

AREA Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

**VARIANTE SPECIFICA N. 2- 2021 AL VIGENTE PSC
AREA EX SUPREMA**

del Comune di
ARGELATO

PROCEDIMENTO:

**CONTRIBUTO ISTRUTTORIO DELLA CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA
RELATIVO AI DOCUMENTI DI PIANIFICAZIONE PREDISPOSTI DAL COMUNE DI
ARGELATO PER LA CONSULTAZIONE PRELIMINARE
DELLA VARIANTE SPECIFICA N. 2 AL PSC**

ai sensi dell'art. 32 bis, l.r. n. 20/2000
in applicazione della disciplina transitoria
ai sensi dell'art. 4, comma 4, della l.r. 24/2017

Bologna, 27 agosto 2021

1. Premessa

La L.R. 24/2017 sulla "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", in vigore dal 1 gennaio 2018 ammette, all'art. 4, comma 4, l'adozione di varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, entro il termine perentorio, definito dal procedimento di approvazione del PUG, ovvero quattro anni dall'entrata in vigore della nuova legge urbanistica, utilizzando l'iter di approvazione previsto dalla L.R. 20/2000.

L'amministrazione comunale propone la presente variante ai sensi dell'art 32**bis** della L.R.20/2000 per la quale si prevede, in luogo della convocazione della conferenza di pianificazione, la consultazione degli enti che svolgono compiti di governo del territorio in forma scritta, entro il termine perentorio di sessanta giorni dal ricevimento della proposta di piano da adottare.

Si ricorda che il compito primario del contributo conoscitivo e valutativo della Città Metropolitana è la valutazione preliminare di coerenza delle proposte con il sistema della pianificazione sovraordinata, a cui i documenti di pianificazione comunale devono necessariamente far riferimento, conformandosi alle prescrizioni e ai vincoli e dando attuazione agli indirizzi e alle direttive contenuti nei piani territoriali sovraordinati.

2. Contenuti della Variante al PSC

Il Comune di Argelato, dotato di PSC, RUE e POC approvati, propone una variante al PSC ai sensi dell'art. 32 bis della LR 20/2000, per riclassificare l'area denominata "Ex Suprema" attualmente classificata nel PSC Ambito Urbano Consolidato in corso di Attuazione AUC-B, disciplinato dal PSC dall'art. 23, come Ambito per nuovo insediamento urbano derivante da sostituzione edilizia" - AR-B disciplinato dall'art. 25.1), creando una nuova scheda di piano denominata "AMBITO I".

L'area, attualmente occupata da stabilimenti industriali (officine Suprema per la produzione di macchine per il lavaggio automatico) dismessi da lungo tempo e in stato di evidente degrado, è collocata all'interno del Territorio Urbanizzato (TU) nell'abitato di Funo, a confine con la zona residenziale. L'area, di circa 30.000 mq di ST, è delimitata dalla Via Galliera a est, Via Agucchi a nord-ovest e Via F.lli Rosselli a Sud. Attualmente è pianificata tramite Piano Particolareggiato di Iniziativa privata già presente nell'ex PRG, oggetto di Accordo di Programma ex art. 40 della L.R. 20/2000, sottoscritto nel 2009.

L'area, in seguito alle necessarie indagini preliminari in sede di attuazione del Piano Particolareggiato, è risultata gravemente inquinata pertanto, su proposta del soggetto proprietario, con deliberazione di giunta provinciale n. 473-2008 è stato approvato il progetto di bonifica dell'area. Tuttavia, la complessità del processo di bonifica del suolo e le condizioni generalmente non favorevoli del mercato immobiliare non hanno consentito l'attuazione dell'accordo di programma ex Art.40 LR 20/2000, così come hanno portato alla revisione dei presupposti dell'accordo art.18 LR 20/2000 e art.11 L.241/1990 stipulato tra Comune, Proprietà dell'Area, Soggetto Attuatore in data 14.12.2017.

Il Comune ha pertanto avviato l'iter finalizzato a sancire la decadenza dell'Accordo di programma (delibera di Consiglio comunale n. 23 del 29 giugno 2021).

