
**Area Pianificazione Territoriale e Mobilità Sostenibile
Servizio Pianificazione Urbanistica**

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:
PIANO OPERATIVO “STRALCIO”
con valore ed effetto
di PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
per parte dell'ambito B G (AR-A)
situato in Via Funo

del Comune di

Argelato

PROCEDIMENTO:

Formulazione OSSERVAZIONI e RISERVE
in applicazione della disciplina transitoria
di cui all'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017

Contestuali valutazioni ambientali
Ai sensi del D.L 152/20026
e parere in materia di vincolo sismico e verifica di compatibilità
delle previsioni del piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio
ai sensi dell'art. 5, L.R. n. 19/2008.

Bologna, 17 Giugno 2022

Allegato n. 1 all'atto del Sindaco metropolitano

Fasc. 8.2.2.8/12/2021

INDICE

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO	3
2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA	5
2.1. Gli obiettivi di riqualificazione del PSC	5
2.2. L'ERS	6
2.3. Capacità edificatorie non oggetto di PUA	6
2.4. Gli usi previsti dal POC e dal PUA	7
2.5. Il rischio idraulico	7
2.6. Tutela della viabilità storica	7
2.7. Validità degli strumenti attuativi	8
3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE	8
3.1. Premessa	8
3.2. Gli esiti della consultazione	8
3.3. Le conclusioni	9
4. GLI ALLEGATI	9

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 e l'incentivazione delle 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 come meglio specificato nella Circolare illustrativa del periodo transitorio, ammette l'approvazione di varianti specifiche alla pianificazione vigente nonché l'approvazione di POC stralcio e PUA, utilizzando l'iter di approvazione previsto dalla normativa previgente.

1.1. CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

Il Comune di Argelato, dotato di PSC, RUE e POC approvati, con delibera di adozione n° 28 del 27/07/2021, ha adottato il POC “stralcio” con valore ed effetto di PUA di iniziativa privata per l'attuazione di parte dell'Ambito di riqualificazione B (classificato nel PSC come AR-A “ambiti da riqualificare per rifunionalizzazione”), situato nella frazione di Funo.

Per l'intero ambito B, il PSC individua nella scheda all'art. 24 delle NTA alcuni obiettivi della riqualificazione. Per garantire l'attuazione coordinata dei diversi sub-ambiti, in occasione del primo stralcio attuativo, è stato elaborato un masterplan generale dell'intero ambito B, che anticipasse lo schema di realizzazione degli interventi, in particolare quelli degli spazi pubblici, in modo da garantire la realizzazione degli obiettivi anche con un'attuazione dell'ambito per stralci successivi nel tempo, in applicazione dei contenuti dell'art. 30 comma 2 e con l'art. A-12 della L.R. 20/2000.

Anche il POC stralcio con valore ed effetto di PUA oggetto della presente istruttoria dovrà quindi attenersi alle indicazioni di tale masterplan.

Con l'attuazione del PUA in oggetto, riferito al sub ambito denominato AR A B-G (sub ambito Gamberini), si procede quindi con il completamento dell'attuazione dell'intero ambito di riqualificazione AR A B, dopo le altre due proposte già valutate dalla Città metropolitana rappresentate dal PUA in attuazione del POC stralcio AR A B1 (attuatore Bolelli) e dal PUA con valore ed effetto di PUA AR A B Vicolo Basso (attuatore Marani).

Il Sub ambito AR A B-G è ripartito in due lotti separati dalla via Funo, il lotto B1 e il lotto B2. L'intervento, consiste nella demolizione e parziale ricostruzione dei tre edifici presenti nel lotto B1 costituito da un piccolo appezzamento di terreno di circa 1750 mq. Nello specifico gli interventi previsti nel lotto B1 consistono nella demolizione di tre edifici esistenti: un edificio residenziale dimesso (ex scuola) - A, un capannone ad uso produttivo - B, un edificio destinato a ricovero attrezzi – C. Solo due degli edifici presenti vengono quindi ricostruiti con destinazione residenziale e accessoria (garage) con la realizzazione di sei alloggi, mentre la superficie complessiva del terzo edificio, poiché è in esubero rispetto agli indici previsti dal PSC, viene assegnata al lotto B2, nel quale tuttavia non sono previsti interventi edilizi, rendendola disponibile per eventuali accordi di perequazione urbanistica.

