

## **Area Pianificazione Territoriale e Mobilità Sostenibile**

---

*Servizio Pianificazione Urbanistica*

### **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

Comune di  
**MALALBERGO**

#### **OGGETTO:**

**VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DENOMINATO “VILLA CASTELVETRI”  
AMBITO AUC-E - ALTEDO**

#### **PROCEDIMENTO:**

Formulazione di OSSERVAZIONI ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2020, in applicazione della disciplina transitoria ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017 e contestuali valutazioni ambientali

Bologna, 5 dicembre 2023

*Allegato n. 1 all'Atto del Sindaco metropolitano di Bologna*

*Fasc. 8.2.2.8/21/2022*

## **SOMMARIO**

1. QUADRO DI RIFERIMENTO	3
1.1 Contenuti della proposta comunale	3
2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA	4
<b>2.1 PREMESSA</b>	4
<b>2.2 OSSERVAZIONI</b>	4
<b>2.2.1 PARAMETRI URBANISTICI</b>	4
<b>2.2.1 MOBILITÀ SOSTENIBILE</b>	5
<b>2.2.3 CLIMA ACUSTICO, INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO E PERMEABILITÀ DEI SUOLI</b>	6
<b>2.2.4 RISCHIO IDRAULICO</b>	6
<b>2.2.5 RETE FOGNARIA</b>	7
<b>2.2.6 VALIDITÀ DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI</b>	7
3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE	7
<b>3.1. PREMESSA</b>	7
<b>3.2. GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE</b>	7
4. GLI ALLEGATI	8

## 1. QUADRO DI RIFERIMENTO

La L.R. 24 /2017 sulla “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, in vigore dal 1 gennaio 2018, finalizzata al contenimento del consumo di suolo, alla promozione della rigenerazione dei territori urbanizzati ed al miglioramento della qualità urbana, nonché alla tutela e valorizzazione dei territori agricoli, ha come obiettivi la tutela e la valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio ed incentivare le condizioni di attrattività del sistema regionale per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie. A tal riguardo, oltre a definire i nuovi strumenti urbanistici comunali, indica i relativi procedimenti di approvazione, ammettendo all'art. 4, comma 4 lettera c), l'adozione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e loro varianti durante il periodo transitorio di quattro anni dalla entrata in vigore della stessa legge.

Gli artt. 31 e 35 della L.R. 20/2000 definiscono e indicano il procedimento approvativo del PUA che, ai sensi dell'art. 31, comma 2, lett. d, può assumere il valore e gli effetti di Piano di Recupero, prevedendo che sia trasmesso alla Città metropolitana, la quale può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore.

### 1.1 CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

Il Comune di Malalbergo, dotato di PSC e RUE vigenti, ha autorizzato il deposito della Variante al Piano di Recupero con Delibera di Giunta n. 132 del 31.12.2021.

L'area si trova nella zona sud del Comune di Malalbergo in località Altedo, a est rispetto all'Autostrada A13 Bologna-Padova e a ovest rispetto alla Strada Statale Porrettana che collega Bologna a Ferrara. L'area si presenta attualmente quale vasto appezzamento di terreno dove sono ubicati due fabbricati (una villa storica e un fabbricato destinato a servizi). La restante parte della proprietà è un'area verde risultante dalla demolizione di fabbricati precedentemente esistenti, di cui il Piano di Recupero originario, nonché la variante in oggetto, prevedono la ricostruzione.

Il Piano di Recupero vigente (2007) prevede:

- Il restauro e risanamento conservativo della villa originaria denominato Fabbricato A;
- La demolizione con ricostruzione in altra posizione dell'edificio a due piani denominato Fabbricato K;
- La demolizione e ricostruzione in altra posizione di tre edifici rispettivamente denominati Fabbricati C1, C2 e Z, a parità di superficie complessiva esistente.

In attuazione del Piano di Recupero sono stati realizzati l'intervento di restauro e risanamento conservativo della villa originaria e la demolizione con ricostruzione in altra posizione dell'edificio a due piani denominato Fabbricato K.

La variante al Piano di Recupero, presentata nel 2021 e oggetto della presente istruttoria, prevede la ricostruzione degli edifici C1 e C2 ad un solo piano invece dei due originariamente previsti e la costruzione di un nuovo edificio ad un solo piano denominato Fabbricato C3, comportando una diversa distribuzione delle superfici, per un totale di 17 alloggi sviluppati su un massimo di due elevazioni fuori terra, abitabili da un massimo di 71 persone.

