

Area Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

***POC stralcio RELATIVO ALL'AMBITO 7
con valore ed effetto di Piano Urbanistico Attuativo PUA
adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 22/06/2020***

del Comune di
ARGELATO

PROCEDIMENTO:

Formulazione di RISERVE e OSSERVAZIONI ai sensi ai sensi degli artt. 34 e 35 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii,
in applicazione della disciplina transitoria ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017
contestuale valutazione ambientale

Bologna, 11 gennaio 2022

1. QUADRO DI RIFERIMENTO

1.1 Contenuti della proposta

1.2 Contenuti della pianificazione urbanistica vigente

2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

2.1 Parametri urbanistici

2.2 Sostenibilità delle scelte di piano e ValSAT

2.3 Convenzione Urbanistica del PUA

2.4 Periodo di validità degli strumenti attuativi

2.5 Richio Idraulico

3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE E RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO

3.1. Premessa

3.2 Gli esiti della consultazione

3.3. Conclusioni

4. ALLEGATI

1. IL 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 e i relativi procedimenti di approvazione, durante il periodo transitorio, la legge all'art. 4, comma 4, come meglio specificato nella Circolare illustrativa del periodo transitorio, ammette l'approvazione di varianti specifiche alla pianificazione vigente nonché l'approvazione di PUA.

La Città metropolitana di Bologna si è dotata di un nuovo strumento di pianificazione, il Piano Territoriale Metropolitano (PTM) approvato con Delibera del Consiglio metropolitano n. 16 del 12/05/2021, in vigore dal 26/05/2021, elaborato ai sensi dell'art. 41 della L.R. n. 24/2017.

1.1. CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

L'ambito in oggetto era stato inserito in un primo accordo, sottoscritto ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, in data 27/03/2014, tra il Comune e la proprietà (società Tedim Srl), preordinato all'inserimento dell'ambito 7 nel 1° POC, ed adottato con Delibera Consiglio Comunale n° 34 del 09/04/2014, comprensivo delle previsioni di attuazione complessivamente di tre ambiti.

L'accordo prevedeva, da parte del soggetto attuatore, l'onere di realizzare e cedere una pista ciclopedonale di collegamento tra il Comparto “Luogo Grazioli”, al quale l'ambito 7 è contiguo, e il centro abitato di Argelato, oltre alla cessione di un'area edificabile avente una consistenza fondiaria di mq 1.470 di Sf circa ed una capacità edificatoria pari a mq 766,00 di Su. Il POC adottato è stato successivamente approvato per successivi stralci (deliberazioni consiliari n. 24/2015 e 69/2015), escludendo la parte di POC afferente all'ambito 7, in ragione di particolari difficoltà di natura finanziaria, legate alla generale crisi del mercato, tali da non consentire all'attuatore stesso di integrare la documentazione tecnica necessaria per la conclusione dell'istruttoria da parte dei competenti uffici, pur conservando interesse all'inserimento in POC dell'ambito 7. Successivamente la proprietaria ha contattato il comune al fine di riprendere il procedimento e perseguire l'obiettivo di inserire definitivamente l'ambito 7 nel POC, ed in data 29/11/2017 veniva sottoscritto un atto di modifica e integrazione all'accordo sottoscritto il 27/03/2014.

Nel periodo intercorso tra la conclusione dell'accordo ex art. 18 LR 20-2000 e la sua variante, l'amministrazione ha rivisto la propria strategia relativa alla realizzazione del collegamento ciclopedonale tra il complesso costituito dal comparto “Ex Luogo Grazioli” e dall'adiacente ambito 7, utilizzando per la sua realizzazione fondi provenienti da un bando statale. In sostituzione alla realizzazione diretta della pista ciclopedonale da parte del soggetto attuatore, il Comune ha ritenuto opportuno acquisire un contributo di sostenibilità di pari valore, atto a finanziare altre opere di interesse pubblico per la sicurezza stradale e per la riqualificazione della pubblica illuminazione nel capoluogo, riservandosi facoltà di impiegare le risorse per le finalità che riterrà prioritarie.