Ora, stante l'esigenza di bonifica dell'area, che è risultata essere nel tempo molto impattante sotto il profilo economico per la realizzazione di qualsiasi progetto urbano, l'Amministrazione comunale ha interesse a creare le migliori condizioni affinché l'intervento futuro sull'area "Ex Suprema", possa risultare fattibile e sostenibile allo stesso tempo, ritenendo inoltre preferibile all'insediamento di destinazioni commerciali, come ipotizzato nell'Accordo di programma l'insediamento di funzioni residenziali in ampliamento della zona residenziale esistente nella porzione a nord di via Agucchi. Al fine di favorire il recupero dell'area gravata dai costi di bonifica, si darà la possibilità di assegnare allo strumento attuativo futuro una

sufficiente quota edificabile massima aggiuntiva, rispetto a quanto parametrato dalla tabella 1 art. 35 delle Norme di PSC, utile ad innescare una sostenibile e fattibile azione di intervento.

La restante porzione dell'area in oggetto, sarà destinata alla realizzazione di un'ampia area a parco pubblico, nella parte nord-est del sito, che funga da "polmone verde" per le aree residenziali circostanti. La riqualificazione dell'Ex Suprema contribuirebbe pertanto al processo di rigenerazione complessivo della zona.

In merito al dimensionamento del PSC si prende atto che, ai sensi dell'art. 25.1 paragrafo 3) del PSC, gli ambiti di sostituzione edilizia possono sostenere una capacità edificatoria massima complessiva pari a 23.300 mq di SU, non esplicitata ambito per ambito da definire in sede di POC per ogni singolo comparto e che ad oggi tale capacità edificatoria che indicava il PSC, non è stata espressa se non in minima parte nel citato ambito E andando a riqualificare edifici esistenti.

Contestualmente all'adozione della Variante al PSC, il Comune adotterà la corrispondente Variante cartografica e normativa al RUE (dell'art.23 in particolare paragrafo 5 - "Parametri specifici ex comparto 9") per adeguare detto strumento ai contenuti della Variante al PSC, consentendo alla Città Metropolitana di esprimersi con un unico atto.

La Variante al PSC sarà soggetta a procedimento di Valutazione Ambientale, in quanto, pur non modificando la perimetrazione del comparto, ma solo la sua classificazione, e diminuendo il carico urbanistico (vista la non più necessaria previsione commerciale), si prevede comunque un'attribuzione di capacità edificatoria potenziale aggiuntiva. La ValSAT dovrà pertanto considerare i principali aspetti ambientali condizionanti l'intervento e da prendere in considerazione: la messa in sicurezza del terreno e la bonifica dell'amianto, l'adeguamento acustico, e il necessario studio viabilistico dell'area.

3. Contributo conoscitivo e valutativo della Città metropolitana

3.1 Prime indicazioni sulla sostenibilità ambientale e territoriale

L'attuazione dell'ambito oggetto della variante è influenzata da alcuni importanti condizionamenti ambientali e territoriali quali: il suolo contaminato da sottoporre a bonifica, la vicinanza alla Strada Provinciale 4, la presenza di un elettrodotto ad alta tensione che comporta un vincolo di inedificabilità di 48 m e la pericolosità idraulica P2 rispetto al rischio alluvioni. Al fine di assicurare la sostenibilità dell'intervento per le successive fasi pianificatorie, occorre pertanto produrre i necessari approfondimenti relativi alle matrici ambientali in fase di adozione della variante al PSC.

In via generale, occorre che le matrici trattate nella ValSAT siano analizzate in riferimento a parametri quanto più possibile di dettaglio, definendo, in particolare, la quantificazione ante e post intervento dei carichi urbanistici.

In particolare, occorre approfondire il tema dell'inquinamento atmosferico e del rumore in relazione alla presenza della SP 4 e della via Agucchi, oltre ad approfondire le informazioni in merito al Trasporto Pubblico Locale (TPL).

Per quanto riguarda il rumore, si ritiene non condivisibile la scelta, specificata nella ValSAT preliminare paragrafo 4, di prevedere opere di mitigazione lungo il fronte nord orientale per garantire la sostenibilità dell'intervento. Si ritiene, al contrario, necessario che in sede di variante al PSC si possa valutare la sostenibilità dell'intervento senza la previsione di barriere acustiche, che rappresentano soluzioni da mettere in atto su situazioni urbanistiche pregresse e preesistenti, ma non accettabili laddove si sta predisponendo la pianificazione del comparto *ex novo*.

Per quanto attiene la bonifica dei suoli, occorre riportare nella ValSAT della Variante adottata un approfondimento che dia atto di quanto eseguito sino ad oggi e che analizzi le fasi successive, in modo da poter indicare prescrizioni di dettaglio per la fase attuativa.

