



Area Pianificazione Territoriale
Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO di iniziativa privata
per il sub ambito AR-A B1
in frazione di Funo

Comune di
Argelato

PROCEDIMENTO:

Formulazione OSSERVAZIONI

ai sensi dell'art 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, 15 dicembre 2021

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. Clima acustico

2.4. La tutela della rete ecologica

2.5. 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.

1.2. I contenuti della proposta comunale

Il Comune di Argelato, dotato di PSC, RUE e POC approvati, propone il PUA di iniziativa privata per l'attuazione di parte dell'Ambito di riqualificazione B (classificato nel PSC come AR-A “ambiti da riqualificare per rifunzionalizzazione”), situato in Via Funo nella frazione di Funo.

L'ambito del PSC AR-A B è localizzato a nord della frazione di Funo e risulta separato 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 la porzione dell'ambito B denominata ambito B.1, ritirando di fatto, in quella prima fase, l'attuazione della parte residua, che è stata successivamente oggetto di ulteriori POC stralcio con valore ed effetto di PUA.

Con il PUA oggetto della presente istruttoria, si intende quindi procedere con l'attuazione del sub ambito B.1 programmato dal POC vigente, delimitato dalle vie Funo ad est e Vicolo Basso ad ovest, confinante a nord con un tessuto urbano residenziale esistente. L'area oggetto dell'intervento è attualmente utilizzata come terreno agricolo e al suo interno è presente un fabbricato ad uso deposito di cui è prevista la demolizione.

Per l'intero ambito B il PSC individua nella scheda all'art. 24 delle NTA alcuni obiettivi della riqualificazione, pertanto poiché l'attuazione dell'ambito è stata programmata mediante diversi stralci, nelle riserve al POC la Città metropolitana ha chiesto che lo stesso POC venisse correlato da un masterplan generale dell'intero ambito B, finalizzato ad anticipare lo schema di realizzazione degli interventi, in particolare quelli inerenti gli 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 degli artt. 30 commi da 2 a 2 quinquies e dell'art. A-11 della L.R. 20/2000. Tale masterplan è stato quindi prodotto nell'ambito del procedimento di approvazione del POC stralcio con valore ed effetti di PUA per il sub ambito AR A B in vicolo Basso, attuatore Marani.

Il PUA prevede la demolizione del capannone presente sulla via Funo e la realizzazione di nuovi edifici con un aumento della Su di progetto rispetto alla Su esistente. Vengono individuati tredici lotti, di cui dodici a destinazione residenziale e uno (lotto 13) da destinare ad usi non residenziali, compatibili con la residenza. Si tratta del lotto prospiciente la Strada Provinciale SP3 “Trasversale di pianura”, che per la sua localizzazione in fascia di pertinenza acustica stradale non può essere destinato alla residenza, pertanto è stato destinato ad altri usi compatibili con i condizionamenti

ambientali presenti. Nelle NTA si specifica che l'eventuale futuro insediamento nel lotto degli usi UC1, UC5, UC18, UP2 (esclusi nel PUA in esame poiché non ammissibili in considerazione delle criticità acustiche presenti) è subordinato a variante al PUA con conseguente aggiornamento della VALSAT.

Il lotto residenziale dodici, ha accesso diretto sulla via Funo, mentre gli altri lotti sono serviti dalla strada di penetrazione a fondo chiuso da realizzare nell'ambito dell'intervento.

Il PUA è caratterizzato dai seguenti parametri urbanistici:

- superficie territoriale complessiva (ST): 16.986 mq
- superficie fondiaria (SF): 10.531 mq
- superficie utile (Su) ad uso residenziale: 1441 mq
- superficie utile (Su) per altri usi compatibili con la residenza: 800 mq
- dotazione di verde pubblico: 1794 mq (previsti in POC 1.839,00 mq)
- dotazione di parcheggi pubblici: 853 mq (previsti in POC 611,00 mq)
- numero di lotti: 12 ad uso residenza ed 1 per altri usi compatibili con la residenza
- H altezza massima = 9 mt
- Usi: residenziale (UA1) per i lotti dall'1 al 12
- Usi per il lotto 13: attività commerciali al dettaglio (UC3); pubblici esercizi - attività di somministrazione alimenti e bevande (UC12); attività produttive integrabili nell'ambito urbani consolidato (UC14); attività produttive integrabili nell'ambito urbani consolidato <300mq (UC16); attività sanitarie (UC22). L'eventuale insediamento degli usi UC1, UC5, UC18, UP2 è subordinato ad una variante del PUA con modifica della VALSAT
- Qp quota di terreno permeabile minimo sul lotto intero = 30%
- Nuovi abitanti insediati = 56 ab (1441/25 mq)

Il POC pone tra gli impegni a carico del soggetto attuatore i seguenti oneri:

- realizzazione di un marciapiede sul lato ovest di via Funo, dal limite nord del comparto sino al passaggio pedonale di collegamento con la pista ciclabile esistente sull'altro lato della stessa via;
- concorso alla riqualificazione dell'ambito anche mediante la demolizione dell'edificio produttivo esistente sul fronte di via Funo ricadente nella fascia di rispetto stradale per migliorare la visibilità, sia della nuova intersezione, sia complessivamente del nodo tra la via Funo e la SP3.