In data 28/03/2018 la società TEDIM, in qualità di proprietà, ha presentato il PUA in variante al POC relativo all'ambito 7, integrando la documentazione in data 14/12/2019. Il Comune ha provveduto ad adottare tale strumento con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 22/06/2020. Nel corso del periodo istruttorio è scaduto il 1° POC e precisamente in data 22/12/2020, pertanto il responsabile del procedimento del Comune ha provveduto ad integrare gli elaborati precisando che lo *“strumento in approvazione sarà proposto come POC stralcio con valore di PUA, (come precisato nel verbale seconda seduta di conferenza dei servizi).*

La prima seduta della conferenza è stata convocata per 03 settembre 2020, mentre la seconda seduta della conferenza si è tenuta il 25 maggio 2021.

Pertanto il POC in esame assume il valore e gli effetti di PUA, ai sensi del comma 4 dell'art. 30 L.R. 20/2000, e propone un dimensionamento in attuazione relativo all'ambito 7 di mq. 2808 di superficie utile per funzioni residenziali, pari a circa 35 alloggi, portando il dimensionamento totale programmato dalla strumentazione urbanistica comunale vigente a 11.434 mq. di SU per funzioni residenziali e a 141 alloggi circa e 408 abitanti circa. (dimensionamento complessivo tra edificabilità privata ed edificabilità comunale e tra ambiti di riqualificazione e ambiti di nuovo insediamento, e compresi diritti edificatori già acquisiti derivanti dal PRG).

In considerazione del periodo transitorio previsto dalla L.R. 24/2017, il PUA relativo al presente POC "stralcio" dovrà essere convenzionato entro i termini indicati dalla legge regionale e prevedere tempi perentori per la presentazione dei titoli edilizi in coerenza con l'art. 4 comma 5 della L.R. 24 stessa.

Per quanto riguarda l'ERS si è ottemperato agli indirizzi del PSC disciplinato dall'art. 21 delle norme del PSC, confermando il parametro del 15% della capacità insediativa derivante da ambiti di nuovo insediamento, proponendo per l'ambito 7 la cessione di superficie fondiaria di circa 1.480 mq, sul quale è stata attribuita una capacità edificatoria comunale pari a 766 mq di SU.

Il POC con effetti di PUA di iniziativa privata per l'attuazione dell'ambito 7 (classificato nel PSC come ANS_C "Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani"), situato ad Argelato capoluogo lungo la via centese in adiacenza alla lottizzazione esistente denominata "Ex Luogo Grazioli" ha una superficie territoriale di circa mq. 19.692 e costituisce il completamento di un ambito attiguo già realizzato. Interessa una superficie fondiaria di circa mq. 12.475 ed ha una capacità insediativa residenziale massima realizzabile di mq. 2.808 (tale capacità edificatoria è frutto dell'applicazione degli indici perequativi disciplinati dell'art. 35 del PSC), così distinta:

- mq. 2.042 (corrispondente a circa 25 unità immobiliari residenziali) per il soggetto attuatore;
- mq. 766 attribuita al Comune, da realizzarsi sul lotto urbanizzato individuato con lettera H e ceduto gratuitamente al comune, con superficie fondiaria di circa 1.480 mq.

Si prevede inoltre un contributo di sostenibilità che consiste nella monetizzazione dell'originario impegno alla realizzazione un percorso ciclopedonale in sede propria di collegamento del comparto (e quello ad esso adiacente) all'abitato di Argelato, poiché l'opera è in via di completamento grazie al finanziamento proveniente da fondi statali, è stata concordata la monetizzazione di tale intervento calcolata in €133.280,00;

Le dotazioni di standard sono calcolate sulla base di un abitante teorico ogni 28 mq di SU, pertanto su un numero di 100 abitanti teorici, si prevede pertanto una cessione di verde pubblico di mq. 4.381 (V1), e mq. 542 di parcheggi pubblici (P1), per un totale di mq. 4.923, risultando superiori a quanto richiesto dalla normativa comunale in materia di standard che fissa come parametro minimo 30 mq per abitante teorico, per un totale di mq. 3.000.