Attraverso l'intervento proposto, l'Amministrazione comunale si pone l'obiettivo di ricucire il tessuto residenziale della zona con l'area della corte e omogeneizzare il verde privato. L'intervento inoltre ha l'intento di completare la mobilità ciclabile della zona con il completamento della pista ciclabile, l'armonizzazione dei parcheggi e dei marciapiedi, in particolare nella zona di sbocco del sottopasso sulla SP3.

Con la motivazione di riordinare la zona antistante Via Funo, in corrispondenza del sottopasso, si prevede inoltre l'arretramento dal fronte stradale dell'edificio residenziale presente e l'inserimento tra l'edificio e la viabilità del blocco dei parcheggi pubblici e del sistema della pista ciclabile e dei marciapiedi.

I parametri urbanistici previsti nel POC e confermati nel PUA sono:

Superficie Territoriale

- STB (superficie territoriale intero amb. AR A B) = 80.000 mq
- STBG (superficie territoriale intero sub-amb. Gamberini) = STB1 + STB2 = 15.166 mq = 19% di STB
- STB1 = 1.756 mq = 2% circa di STB (area del sub ambito di intervento)

Superficie Utile

- SUTOT_{poc} = SUB1 + SUB2 = Superficie Complessiva Totale ammessa dal POC = 465 + 3809 = 4274 mq

La superficie complessiva definita dall'accordo ai sensi dell'art. 18 è pari a

- SUTOT = 3.592,12 mq così ripartita:
 - 2.327,04 mq (superficie proveniente dagli edifici produttivi esistenti e da mantenere in B2)
 - 448,08 mq (superficie proveniente dagli edifici residenziali esistenti da mantenere in B2)
 - 817,00 mq (capacità edificatoria per nuove costruzioni ad uso residenziale ed usi compatibili con la residenza in sostituzione degli edifici esistenti da demolire e riqualificare in B1)

La capacità edificatoria finale richiesta è inferiore alla massima capacità edificatoria esprimibile dal comparto in base agli indici perequativi:

$$SUTOT = 3592 \text{ mq} < SUTOT_{poc} = 4274 \text{ mq}$$

In sintesi sul sub comparto B1 saranno realizzati 465 mq di superficie complessiva. Nel sub ambito B2 verranno fatti atterrare 352 mq di capacità edificatoria esistente in B1 ed eccedente rispetto a quanto in progetto:

$$\text{Superficie eccedente} = 817 - 465 = 352 \text{ mq trasferita in B2.}$$

Nella relazione del PUA viene precisato che la proposta non prevede utilizzi di questa eccedenza edificatoria ipotizzando futuri utilizzi oggetto di accordi perequativi che coinvolgano altre aree.

Dotazioni territoriali

$$\text{Superficie per dotazioni territoriali intero sub ambito (B1 + B2)} = 45 \times 30 = 1350 \text{mq}$$

$$PP = \text{parcheggi pubblici} = 5 \times 45 = 225 \text{mq}$$

$$Vp = \text{verde pubblico} = 1350 - 225 = 1125 \text{mq}$$

Superficie per dotazioni territoriali lotto B1

$$\text{Lo standard complessivo per il lotto B1 è pari a} = 17 \times 30 = 510 \text{ mq}$$

$$\text{Parcheggi Pubblici su ambito B1} = 17 \times 5 = 85 \text{mq}$$

La superficie richiesta per parcheggi pubblici nell'ambito B1 è così verificata:

$$\text{Superficie parcheggi pubblici di progetto} = 109 \text{mq} > 85 \text{mq}$$

La superficie destinata a verde pubblico per il lotto B1 sarebbe pari a:

$$Vp_{B1} = 510 - 109 = 401 \text{ mq}$$

Per tale superficie si chiederà la monetizzazione

Usi previsti dal POC

UA1 - Residenza

UA2 - Residenza collettiva

UC3 – Attività commerciali al dettaglio – Esercizi di vicinato

UC12/A - Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

UC18 – Attività di servizio – Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso pubblico

UP1 – Attività manifatturiere industriali diverse da quelle comprese negli usi UP3, UP4 solo esistente

Usi previsti dal PUA

UA1 - Residenza (solamente se esistente alla data di adozione del PSC -30.05.2008)

