
Area Pianificazione Territoriale
Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO di iniziativa privata
in variante al POC vigente
per parte dell'ambito B (AR-A)
situato in Via Vicolo Basso della frazione Funo

del Comune di
Argelato

PROCEDIMENTO:

Formulazione OSSERVAZIONI e RISERVE

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
e contestuale valutazione ambientale

Bologna, 16 giugno 2021

Fascicolo 8.2.2.8/24/2019

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

1.1. Il quadro normativo

1.2. I contenuti della proposta comunale

2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

2.1. Gli obiettivi di riqualificazione del PSC e il masterplan

2.2. L'ERS

2.3. Validità degli strumenti attuativi

3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

3.1. Premessa

3.2. Gli esiti della consultazione

3.3. Le conclusioni

4. GLI ALLEGATI

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

1.1. Il quadro normativo

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.

Il procedimento di approvazione del PUA prevede che esso sia trasmesso alla Città Metropolitana, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, 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.

Poichè il PUA in oggetto propone variante al POC secondo quanto previsto dall'art. 22 della L.R. 20/2000, c. 1, lett. b, vanno seguite le forme di deposito pubblicità e intervento previste per il piano di cui si propone variante.

1.2. I contenuti della proposta comunale

Il Comune di Argelato, dotato di PSC, RUE e POC approvati, con delibera di adozione n° 51 del 27/11/2019, propone il PUA di iniziativa privata in variante al POC per l'attuazione di parte dell'Ambito di riqualificazione B (classificato nel PSC come AR-A “ambiti da riqualificare per rifunionalizzazione”), situato in Via Vicolo Basso nella frazione di Funo.

L'area è localizzata a nord della frazione e risulta separata dal tessuto urbano di impianto recente dall'asse viario della strada provinciale SP 3 (trasversale di pianura).

In una prima fase, l'intero ambito B era stato programmato in sede di procedimento di approvazione del POC 2015-2020, tuttavia, durante la fase istruttoria di tale POC il Comune ha fatto richiesta alla Città metropolitana di Bologna di valutare esclusivamente una porzione dell'ambito B denominata ambito B.1, ritirando di fatto, in quella prima fase, l'attuazione della parte residua.

Con il PUA in variante al POC oggetto della presente istruttoria, si intende ora procedere con l'attuazione di un'ulteriore area dell'ambito B posta a nord della via Vicolo Basso.

Per l'intero ambito B il PSC individua nella scheda all'art. 24 delle NTA alcuni obiettivi della riqualificazione. Poiché l'attuazione dell'ambito è stata programmata mediante diversi stralci, in fase di stesura delle riserve al POC riferite al sub ambito B1, la Città metropolitana aveva chiesto che venisse allegato al POC 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 PUA in variante al POC oggetto della presente istruttoria dovrà quindi attenersi alle indicazioni di tale masterplan.

L'area oggetto del PUA è caratterizzata dalla presenza di due edifici rurali dismessi, oggi collabenti e non più idonei all'uso rurale (casa colonica e stalla-fienile) dei quali si propone la sostituzione mediante la loro demolizione e ricostruzione in un lotto autonomo, riconfigurato rispetto all'area di sedime degli edifici. La “corte” Marani viene quindi suddivisa in quattro zone distinte:

- a) La casa padronale, con accesso autonomo da via Funo, posto di fronte alla chiesa.

- b) Una palazzina residenziale costituita da tre unità aggregate a schiera, anch'essa con accesso da via Funo.
- c) La vecchia casa colonica, non più utilizzata, congiunta a mezzo di una tettoia all'edificio di maggior consistenza volumetrica, la stalla-fienile, con legnaia esterna.
- d) Un magazzino agricolo per il ricovero dei mezzi aziendali (che resterà all'esterno del perimetro del PUA).
- e) Un'area, di rilevante consistenza mantenuta a parco alberato compatto, posta sul margine nord della corte.

La superficie territoriale complessiva oggetto del PUA, che riguarda solo le aree a), b), c) ed e), risulta essere di 12.814 mq, per una superficie utile (Su) totale massima ammissibile, calcolata sulla base delle indicazioni del PSC, pari a 1938,42 mq.

L'intervento, di fatto di modesta entità, prevede la demolizione degli edifici dell'area c), che verranno sostituiti, nella stessa area cortiliva leggermente allargata verso ovest, da due nuovi edifici ad uso residenziale con Su di 650 (incremento di Su pari a 486,10 mq), oltre alla possibilità di demolizione e ricostruzione, senza incremento di Su, degli altri edifici localizzati nelle aree cortilive a) e b).

L'accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 sottoscritto pone tra gli impegni a carico del soggetto attuatore i seguenti oneri:

1. realizzazione di parcheggi pubblici, su Via Funo e su Vicolo Basso, calcolati per l'intera Su edificata nell'area di intervento (esistenti e di progetto), per contribuire a soddisfare la carenza di parcheggi pubblici nella zona, per un totale di 259,72 mq;
2. pagamento della quota corrispondente alla monetizzazione del verde pubblico, corrispondente ad un importo di € 45.650,00;
3. pagamento di un contributo di sostenibilità ambientale, in accordo con i principi di compensazione fissati nella delibera G.C. Del 28.06.2018;
4. cessione dell'area sul lato ovest di Funo che costituisce la banchina realizzata con la copertura del fosso stradale e l'arretramento della recinzione Marani (terreno catastalmente non individuato, da frazionare);
5. allungamento della sede stradale pavimentata di Vicolo Basso, oltre la quota in carico alla proprietà Bolelli (oggetto del PUA in attuazione del sub ambito B1), sino al termine del loro lotto;

Altri parametri urbanistici previsti nella variante al POC e confermati nel PUA sono:

- H altezza massima = 9 mt
- Sf superficie fondiaria = 2430 mq
- Su complessiva ammessa sull'intera area del PUA = 1938,42 mq
- Su complessiva da progetto sull'intera area del PUA = 1413,50 mq
- Su nuovo intervento area c) = 650 mq
- Qp quota di terreno permeabile minimo sul lotto intero = 40%
- Funzione: residenziale (UA1) e attività di servizio (UC18)
- Nuovi abitanti insediati = 24 ab
- Dotazioni territoriali:
 - per verde pubblico: $Su \times 25/28 \text{ mq} = 434.02 \text{ mq}$. Ne è prevista la monetizzazione per un importo di € 45.650,00
 - per parcheggi pubblici: $Su \times 5/28 \text{ mq}^2 = 86.80 \text{ mq}$. Parcheggi realizzati in progetto = 259,72 mq

2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

Si riconosce in termini generali la conformità della proposta del PUA in variante al POC alle previsioni urbanistiche del PSC. Il Comparto è all'interno dell'ambito di riqualificazione B, classificato nel PSC come AR-A "ambiti da riqualificare per rifunzionalizzazione", per il quale è previsto un programma di recupero urbano che ammette modeste quote edificatorie aggiuntive rispetto all'esistente.

Si segnalano di seguito alcune riserve al POC e osservazioni al PUA.

2.1. Gli obiettivi di riqualificazione del PSC e il masterplan

Il PUA è localizzato all'interno di un'area classificata dal PSC come Ambito di riqualificazione B, tra gli AR-A "ambiti da riqualificare per rifunzionalizzazione". Per tale ambito il PSC si prefigge il raggiungimento di alcuni obiettivi, finalizzati alla 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. Come anticipato nel paragrafo introduttivo, nell'ambito delle riserve al POC riferite al sub ambito B1, la Città metropolitana ha chiesto che, in fase di approvazione dello strumento, venisse allegato al POC un masterplan generale dell'intero ambito B anticipando lo schema di realizzazione degli interventi che avverranno per stralci successivi. Nel prendere atto della modesta entità dell'intervento proposto e del masterplan prodotto in sede di approvazione del POC per il sub ambito B1, si ritiene che il masterplan non contenga tutti gli elementi per il pieno raggiungimento degli obiettivi del PSC, ritenendo che tali obiettivi non possano essere limitati alla sola dotazione di parcheggi pubblici o allargamento delle sedi stradali. La sostenibilità degli interventi nell'ambito B AR_A, (in accordo con quanto espresso nella relazione istruttoria di ARPAE AACM allegata alla presente istruttoria) è infatti 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 evidenzia inoltre che non è stato garantito il rispetto della quantità di dotazioni territoriali da esprimere, secondo le indicazioni della LR 20/2000 e del PSC, in 30 mq/ab (30 mq X 24 ab = 720 mq).

Si chiede quindi di integrare gli elaborati di PUA in variante al POC 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.

Si chiede inoltre di garantire il rispetto delle quantità minime di dotazioni territoriali secondo i parametri della normativa vigente, riconsiderando a tal fine la scelta di monetizzare il verde pubblico.

In alternativa, laddove si dimostri che la monetizzazione del verde ricada tra i casi ammessi dalla L.R. 20/2000 (nonché dall'atto di coordinamento tecnico della Regione in tema di dotazioni territoriali) e dagli strumenti urbanistici comunali (PSC e RUE), si chiede che i proventi di tale monetizzazione siano finalizzati alla 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, gli attraversamenti ciclopedonali alla via Funo anche per l'immissione tra i vari tratti di ciclabile e le opere di riqualificazione degli spazi pubblici.

RISERVA 1:

Si chiede di integrare gli elaborati di PUA in variante al POC con una versione aggiornata del masterplan che dia atto dell'integrazione urbana tra le diverse parti 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.

Si chiede inoltre di garantire il rispetto delle quantità minime di dotazioni territoriali secondo i parametri della normativa vigente, riconsiderando a tal fine la scelta di monetizzare il verde pubblico.

In alternativa, laddove si dimostri che la monetizzazione del verde ricada tra i casi ammessi dalla L.R. 20/2000 e dagli strumenti urbanistici comunali (PSC e RUE), si chiede che i proventi di tale monetizzazione siano finalizzati alla 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.

Si chiede di dimostrare che all'interno del POC vigente la quota di ERS prevista dagli strumenti urbanistici sia comunque rispettata per l'intero ambito B AR-A e di esplicitare l'eventuale quota di ERS da prevedere per il sub ambito B situato in Via Vicolo Basso oggetto della presente istruttoria.

RISERVA 2:

Si chiede di dimostrare che all'interno del POC vigente la quota di ERS prevista dagli strumenti urbanistici sia comunque rispettata per l'intero ambito B AR-A e di esplicitare l'eventuale quota di ERS da prevedere per il sub ambito B situato in Via Vicolo Basso oggetto della presente istruttoria.

2.3. 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 cinque 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. Le convenzioni urbanistiche dovranno quindi indicare tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni, nonché tutti gli obblighi del soggetto attuatore derivanti dall'approvazione del piano.

OSSERVAZIONE 3:

Si richiama 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, nonché tutti gli obblighi del soggetto attuatore derivanti dall'approvazione del piano.

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 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, ATERSIR e Agenzia Regionale per la sicurezza e la protezione civile - Servizio Area Reno e Po di Volano. 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, dal 27/12/2019 al 25/02/2020, non sono arrivate osservazioni di carattere ambientale.

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 PUA in variante al POC, 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).*

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

Il Funzionario Tecnico
(Arch. Maria Luisa Diana)
(firmato digitalmente)