Si rappresenta inoltre che la prima proposta di variante al Piano di Recupero comportava, nella versione inizialmente trasmessa, anche una delocalizzazione della capacità edificatoria residua in un'area attigua, in una prospettiva di lottizzazione urbana, con suddivisione in 14 lotti ai quali assegnare una superficie complessiva di mq 139,94 ciascuno. Tale istanza, depositata e denominata “Variante 2”, è stata successivamente archiviata da parte dell'Ufficio di Piano. La presente relazione istruttoria è stata svolta sulla base degli elaborati definitivi trasmessi con ns. PG 62938 del 25.10.2023 e non tiene conto della “Variante 2”.

L'area oggetto della Variante al Piano di Recupero prevede i seguenti parametri urbanistici:

- la superficie residenziale assegnata al Piano di recupero somma una Superficie

Utile pari a 2.691 mq e una Superficie accessoria pari a 391,34, per una superficie complessiva pari a 2.926,05 mq;

- detraendo da questa superficie quanto già realizzato (737,26 mq), si ottiene la superficie complessiva ancora da realizzare, pari a 2.188,78 mq.

In merito alle dotazioni di aree pubbliche, in data 19.11.2007 è stata sottoscritta la Convenzione urbanistica attuativa del Piano di Recupero, il cui termine di validità è stato prorogato al 19.11.2023. Con la medesima convenzione si disponevano obblighi in carico alla proprietà per la realizzazione di opere di urbanizzazione, compresa l'opera extra-comparto di allargamento della via Bassa Inferiore, che risulta ad oggi ultimata.

## **2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA**

### **2.1 PREMESSA**

Il PSC del Comune di Malalbergo individua l'ambito interessato dal Piano di recupero come AUC-E "Ambito consolidato dei centri frazionali minori, delle frange urbane e dei borghi di strada", ricomprendendolo quindi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, mentre nel RUE l'ambito è incluso nel territorio rurale, perimetrato come "Piano di recupero vigente in ambito agricolo".

A tal proposito, si prende atto di quanto dichiarato, trasmesso alla Città metropolitana con ns. PG 62938 in data 25.10.2023, in relazione al fatto che l'ambito è incluso del territorio urbanizzato.

In merito alla difformità rilevata nella rappresentazione degli strumenti urbanistici si rinvia al Comune la verifica della coerenza e conformità del Piano di recupero vigente rispetto alla legislazione urbanistica.

Si ricorda infatti che l'art. 36 della L.R. 24/2017, relativo al territorio rurale, prevede al comma 2 che la realizzazione di nuovi fabbricati è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse. Si richiama inoltre la disciplina del territorio rurale, così come definita dal Piano Territoriale Metropolitano, approvato nel 2021, che, all'art. 16, in territorio rurale consente la nuova costruzione solo per fabbricati ad uso agricolo di tipo produttivo.

Si ritiene pertanto che sia compito dell'Amministrazione Comunale effettuare tutte le verifiche di legittimità degli interventi previsti e già realizzati in relazione al Piano di recupero vigente.

### **2.2 OSSERVAZIONI**

Richiamando integralmente quanto riportato in premessa, si esprimono di seguito alcune osservazioni finalizzate a garantire la piena coerenza con le disposizioni del PSC e della pianificazione sovraordinata.

#### **2.2.1 PARAMETRI URBANISTICI**

Con la Variante al Piano di recupero si propone la realizzazione di un ulteriore edificio rispetto a quelli già previsti nel Piano di recupero vigente con il conseguente aumento delle unità immobiliari da 16 a 17.

Negli elaborati della proposta vengono inoltre aggiunti 50 mq definiti "a scorta", da utilizzare entro il termine di vigenza del Piano di recupero, per sopperire a "eventuali futuri piccoli ampliamenti dell'esistente".

Si ricorda, a tal proposito, che l'art. 9 comma 2 del PSC vigente stabilisce che gli strumenti urbanistici attuativi, tra cui i Piani di recupero, "già approvati alla data di adozione del PSC in conformità al P.R.G. previgente, anche se non attuati, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella relativa convenzione stipulata o comunque facendo riferimento alla delibera di approvazione degli strumenti medesimi. Allo scadere di tale termine le aree saranno assoggettate alla disciplina d'area urbanistica definita dal PSC, con riferimento agli usi ammessi, ai parametri urbanistici ed edilizi e alle prescrizioni particolari."