Il presente PUA prevede invece la sistemazione di vicolo Basso, secondo le caratteristiche richieste dall'amministrazione Comunale. In particolare si prevede il completamento del percorso ciclopedonale sul lato sud di Vicolo Basso fino a via Funo e la pavimentazione, con puntuali allargamenti della carreggiata per realizzare due corsie della larghezza di 2,75 metri oltre alle relative banchine di 50 cm e la pista ciclopedonale.

Il sub ambito è inoltre interessato dalla presenza di filari di importanza ecologica classificati come "Elementi della rete da migliorare", tutelati dal PSC e dal RUE.

In merito alla demolizione dell'edificio produttivo presente, il POC prescrive che i soggetti attuatori debbano redigere, prima della presentazione del PUA qualora esso presenti interventi di sostituzione di edifici produttivi con edifici residenziali, un piano di investigazione iniziale sul sito, o comunque un'ideale valutazione con riguardo al suolo, al sottosuolo e alla falda, secondo le disposizioni contenute nel DM 471/99 aggiornato con i contenuti del Titolo V D.Lgs. 3/4/2006 n. 152, in relazione a possibili stati di contaminazione del sito medesimo.

2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

Si riconosce in termini generali la conformità della proposta del PUA 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 osservazioni al PUA.

2.1. Gli obiettivi di riqualificazione del PSC e il masterplan

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, 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, poiché 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 il sub ambito AR A B attuatore Marani, 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.

Prendendo atto di uno scostamento tra i contenuti del POC (art. 10 delle norme tecniche) e le previsioni del presente PUA in merito alla localizzazione dei percorsi ciclo-pedonali da realizzare inizialmente previsti lungo la via Funo, si chiede di motivare adeguatamente la scelta di prevedere invece il completamento del percorso ciclopedonale sul lato sud di Vicolo Basso fino a via Funo.

OSSERVAZIONE 1:

Si chiede di integrare gli elaborati di PUA 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 e di prevedere la realizzazione delle opere necessarie per il raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione fissati dal PSC. Si chiede inoltre di riportare in convenzione i condizionamenti a carico dell'attuatore descritti negli altri elaborati del PUA, provvedendo a dettagliare le opere extra comparto con planimetrie di dettaglio alla scala idonea.

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 quindi anche in coerenza con l'art. A-6-ter comma 1. b) della LR 20/2000 che venga riconosciuto a favore del Comune il contributo alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, previsto per gli interventi di riqualificazione, così come anche espresso dall'Amministrazione Comunale in sede di controdeduzioni al POC in cui si esplicita che: *"l'amministrazione comunale provvederà a negoziare, in sede della redazione della convenzione urbanistica relativa al piano urbanistico attuativo dell'ambito B.1, l'appropriato contributo in termini di edilizia residenziale sociale, privilegiando modalità relative alla moderazione del prezzo di vendita degli alloggi"*. Tale contributo dovrà essere commisurato all'intervento in oggetto individuandone la quota spettante rispetto a quella complessiva per l'intero ambito AR A B, dimostrando di contribuire al raggiungimento dell'obiettivo del PSC 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.

OSSERVAZIONE 2:

Si chiede che venga riconosciuto a favore del Comune il contributo alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, previsto per gli interventi di riqualificazione dalla LR 20/2000, commisurato all'intervento in oggetto individuandone la quota spettante rispetto a quella complessiva per l'intero ambito AR A B e dimostrando di contribuire al raggiungimento dell'obiettivo del PSC 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.

2.3. Clima acustico

In merito al disegno urbanistico del comparto si evidenzia che la scelta di localizzare l'edificio del lotto 13 (per il quale è previsto un mix di funzioni non residenziali, ma compatibili con la residenza) sul fondo della strada di penetrazione a fondo chiuso, potrebbe comportare in fase di esercizio alcune problematiche ai lotti residenziali che si affacciano sulla medesima strada. Infatti la viabilità del lotto è organizzata attraverso un unico accesso dal lato ovest e termina con una rotonda di ritorno che serve anche il parcheggio pubblico e l'edificio produttivo/commerciale. In questo modo le auto dirette alla zona produttivo-commerciale devono necessariamente attraversare la zona residenziale interferendo con la fruizione locale e pedonale da parte dei residenti.