UC3 – Attività commerciali al dettaglio – Esercizi di vicinato

UC4 – Attività commerciali al dettaglio – Medio piccole strutture di vendita alimentari

UC5 - Attività commerciali al dettaglio – Medio piccole strutture di vendita non alimentari

UC18 – Attività di servizio – Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso pubblico

UP1 – Attività manifatturiere industriali diverse da quelle comprese negli usi UP3, UP4

Qp quota di terreno permeabile minimo sul lotto intero = 40%

2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

Riconoscendo in termini generali la coerenza del POC “stralcio” con effetti di PUA con il PSC vigente, si esprimono di seguito alcune puntuali considerazioni.

2.1. GLI OBIETTIVI DI RIQUALIFICAZIONE DEL PSC

Si ribadisce quanto espresso nelle riserve/osservazioni per il POC stralcio con valore ed effetti di PUA per il sub ambito limitrofo AR A B vicolo Basso Marani, e nelle osservazioni per il PUA sub ambito B1 Bolelli, in merito al rispetto del PSC per quanto attiene gli obiettivi della riqualificazione dell’area, parte del tessuto abitativo di Funo che rappresenta l’antico nucleo storico della frazione.

La scheda normativa del PSC (art. 24) prevede infatti il recupero urbano degli elementi presenti (chiesa, immobili privati dismessi, edifici residenziali esistenti), con una progettazione incentrata sul ridisegno degli spazi pubblici, prevedendo una nuova centralità urbana nella piazzetta attigua alla chiesa. Si ritiene che il masterplan non contenga tutti gli elementi per il pieno raggiungimento degli obiettivi del PSC, poichè tali obiettivi non possono essere limitati alla sola dotazione di parcheggi pubblici o allargamento delle sedi stradali.

Inoltre, richiamando quanto dettagliato nella relazione di ARPAE AACM allegata, si rilevano degli elementi di criticità in merito all’accessibilità alternativa all’uso dell’automobile privata poiché le linee di trasporto pubblico sono limitate e a bassa frequenza, con una sola fermata a distanza eccessiva per la percorrenza pedonale, così come la stazione ferroviaria posta ad una distanza di 1,5 -2 km, per la quale non è stato evidenziato alcun percorso ciclabile protetto atto a favorire l’utilizzo del trasporto ferroviario in alternativa al trasporto privato su gomme.

Inoltre, come già evidenziato per gli altri due sub ambiti, la sostenibilità degli interventi nell’intero ambito AR A B, è strettamente condizionata dalla realizzazione di opere finalizzate alla risoluzione della maggiore criticità rappresentata dalla carenza di connessioni ciclo-pedonali necessarie al superamento della frattura territoriale dovuta dalla SP3. Infatti, pur prendendo atto della realizzazione del sottopasso ciclopedonale alla SP3 lungo la via Funo, si ritiene che questo non abbia le caratteristiche di confort e sicurezza necessarie per mitigare la cesura creata dall’infrastruttura stradale provinciale.

Si chiede quindi di integrare gli elaborati di PUA con una versione aggiornata del masterplan che dia atto dell’integrazione urbana tra le diverse parti (in termini di percorsi, distribuzione delle dotazioni territoriali ecc) e di come le diverse attuazioni contribuiscono, anche proporzionalmente alle caratteristiche e all’entità del PUA, agli obiettivi individuati

dal PSC di riqualificazione degli spazi pubblici, oltre a dimostrare la connessione del comparto per mezzo della mobilità sostenibile.

Di conseguenza, è necessario prevedere la realizzazione delle opere necessarie per il raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione fissati dal PSC, come ad esempio il rafforzamento dei percorsi pedonali e ciclabili di collegamento con il restante tessuto urbano dell'abitato di Funo e della stazione ferroviaria, gli attraversamenti ciclopedonali alla via Funo anche per l'immissione tra i vari tratti di ciclabile e le opere di riqualificazione degli spazi pubblici.