Occorrerà inoltre approfondire il tema della laminazione delle acque e della permeabilità, anche in relazione alla situazione di contaminazione dei suoli.

Relativamente al rischio idraulico, poiché l'area ricade all'interno degli "Scenari di pericolosità idraulica del PGRA" nello scenario P2 derivato dal Reticolo Naturale Principale e dal Reticolo Secondario di Pianura (RP+RSP), così come riportato anche nella "Tav. 3 Carta di area vasta del rischio idraulico, rischio da frana e dell'assetto dei versanti" del Piano Territoriale Metropolitan (PTM), la scheda di ValSAT dovrà riportare la prescrizione di effettuare in sede di POC uno studio idraulico asseverato da un tecnico abilitato atto a dimostrare l'assenza di rischio idraulico dell'intervento.

In merito all'accessibilità, in considerazione dell'assetto viabilistico dell'ambito costeggiato ad ovest dalla via Agucchi e ad est dalla Via Galliera, classificate entrambe come "Principali strade urbane o prevalentemente urbane" dall'art. 46 del PTM, la scheda di ValSAT e le Norme Tecniche di Attuazione dovranno indicare specifiche prescrizioni rispetto al tema degli accessi e della connessione viaria, finalizzate a garantire la sicurezza degli accessi e ad incentivare la mobilità sostenibile. Infatti, la progettazione dell'area potrà essere progettata sfruttando le potenzialità offerte da importanti reti della mobilità sostenibile come la pista ciclabile lungo la via Galliera classificata come "Rete ciclabile strategica e integrativa" (artt. 46 e 47 del PTM), oltre al tracciato di progetto del "Metrobus" (Rete I livello) previsto sempre lungo la stessa via Galliera.

In considerazione di tali potenzialità, ma anche delle criticità derivanti dalla presenza dell'asse viario provinciale, si chiede di produrre, in sede di adozione della variante al PSC, appositi approfondimenti in merito al traffico, alle possibilità di accesso e di connessione con le reti di mobilità sostenibile (ciclabili e TPL), improntate alla messa in sicurezza dell'utenza debole (attraversamenti, segnaletica), all'incentivo della mobilità sostenibile e al favorire gli spostamenti di prossimità.

Si chiede infine di riportare nella scheda di ValSAT e nelle NTA della Variante adottata le prescrizioni derivanti dalla presenza della linea elettrica aerea ad alta tensione di 220 KV (linea 220 KV Ostiglia-Colunga) che attraversa l'area nell'angolo a nord-est e che genera una fascia di inedificabilità di 48 ml totali (art.19.8 del PSC).

3.2 I condizionamenti a carico dell'attuatore

Si chiede di chiarire quali siano gli oneri aggiuntivi a carico dell'attuatore che costituiscono l'interesse pubblico rispetto alla variante.

3.3 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 quindi di specificare negli elaborati della variante come l'ambito contribuirà al raggiungimento della quota di ERS.

3.4 La compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (art. 5, L.R. n. 19/2008).

Per quanto riguarda il rischio sismico si evidenzia come l'ambito in variante, in considerazione della Tavola 4 del PTM "Carta di area vasta delle aree suscettibili di effetti locali" ricada in parte in area L "Zona di attenzione per instabilità da liquefazione o densificazione", ed in parte in area C "Sedimenti prevalentemente fini e di pianura". Per tali areali, in considerazione di quanto definito dal PTM, dalla D.G.R. 476 del 12 aprile 2021, e della D.G.R. 564 del 26 aprile 2021, al fine di procedere nella pianificazione urbanistica con l'intento di ridurre efficacemente il rischio sismico, sarà necessario fornire in fase di POC e PUA, uno studio geologico e sismico di terzo livello di approfondimento.

In considerazione del fatto che non sono stati rilevati elaborati geologico sismici allegati al documento preliminare della variante al PSC, si richiede al Comune di fornire, a corredo della variante al PSC adottata, tutte le eventuali indagini e analisi geologico sismiche esistenti e pertinenti l'ambito in oggetto così da poter comprendere il grado di conoscenza e di approfondimento sismico ad oggi svolto e soprattutto recepito dal Comune stesso.

La Responsabile
Servizio Pianificazione Urbanistica
Ing. Mariagrazia Ricci

Il Funzionario Tecnico
Servizio Pianificazione Urbanistica
Arch. Maria Luisa Diana

(Documento firmato digitalmente)