Il comma 3 del medesimo articolo precisa inoltre che "sono ammesse Varianti agli strumenti

*urbanistici attuativi di cui al comma precedente, solamente nei casi in cui siano conformi alle previsioni del PSC o comunque nei casi in cui non vengano modificati i seguenti elementi: a) la capacità edificatoria complessiva b) la quantità delle dotazioni urbanistiche (standard) complessive.”*

Inoltre, l'art. 23 del PSC, relativo all'ambito AUC-E “Ambiti consolidati dei centri frazionali minori, delle frange urbane e dei borghi di strada”, in cui le aree oggetto di Piano di recupero risultano ricomprese, stabilisce che *“le politiche da sviluppare in questi ambiti devono perseguire l'obiettivo di limitare il fenomeno della dispersione insediativa, e quindi dovranno tendere, in generale, ad escludere forme di densificazione dell'edificato esistente. La sostanziale conservazione degli assetti morfo-tipologici esistenti appare peraltro opportuna come forma di salvaguardia degli equilibri del paesaggio rurale cui questa tipologia insediativa di fatto appartiene. Per questi motivi si ritiene che tali episodi insediativi, debbano essere confermati così come oggi si presentano, consentendo, tutt'al più, piccoli adeguamenti di carattere tipologico e degli spazi accessori (mediante ristrutturazione, ampliamento o demolizione e ricostruzione), qualificazione urbana nel caso di presenza di attività artigianali residue o dismesse, e, nel solo caso di piccole attività extra-residenziali compatibili, anche modesti incrementi volumetrici, sempreché supportati dalle necessarie dotazioni di parcheggi e nel rispetto dei caratteri tipologici dell'edificazione circostante.”*

A tal proposito si osserva che l'incremento del numero di alloggi determina un ulteriore aggravamento delle condizioni ambientali già fragili in un contesto urbano che presenta forti limitazioni dal punto di vista della struttura insediativa come quello in cui il Piano di recupero si inserisce. Si rinvia per le considerazioni specifiche alle successive osservazioni sulle singole matrici ambientali.

Ritenendo pertanto che la proposta di aumentare la capacità edificatoria di 50 mq e la scelta di aumentare il numero di alloggi non risultino coerenti con le disposizioni del PSC sopra richiamate (art. 9 e art. 23), si chiede di mantenere il numero di alloggi inalterato rispetto al Piano di recupero vigente (16 alloggi) e di eliminare la possibilità di realizzare ulteriori capacità edificatorie per “eventuali futuri piccoli ampliamenti dell'esistente”, aggiornando tutti gli elaborati della variante in tal senso.

Si segnala infine un refuso rispetto al numero di abitanti ipotizzato pari a 71, considerando che il PSC definisce un numero medio di abitanti per alloggi pari a 2,25 che, applicato agli alloggi previsti dal Piano di recupero, darebbe origine a 36 nuovi abitanti. Si chiede quindi di correggere il dato.

#### **OSSERVAZIONE 1:**

Si chiede di mantenere il numero di alloggi inalterato rispetto al Piano di recupero vigente (16 alloggi) e di eliminare la possibilità di realizzare ulteriori capacità edificatorie, aggiornando tutti gli elaborati della variante in tal senso.

#### **2.2.2 MOBILITÀ SOSTENIBILE**

Rispetto all'analisi dell'accessibilità con mezzi alternativi all'auto, su Via Bassa Inferiore è prevista la realizzazione della Bicipolitana n. 7 “Bologna-Malalbergo” che, come previsto dal PUMS, si configurerà quale pista ciclabile bidirezionale in sede propria.

Inoltre, a circa 850 metri dal comparto, sulla Strada Statale Porrettana, è presente la fermata del Servizio del Trasporto Pubblico Locale (TPL) “Altedo Case Nuove”.

Al fine di favorire la mobilità attiva (pedoni e biciclette) e un maggiore ricorso a mezzi di trasporto sostenibili, per concorrere agli obiettivi di diversione modale del PUMS e alla creazione di una rete ciclabile integrata, si chiede al Comune di mettere in atto tutte le azioni e misure necessarie per garantire la realizzazione dei percorsi ciclabili e pedonali, anche nell'ottica di connessione trasversale con la Strada Statale Porrettana, in coerenza con quanto riportato all'art. 23, lett. e) del PSC in cui si esplicita la necessità di indirizzarsi al sistema dei percorsi pedonali e ciclabili al fine di relazionare l'ambito con le scuole, le aree di concentrazione di servizi pubblici e privati, le fermate del trasporto pubblico e le aree produttive.