Sulla base delle considerazioni sugli **OBIETTIVI DI RIQUALIFICAZIONE DEL PSC**, si formula la seguente

Riserva/Osservazione n. 1

Si chiede di integrare gli elaborati di PUA con una versione aggiornata del masterplan, in considerazione delle riserve/osservazioni già espresse per i due sub ambiti AR A B vicolo Basso (Marani), e AR A B1 (Bolelli) che dia atto dell'integrazione urbana tra le diverse parti e di come i singoli stralci contribuiscono, anche proporzionalmente alle caratteristiche e all'entità del PUA, agli obiettivi individuati dal PSC di riqualificazione degli spazi pubblici e di prevedere la realizzazione delle opere necessarie per il raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione fissati dal PSC.

2.2. L'ERS

Con riferimento al dimensionamento, il PSC assume l'obiettivo che una parte delle residenze sia costituita da ERS per almeno il 15% del dimensionamento programmato (da programmare proporzionalmente per ciascun POC) da ricavare all'interno degli Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani a funzioni integrate o all'interno degli Ambiti di riqualificazione.

E' necessario quindi garantire la coerenza del POC/PUA in oggetto con le indicazioni del PSC prevedendo di riconoscere a favore del Comune il contributo alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale. Tale contributo dovrà essere commisurato all'intervento in oggetto, dimostrando comunque il rispetto delle indicazioni del PSC sopra richiamate.

Sulla base delle considerazioni sull'**ERS**, si formula la seguente

Riserva/Osservazione n. 2

Si chiede di garantire la coerenza del POC/PUA in oggetto con le indicazioni del PSC prevedendo di riconoscere a favore del Comune il contributo alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale. Tale contributo dovrà essere commisurato all'intervento in oggetto, dimostrando comunque il rispetto delle indicazioni del PSC sopra richiamate.

2.3. CAPACITÀ EDIFICATORIE NON OGGETTO DI PUA

La LR n. 24/2017 e le successive circolari attuative, riconoscono ai Comuni la possibilità di dare corso, durante il periodo transitorio, all'attuazione di parte delle previsioni dei piani vigenti. In tal senso, l'adozione del POC "stralcio" con valore ed effetti di PUA è da ritenere strettamente funzionale all'attuazione delle capacità oggetto del PUA stesso. Non si ritiene pertanto percorribile la scelta di attribuire con il POC capacità edificatorie ulteriori rispetto a quelle indicate nel PUA, fermo restando quanto previsto dall'art. 4 comma 7 della LR n. 24/2017 in merito alla possibilità di attuare le previsioni di riuso e rigenerazione urbana nel corso del periodo transitorio. Si richiama inoltre il parere di ARPAE AACM che esprime l'impossibilità di formulare valutazioni su tali quantità aggiuntive che non sono state analizzate all'interno del documento di ValSAT, che al contrario ha valutato esclusivamente il lotto B1. Si chiede quindi di rivedere i documenti di POC stralciando i riferimenti al lotto B2.

Inoltre, considerando che i documenti di POC sono costituiti da una breve relazione che contiene una scheda normativa siglata dagli attuatori denominata "Accordo ex art 18 della L.R. 20/2000" si chiede di coordinare i documenti del POC stralcio e del PUA riconducendoli agli elaborati previsti dalla Legge Regionale 20 del 2000.

Sulla base delle considerazioni sulle **CAPACITÀ EDIFICATORIE NON OGGETTO DI PUA**, si formula la seguente

Riserva/Osservazione n. 3

Si chiede di rivedere i documenti di POC stralciando i riferimenti al lotto B2 e limitando le capacità edificatorie attribuite a quelle oggetto di PUA.

2.4. GLI USI PREVISTI DAL POC E DAL PUA

In coerenza con le indicazioni del PSC, che tra gli obiettivi della riqualificazione pone la realizzazione di modeste quote di nuova edificazione residenziale, si chiede di rivedere gli usi consentiti nel PUA per i nuovi interventi, riportandoli esclusivamente a quelli compatibili con la residenza, anche considerando che la ValSAT del PUA ha valutato esclusivamente tali usi residenziali. Nello specifico si chiede di stralciare dall'elenco degli usi consentiti dal PUA l'uso UP1 – "Attività manifatturiere industriali diverse da quelle comprese negli usi UP3, UP4". Si chiede inoltre di portare a coerenza gli elaborati di POC e PUA in merito agli usi consentiti, eliminando dall'elenco contenuto negli elaborati del PUA gli usi riferiti alle medio-piccole strutture di vendita.