La progettazione dei lotti prevede una distribuzione coerente con l'impianto dell'adiacente ambito residenziale, infatti verranno edificati con tipologie edilizie bifamiliari e monofamiliari per la parte privata e con tipologia su palazzina, per la parte pubblica. Nelle costruzioni private viene fissata una altezza massima non superiore a 2 piani fuori terra, per il lotto pubblico non superiore a 3 piani fuori terra.

1.2 CONTENUTI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Il Comune di Argelato, dotato di PSC e RUE approvati, rispettivamente con deliberazione del C.C. n. 14 del 27/03/2009 e con deliberazione del C.C. n. 15 del 27/03/2009.

Il PSC definisce l'ambito oggetto di POC come ambito ANS_C "ambiti per nuovi insediamenti su area libera" ed individua per l'ambito 7 all'art. 25.2 delle NTA gli obiettivi e le prestazioni ambientali. Per lo stesso ambito prevede come capacità massima *insediativa potenziale quella fissata all'Art. 21, paragrafo 3 che rimanda alla definizione nel RUE all'Art. 2.4.5.*

Le Prestazioni ambientali comuni a tutti gli Ambiti sono le seguenti:

- *il POC dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti;*
- *dovranno sempre essere previste reti al riutilizzo delle acque meteoriche nonché prevedere le opportune compensazioni idrauliche, ammettendole anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, perché in accordo con l'Ente gestore;*
- *si dovranno adottare idonei accorgimenti progettuali ed impiantistici che siano in grado di conseguire la diminuzione del consumo idrico, anche mediante il riutilizzo della risorsa acqua per scopi domestici;*
- *si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 37 successivo;*
- *dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale;*
- *si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC;*
- *si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale di risparmio energetico più alto possibile, nel rispetto di quanto declinato nel RUE (anche concedendo indici aggiuntivi finalizzati al raggiungimento di classi energetiche di livello superiore alla media);*
- *si dovrà edificare nei limiti fissati dalla zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque, nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III°;*
- *si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV salvo casi specifici precisati per ogni Ambito fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III;*
- *dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture;*
- *per quanto riguarda la sostenibilità dei nuovi insediamenti in relazione alle reti energetiche, in sede di POC il comune dovrà predisporre accordi o porre condizioni tali da riuscire a rispondere in modo appropriato alle indicazioni che, in particolare il gestore Hera, ha fissato in sede di Conferenza di pianificazione, fermo restando eventuali aggiornamenti nel caso in cui si rilevasse necessario sia da parte del Comune, che da parte del gestore, che da parte dei soggetti attuatori*

Nello specifico prevede inoltre pe l' AMBITO 7 – Argelato

Descrizione: Trattasi di una potenzialità edificatoria prevista a completamento di un Piano attuativo in corso di edificazione in base al PRG Vigente; mediante tale incremento si vuole raggiungere l'obiettivo di rendere omogenea la capacità edificatoria dell'Ambito a tutti gli altri previsti nel presente PSC. E' a carico dei Soggetti attuatori adeguare gli standard residenziali alla nuova capacità edificatoria complessiva. Capacità insediativa potenziale: Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa residenziale massima di 4.540 mq di SU; il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 35.

Le dotazioni territoriali saranno pari a 30 mq per abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 28 mq di SU per abitante teorico), calcolando sia la parte esistente che la nuova quota assegnata all'Ambito incrementando in particolare la dotazione di parcheggi pubblici.

La tipologia insediativa dovrà essere coerente con il tessuto edilizio e l'impianto urbanistico già realizzato prevalentemente di tipo estensivo.