In coerenza con quanto riportato allo stesso art. 23 si chiede inoltre di valorizzare, per quanto possibile, la connessione e la relazione percettiva tra l'area in oggetto e le principali risorse ambientali al suo contorno. Come riportato da ARPAE AACM, si chiede infine di dettagliare nella Dichiarazione di Sintesi il soggetto che realizzerà tali percorsi allegando il relativo progetto ed evidenziando la connessione con i percorsi esistenti.

#### **OSSERVAZIONE 2:**

Tenendo conto delle criticità rilevate, si chiede al Comune di mettere in atto tutte le azioni e le misure necessarie per garantire la realizzazione dei percorsi ciclabili e pedonali, da realizzare prima del rilascio dell'abitabilità delle nuove residenze, come richiesto da ARPAE AACM, nell'ottica di connessione trasversale con la Strada Statale Porrettana e al fine di creare una relazione con le scuole, le aree di concentrazione di servizi pubblici e privati, le fermate del trasporto pubblico e le aree produttive.

#### **2.2.3 CLIMA ACUSTICO, INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO E PERMEABILITÀ DEI SUOLI**

In merito al clima acustico, richiamando quanto espresso da ARPAE AACM, si chiede che ogni alloggio, indipendentemente dalla zonizzazione acustica, rispetti i limiti della III classe. In relazione all'edificio C3, se verrà mantenuto, e anche alla luce della destinazione "a servizi" dell'edificio K, si chiede inoltre di verificare il rispetto della III classe acustica mediante monitoraggio e prevedere, se necessario, opportune mitigazioni.

In merito all'inquinamento elettromagnetico, come rilevato da ARPAE AACM, si chiede di non realizzare, all'interno delle estensioni della DPA associata alla linea di Media Tensione aerea esistente ubicata a ridosso di Via Bassa Inferiore (che dovrà essere dichiarata dal gestore di tale linea) aree, luoghi e/o spazi, nonché aree gioco per l'infanzia e/o aree verdi attrezzate, destinati ad una permanenza prolungata di persone per tempi superiori alle quattro ore giornaliere.

Richiamando inoltre quanto espresso da ARPAE AACM, si chiede di intervenire per aumentare la superficie permeabile, specificando nella Dichiarazione di sintesi la superficie permeabile disponibile prima della realizzazione degli interventi sugli interventi A e K e della realizzazione delle nuove pavimentazioni interne alla corte.

#### **OSSERVAZIONE 3:**

Si chiede che ogni alloggio rispetti i limiti della III classe mediante monitoraggio e prevedendo, se necessario, opportune mitigazioni. Si chiede inoltre di non realizzare, all'interno delle estensioni della DPA aree, luoghi e/o spazi nonché aree gioco per l'infanzia e/o aree verdi attrezzate, destinati ad una permanenza prolungata di persone per tempi superiori alle quattro ore giornaliere e di specificare nella Dichiarazione di sintesi la superficie permeabile disponibile prima della realizzazione degli interventi sugli interventi A e K e della realizzazione delle nuove pavimentazioni interne alla corte.

#### **2.2.4 RISCHIO IDRAULICO**

Per quanto riguarda il rischio idraulico l'area si trova in P2 e P3 per reticolo primario e secondario. Come rilevato da ARPAE AACM, si chiede che tutte le indicazioni del tecnico idraulico, che ha asseverato il non incremento del rischio, siano intese come prescrizioni e, conseguentemente, esplicitate nella Dichiarazione di Sintesi. Si chiede, inoltre, che nella stessa Dichiarazione sia espressamente riportato anche l'impegno del Comune a non incrementare in alcun modo il rischio di alluvioni nell'area e a verificare che siano garantiti, in caso di alluvioni, tutti i collegamenti e le connessioni infrastrutturali.

#### **OSSERVAZIONE 4:**

Si chiede di integrare le NTA e la Convenzione prescrivendo la realizzazione di tutte le misure per il non incremento del rischio idraulico individuate nella relazione idraulica, esplicitandole anche nella Dichiarazione di Sintesi. Si chiede, inoltre, che nella stessa Dichiarazione sia espressamente riportato l'impegno del Comune a non incrementare in

alcun modo il rischio di alluvioni nell'area e a verificare che siano garantiti, in caso di alluvioni, tutti i collegamenti e le connessioni infrastrutturali.