Sulla base delle considerazioni sugli **USI PREVISTI DAL POC E DAL PUA**, si formula la seguente

Riserva/Osservazione n. 4

Si chiede di rivedere gli usi consentiti per i nuovi interventi, riportandoli esclusivamente a quelli compatibili con la residenza, anche considerando che la ValSAT del PUA ha valutato esclusivamente gli usi residenziali. Nello specifico si chiede di stralciare dall'elenco degli usi consentiti dal PUA l'uso UP1 – "Attività manifatturiere industriali diverse da quelle comprese negli usi UP3, UP4". Si chiede inoltre di portare a coerenza gli elaborati di POC e PUA in merito agli usi consentiti, eliminando dall'elenco contenuto negli elaborati del PUA gli usi riferiti alle medio-piccole strutture di vendita.

2.5. IL RISCHIO IDRAULICO

L'area di intervento è classificata rispetto al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni come P3 rispetto al reticolo secondario di Pianura - RSP (per eventi alluvionali collegati ad un fosso di gestione comunale) e come P2 per quanto concerne il reticolo principale. Prendendo atto che la Relazione idraulica valuta le quote di imposta atte a garantire il non aumento di rischio idraulico dell'area, in accordo con quanto espresso da ARPAE AACM no parere allegato, si rileva che la documentazione presentata non specifica il divieto di piani interrati. Si chiede quindi di inserire tale divieto negli elaborati di POC e di PUA.

Sulla base delle considerazioni sul **RISCHIO IDRAULICO**, si formula la seguente

Riserva/Osservazione n. 5

Si chiede di inserire nelle NTA e nella Convenzione del PUA il divieto di piani interrati negli elaborati di POC e di PUA

2.6. TUTELA DELLA VIABILITÀ STORICA

La via Funo è classificata dal PTM (Allegato al piano B - Norme e cartografie del PTCP costituenti pianificazione paesaggistica regionale Art. 8.5 comma 2) viabilità storica per cui sono indicate le seguenti prescrizioni: "*per la viabilità d'impianto storico tutt'ora in uso*

nella rete della mobilità veicolare, che svolga attualmente funzioni di viabilità principale o secondaria o di scorrimento o di quartiere, come definite ai sensi del Codice della Strada, deve essere tutelata la riconoscibilità dell'assetto storico di tale viabilità in caso di modifiche e trasformazioni, sia del tracciato che della sede stradale, attraverso il mantenimento percettivo del tracciato storico e degli elementi di pertinenza.”.

Si chiede pertanto di garantire nella progettazione il rispetto delle suddette prescrizioni con particolare riferimento all'attuazione degli interventi previsti lungo l'asse viario di via Funo.

Sulla base delle considerazioni sulla **Tutela della viabilità storica**, si formula la seguente

Riserva/osservazione n. 6

Si chiede pertanto di garantire nella progettazione il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 8.5 del PTCP (allegato B del PTM) con particolare riferimento all'attuazione degli interventi previsti lungo l'asse viario di via Funo.

2.7. 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. Si chiede pertanto di integrare la convenzione urbanistica in tal senso.

Sulla base delle considerazioni sulla **Validità degli strumenti attuativi**, si formula la seguente

Osservazione n. 7

Si chiede di integrare la convenzione urbanistica indicando termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti.

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) delle riserve al POC e Osservazioni al PUA, previa acquisizione delle osservazioni presentate. Inoltre, la Direttiva Regionale approvata con D.G.R. n. 1795 del 31/10/2016 "Approvazione della direttiva per lo svolgimento delle funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione della L.R. n. 13 del 2005. Sostituzione della direttiva approvata con DGR n. 2170/2015", prevede che L'Area Autorizzazioni e Concessioni AAC Metropolitana di ARPAE predisponga 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, ARPAE, Consorzio di Bonifica Renana, HERA e ATERSIR. 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 di sessanta giorni, dal

18/8/2021 al 17/10/2021, non sono arrivate osservazioni di carattere ambientale da parte di soggetti interessati.

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, limitatamente alle previsioni con valore ed effetto di PUA, condizionata** al recepimento delle valutazioni sopra esposte, del parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B) 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. 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)

Firmato:
Il Funzionario Tecnico
(Arch. Maria Luisa Diana)