Condizioni di sostenibilità: oltre agli indirizzi generali riportati al paragrafo 4, sono previsti i seguenti limiti e condizionamenti:

- dovrà essere completata la rete di percorsi ciclo-pedonali in sede propria al fine di rendere efficiente ed in sicurezza, il collegamento con il centro edificato di primo impianto e la rete ciclopedonale esistente
- devono essere rispettate le limitazioni geotecniche fissate nella Valsat
- Per quanto riguarda il clima acustico e la qualità dell'aria si dovrà proseguire la fascia di mitigazione già realizzata sul fronte della Centese nel comparto in corso di attuazione.

2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

Nel caso di POC "stralcio" con valore ed effetti di PUA, la Città Metropolitana può formulare riserve e osservazioni relativamente alle previsioni che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore. Riconoscendo in termini generali la coerenza del POC avente effetto di PUA per l'ambito 7, con il PSC vigente, si esprimono purtuttavia alcune puntuali considerazioni.

2.1 PARAMETRI URBANISTICI

Si riscontra la mancanza di una scheda normativa di POC che riporti i parametri urbanistici relativi alla previsione, poiché i dati urbanistici sono indicati negli elaborati di PUA e nella convenzione urbanistica erroneamente allegata come elaborato di POC. Si chiede quindi di predisporre un documento di POC in cui dovranno essere riportati tutti i parametri urbanistici del POC relativo al PUA, con particolare riferimento alle capacità edificatorie attribuite, agli standard di cessione necessari, le quote ERS, nonché le altezze massime consentite e la percentuale di superficie permeabile. Infine dovrà essere predisposto un paragrafo in cui si dia atto del soddisfacimento delle prescrizioni dettate dal PSC per la sostenibilità dell'intervento. Inoltre in ottemperanza alle disposizioni del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) si segnala all'amministrazione comunale di integrare gli elaborati del POC/PUA prevedendo azioni di carattere generale quali la necessità di prevedere incentivi all'uso della bicicletta e del trasporto pubblico e di realizzare stalli di sosta anche coperti per le biciclette, negli spazi di pertinenza dell'intervento.

RISERVA N. 1:

Si chiede di predisporre una scheda normativa del POC stralcio che contenga i parametri urbanistici del PUA come sopra elencati, nonché le prescrizioni dettagliate nel PUA relative alla sostenibilità ambientale dell'intervento. Infine si chiede di prevedere azioni finalizzate a migliorare l'accessibilità e favorire la percorribilità pedonale e ciclabile all'ambito in coerenza con le previsioni del PUMS come sopra indicato, eventualmente integrando la scheda di POC ed adeguando gli elaborati progettuali di PUA.

2.2 SOSTENIBILITÀ DELLE SCELTE DI PIANO E VALSAT

L'art. 25.2 del PSC stabilisce al paragrafo 5 "Prestazioni ambientali comuni a tutti gli ambiti" gli obiettivi da perseguire per i nuovi insediamenti in sede di POC e PUA. Si chiama pertanto alla coerenza del piano in oggetto rispetto alle indicazioni della Valsat volte alla sostenibilità dei nuovi insediamenti con funzioni prevalentemente residenziali, rispetto ai seguenti punti:

- si richiama alla necessità di indicare negli elaborati di PUA tutti gli idonei accorgimenti progettuali ed impiantistici adottati, in grado di conseguire la diminuzione del consumo idrico, anche mediante il riutilizzo della risorsa acqua per scopi domestici;
- si richiede di indicare le scelte progettuali relative ai nuovi edifici residenziali, volte a perseguire un risultato prestazionale di risparmio energetico e finalizzate al raggiungimento di classi energetiche elevate.

RISERVA 2:

Si chiede di osservare e riportare negli elaborati di PUA le indicazioni sopra evidenziate, come impegni progettuali, in modo da garantire la coerenza con gli indirizzi generali del PSC

oltre a definire con maggior dettaglio i contenuti diretti a garantire la sostenibilità delle trasformazioni rispetto ai vari temi sensibili evidenziati.