Inoltre, il PUA non individua con esattezza le funzioni specifiche che si andranno ad insediare nel lotto 13, tuttavia in considerazione della struttura stessa dell'edificio (capannone) e della sua localizzazione lungo una strada provinciale, è plausibile che il bacino di utenza potenziale sia più ampio rispetto al locale, comportando potenziali effetti cumulativi delle varie funzioni che potrebbero eccedere quelli previsti negli approfondimenti della ValSAT.

In particolare in merito al rumore, oltre alla valutazione degli effetti prodotti dal traffico dei veicoli, occorre evidenziare che nelle simulazioni acustiche non è stato considerato l'impatto generato dalle potenziali attività previste in termini di impianti (climatizzazione o circolazione d'aria, o altri impianti a servizio delle attività produttive), vista l'impossibilità di conoscere i reali usi che verranno insediati. Pertanto, richiamando quanto specificato da ARPAE AACM, è necessario prevedere una fase di monitoraggio dei recettori residenziali, descrivendo gli interventi che saranno messi in opera per risanare gli eventuali superamenti.

Sempre in merito al rumore dovuto alla prossimità alla Strada Provinciale, nel disegno del PUA si è scelto di posizionare il capannone commerciale/produttivo in posizione tale da attribuirgli una funzione di schermo acustico per le abitazioni subito a nord; inoltre per le abitazioni che risultano più prossime alla Strada Provinciale è prevista sia realizzazione di un rilevato di terreno inerbato e piantumato con funzione di barriera acustica, sia la realizzazione, a completamento del progetto del nuovo svincolo, di una barriera artificiale fonoassorbente e fonoisolante posta sul lato nord della S.P. 3, a carico della Città metropolitana.

Poiché la sostenibilità acustica complessiva è condizionata anche dalla realizzazione della barriera acustica in corso di progettazione da parte della Città metropolitana nonché della duna in rilevato, si chiede di integrare le norme tecniche del PUA e la relativa convenzione urbanistica subordinando l'attuazione degli interventi alla realizzazione di tali opere.

OSSERVAZIONE 3:

Si chiede di prevedere una fase di monitoraggio dei recettori residenziali, descrivendo gli interventi che saranno messi in opera per risanare gli eventuali superamenti e di integrare le norme tecniche del PUA e la relativa convenzione urbanistica subordinando l'attuazione degli interventi alla realizzazione della barriera acustica in corso di progettazione da parte della Città metropolitana nonché della duna in rilevato.

2.4. La tutela della rete ecologica

L'AR_A B è localizzato in prossimità di diversi elementi della rete ecologica, sia di livello metropolitano che locale. Nello specifico il sub-Ambito AR A B1 è interessato dalla presenza di "filari di importanza ecologica" e confina ad est con un "corridoio ecologico provinciale", pertanto si chiede che il PUA, nel rispetto delle prescrizioni del PSC e del RUE, preveda la tutela ed il miglioramento dei filari presenti in quanto elementi della rete ecologica.

Si chiede pertanto di garantire il pieno rispetto delle indicazioni del PSC, aggiornando adeguatamente il progetto urbano.

Rilevando inoltre che l'insieme dei filari viene a costituire una formazione vegetale di dimensioni piuttosto rilevanti, si ritiene opportuno procedere con un approfondimento volto a verificare la presenza di formazioni boschive come definite all'art. 3 del d. lgs. n. 34/2018 e di attivare le procedure specifiche indicate dalle disposizioni regionali di settore.

OSSERVAZIONE 4:

Si chiede di garantire il pieno rispetto delle indicazioni del PSC, aggiornando adeguatamente il progetto urbano in merito al miglioramento della rete ecologica. Si chiede inoltre di procedere con un approfondimento volto a verificare la presenza di formazioni boschive come definite all'art. 3 del d. lgs. n. 34/2018 e di attivare le procedure specifiche indicate dalle disposizioni regionali di settore.

2.5. 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.

OSSERVAZIONE 5:

Si chiede pertanto 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) 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 invii 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, Agenzia Regionale per la sicurezza e la protezione civile - Servizio Area Reno e Po di Volano e 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, dal 11/12/2019 per sessanta giorni, 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).

Si ricorda che gli strumenti urbanistici comunali sui quali la Città Metropolitana, in qualità di Autorità competente, esprime la propria valutazione ambientale devono essere resi pubblici, tanto in fase di adozione, ai fini della consultazione (art. 13, comma 5bis, del D.lgs. n. 152/2006), quanto a seguito dell'approvazione, pubblicando sul sito web altresì le proprie determinazioni di competenza (art. 17 del D.Lgs. n. 152/2006). Pertanto, al fine di poter ottemperare a tale disposizione di legge, si chiede al Comune di trasmettere gli elaborati del PUA.

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