### **2.2.5 RETE FOGNARIA**

Il progetto non prevede un sistema di laminazione delle acque. A tal proposito l'Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile della Regione Emilia Romagna evidenzia che "nel sistema informativo cartografico del Servizio Idrico Integrato non è rappresentato un asse fognario di drenaggio nel punto di scarico identificato dal progettista, si suggerisce un'attenta valutazione dell'allacciamento alla rete oltre alla sostenibilità degli apporti. Condizioni essenziali, senza il cui soddisfacimento, renderebbero il progetto non rispondente alle norme di piano" (PSAI). Si chiede quindi di riportare nella Dichiarazione di sintesi dati corretti e aggiornati.

Inoltre, richiamando quanto espresso da ARPAE AACM, si rimanda al Comune per la procedura di autorizzazione all'immissione e alla definizione delle modalità tecniche di allacciamento, ricordando che la gestione della rete fognaria rientra nelle competenze comunali.

### **OSSERVAZIONE 5:**

Si chiede di riportare nella Dichiarazione di sintesi dati corretti e aggiornati in merito all'asse fognario di drenaggio, rimandando al Comune per la procedura di autorizzazione all'immissione e alla definizione delle modalità tecniche di allacciamento.

### **2.2.6 VALIDITÀ DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI**

Al fine di garantire la coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, si rammentano le scadenze imposte dalla legge urbanistica, che prevede che le varianti urbanistiche di cui all'art. 4, comma 4 della stessa legge siano approvate e convenzionate entro i sei anni dall'entrata in vigore della legge stessa e che sia prescritto l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi, prevedendo nella convenzione termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti.

### **OSSERVAZIONE 6:**

Si chiede di garantire nella convenzione la necessaria coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, indicando tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni.

## **3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE**

### **3.1. PREMessa**

La Città metropolitana, in qualità di Autorità competente, si esprime in merito alla Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) dei piani comunali nell'ambito delle valutazioni urbanistiche della variante in oggetto, previa acquisizione delle osservazioni presentate. Come indicato nella DGR 1795 del 31.10.2016, in attuazione della L. R. 13 del 2015, l'Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana (AACM) di ARPAE predispose una relazione istruttoria, propedeutica al Parere motivato, nella quale si propone il parere in merito alla valutazione ambientale e la invia alla Città Metropolitana.

### **3.2. GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE**

Sono pervenuti alla Città metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: ARPAE APAM, Consorzio della Bonifica Renana, Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile Bologna della Regione Emilia Romagna, Soprintendenza

Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, HERA s.p.a. e Inrete distribuzione energia s.p.a, ATERSIR, CQUA del Comune di Malalbergo, Consorzio della Bonifica Renana. Gli Enti hanno espresso le proprie valutazioni alla ValSAT in esame, condizionandola ad alcune misure di sostenibilità ambientale.

Si prende atto, inoltre, che nel periodo di pubblicazione della ValSAT, dall'8.06.2023 al 23.07.2023, non sono pervenute osservazioni.

### **3.3. Conclusioni**

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, **la Città metropolitana di Bologna esprime una valutazione ambientale positiva sulla ValSAT della Variante al Piano di recupero, condizionata al recepimento delle osservazioni sopra esposte, delle valutazioni in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B), delle valutazioni degli Enti ambientali con le relative prescrizioni cui si rimanda integralmente nonché delle considerazioni ambientali indicate nella “proposta di parere in merito alla valutazione ambientale” predisposta da AAC Metropolitana di ARPAE (allegato A).**

Ai sensi della succitata Direttiva Regionale D.G.R. n. 1795 del 31/10/2016, il Comune, una volta approvato il Piano, la relativa Dichiarazione di Sintesi e il piano di Monitoraggio, è tenuto a pubblicarli sul proprio sito WEB ed a trasmetterli anche alla Città metropolitana.

### **4. GLI ALLEGATI**

- A. proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da ARPAE AACM;
- B. parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (art. 5, L.R. n. 19/2008).

Firmato:  
La Responsabile  
Servizio Pianificazione Urbanistica  
(Ing. Mariagrazia Ricci)