2.3 CONVENZIONE URBANISTICA DEL PUA

Rispetto ai contenuti della Convenzione Urbanistica si rileva che le quantità di verde e parcheggi pubblici non corrispondono con quanto indicato nella relazione di POC. Si chiede pertanto di portare a coerenza i dati relativi allo standard di verde e parcheggi pubblici, evidenziando che la convenzione urbanistica è un documento a corredo del PUA presentato, poiché regola tutti gli oneri urbanistici a carico del soggetto attuatore. Nel merito si richiama anche alla necessità, come evidenziato anche nel parere di HERA, di indicare il gestore della vasca di laminazione prevista nel comparto che si farà carico degli oneri di gestione.

OSSERVAZIONE N.3:

Si chiede per quanto sopra di portare a coerenza i dati relativi agli standard di cessione, inserendo la Convenzione tra gli elaborati di PUA ed integrandola con tutti gli oneri a carico dell'attuatore.

2.4 PERIODO DI 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 i PUA siano approvati e convenzionati 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, assicurando l'immediato avvio degli interventi e la loro realizzazione entro i tempi tecnici che risultino coerenti con la complessità e rilevanza degli interventi stessi.

OSSERVAZIONE N.4:

Si chiede di garantire nella Convenzione la necessaria coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio previsto dalla L.R. 24/2017, adeguando anche la scadenza del POC.

2.5 RISCHIO IDRAULICO

L'area di intervento è classificata con un livello di pericolosità di alluvione P2 "Alluvione poco frequente", sia per quanto riguarda il reticolo principale, sia per il reticolo secondario e pertanto ai fini dell'asseverazione del non incremento del rischio idraulico, è previsto il posizionamento delle opere soggette a danno ad una quota variabile fra +10 e +55 cm rispetto al terreno attuale, oltre a prevedere l'assenza di piani interrati. Poiché le Norme Urbanistico Edilizie del PUA prevedono che i fabbricati di nuova realizzazione siano realizzati con una quota inferiore a quella indicata nella relazione idraulica, si chiede di recepire nelle NTA del PUA quanto riportato nella relazione idraulica.

OSSERVAZIONE N.5:

Si chiede di recepire nelle Norme Urbanistico Edilizie del PUA la quota relativa alla sopraelevazione dei marciapiedi e dei piani di calpestio delle abitazioni indicate nella relazione idraulica ai fini del non incremento del rischio idraulico, oltre a prevedere il divieto di realizzazione di piani interrati, come richiamato anche nella relazione istruttoria in merito alla valutazione ambientale predisposta da AAC Metropolitana di ARPAE (allegato A).

3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE E RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO

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 riserve al POC, 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 AAC Metropolitana 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: AUSL di Bologna, ARPAE Distretto, Consorzio di Bonifica Renana, HERA, ATERSIR, Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile Bologna, Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla Valsat in esame, pur condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale.

Si prende atto, inoltre che nel periodo di pubblicazione della Valsat, per 60 giorni dal 19/08/2020 non sono arrivate osservazioni di carattere ambientale.

Si allega infine il parere in materia di vincolo sismico e verifica di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale in riferimento agli aspetti geologici, sismici ed idrogeologici del territorio (allegato B).

3.3. Le 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 del POC “stralcio” con valore ed effetti di PUA, condizionata** al recepimento delle riserve sopra esposte e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella “proposta di parere in merito alla valutazione ambientale” predisposta da AAC Metropolitana di ARPAE (allegato A).

4. ALLEGATI

- A) *Proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da ARPAE - Area Autorizzazioni e Concessioni metropolitana.*
- B) *Parere in materia di vincolo sismico e verifica di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale in riferimento agli aspetti geologici, sismici ed idrogeologici del territorio.(art. 5, L.R. n. 19/2008).*

La Responsabile
Servizio Pianificazione Urbanistica
Ing. Mariagrazia Ricci
(firmato digitalmente)

Il Funzionario Tecnico
Pianificazione Urbanistica
Ing. Sabrina Massaia
(firmato digitalmente)