

## Area Pianificazione Territoriale

---

*Servizio Pianificazione Urbanistica*

### RELAZIONE ISTRUTTORIA

**OGGETTO:**

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO di iniziativa privata  
in variante al POC vigente  
relativo all'Ambito E ed in parte 13  
Soggetto attuatore Emporium Iniziative

del Comune di  
**ARGELATO**

**PROCEDIMENTO:**

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

Bologna, 29 agosto 2019

Allegato n. 1 all'Atto del Sindaco metropolitano di Bologna

Prot. n. 50792 del 29.08.2019 – Fasc. 8.2.2.8/15/2019

## **Indice generale**

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO.....	2
1.1. Il quadro normativo.....	2
1.2. I contenuti della proposta comunale.....	2
2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA.....	3
2.1. Viabilità e accessibilità.....	3
2.2. Il perimetro del PUA.....	4
2.3. Periodo di validità dello strumento attuativo.....	4
3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE.....	5
3.1. Premessa.....	5
3.2. Gli esiti della consultazione.....	5
3.3. Le conclusioni.....	5
4. GLI ALLEGATI.....	5

## 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 lettera c), ammette l'approvazione di PUA avviati entro tre anni dalla sua entrata in vigore.

Il procedimento approvativo del PUA prevede che 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 propone il PUA di iniziativa privata in variante al POC vigente per l'attuazione di una medio grande struttura commerciale. L'area oggetto dell'intervento, localizzata a sud della frazione di Funo Argelato, ricade in una porzione dell'AR-B E "ambito per nuovo insediamento derivante da sostituzione edilizia" del PSC (art. 25.1) su cui insistono dei fabbricati dismessi del Gruppo AM S.P.A. AUTOAZETA da demolire. Inoltre l'intervento si estende parzialmente nell'ambito di nuovo insediamento 13 dove è prevista la realizzazione di una rotonda di accesso all'area dalla S.P. 4 Galliera e buona parte dei parcheggi connessi all'attività commerciale.

Il PUA oggetto della presente istruttoria è in variante al POC vigente, individuando il lotto di intervento con la sigla “subAmbito 3.1”.

In coerenza con il PSC, che per l'attivazione della riconversione dell'ambito E prevede un mix di usi residenziali, direzionali e commerciali, si propone di inserire con la variante al POC, l'uso UC6 per la realizzazione di una medio-grande struttura commerciale alimentare e non alimentare.

Sono previsti i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie territoriale del lotto interessato (mappale 322 parte)= 7.274 mq
- Superficie fondiaria nella tav 19 ( mappali 207, 212, 322) = 22.084 mq
- Superficie di Vendita = 1.499 mq
- Superficie Complessiva = 2.500 mq
- Superficie permeabile da progetto (verde + autobloccanti) 50% della fondiaria= 10.610,48 mq
- Altezza massima = 10,50 m

In merito alle dotazioni territoriali è previsto in convenzione la realizzazione e cessione delle aree relative a:

P1 (parcheggi pubblici)= 1.185,10 mq

U (verde pubblico) = 1.600 mq

Oltre alle urbanizzazioni primarie è prevista inoltre la realizzazione e cessione della rotonda di accesso dalla vecchia Galliera e altre opere extra-comparto, tra cui nuovi attraversamenti pedonali e innesti con la viabilità esistente.

## **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, segnalando di seguito alcune osservazioni.

### **2.1. Viabilità e accessibilità**

Il PUA prevede la realizzazione di una rotonda di accesso alla struttura commerciale dalla s.p 4 Galliera e un'ampia area destinata a parcheggi.

Stante la realizzazione della nuova Galliera, tale tratto stradale è classificato dal PTCP, all'art. 12.12 c. 7, tra le principali strade urbane di penetrazione e/o di scorrimento e distribuzione, essenziali per la distribuzione della mobilità fra la rete primaria e secondaria extraurbana e le aree urbane, la cui definizione e relativi progetti sono di competenza comunale.

A tale proposito, si richiama il parere dell'Area Servizi Territoriali Metropolitani Servizio Progettazione Costruzioni Manutenzione Strade di cui all'allegato C, che attesta, a seguito della realizzazione della Nuova Galliera, il prossimo completamento dell'iter amministrativo con la formale classificazione a strada comunale del tratto di SP 4 "Galliera" compreso tra il km 0+000 e il km 5+265m, di cui la manutenzione ordinaria e straordinaria è stata già ceduta ai comuni di Castel Maggiore e di Argelato.

Ai sensi dell'art. 12.13, c. 8 del PTCP, la realizzazione di nuovi tracciati devono essere strettamente correlati ad interventi di riorganizzazione funzionale e fisica della sede stradale che viene declassata, tali da privilegiarne l'utilizzo per la mobilità locale, il trasporto pubblico locale su gomma, la circolazione pedonale e in bicicletta, la sosta, l'animazione urbana.

Su questo obiettivo, il PUMS (par. 7.6 della Relazione) si pone in continuità con il PTCP, considerando la progettazione ed il finanziamento delle infrastrutture stradali come progettazione integrata e finalizzata all'innalzamento del valore ecologico del contesto. In particolare, per la riqualificazione di strade urbane, il PUMS introduce specifiche misure finalizzate all'incremento del valore ecologico urbano e alla mitigazione degli impatti nelle particolari condizioni del contesto urbano, con particolare riferimento all'impermeabilizzazione del suolo e agli ecosistemi locali (uomo, flora, fauna).

Si segnala in particolare che l'intervento infrastrutturale di realizzazione della rotatoria e dei parcheggi legato al comparto in attuazione ricade in area di salvaguardia della discontinuità del sistema insediativo disciplinata dall'art 10.10 del PTCP. In tali aree, caratterizzate dall'essere localizzate lungo le principali direttrici insediative della conurbazione bolognese, al fine della conservazione delle reciproche identità degli abitati, sia come confine tra il territorio urbano e non urbano, sia come opportunità per connessioni della rete ecologica, il PTCP indirizza verso l'uso agricolo o verso funzioni urbane non comportanti edificazione, quali fasce boscate, parchi urbani, orti urbani, attrezzature ricreative e sportive all'aria aperta e simili.

Come indicato nell'istruttoria di ARPAE AACM, si aggiunge che la rotatoria proposta suggerisce una futura connessione alla viabilità del Comune di Castel Maggiore (indicata nella Valsat), che comporterebbe un'alternativa alla viabilità carrabile in attraversamento dell'abitato residenziale di Castel Maggiore, con il conseguente richiamo di traffico, anche in relazione all'uso commerciale che si va ad insediare in aggiunta a quelli già esistenti proprio in prossimità dell'area di intervento, depotenziando il ruolo di discontinuità tra i centri abitati di Funo e Castel Maggiore.

A fronte delle ulteriori criticità espresse nell'istruttoria di ARPAE AACM sulla realizzazione della rotatoria di accesso dalla sp 4 Galliera, si richiamano le valutazioni espresse nel parere dell'Area Servizi Territoriali Metropolitani Servizio Progettazione Costruzioni Manutenzione Strade, di cui allegato C, che indica la rotatoria proposta, seppur disassata

rispetto all'asse principale della Galliera, migliorativa della circolazione rispetto ad una intersezione a raso diretta con il nuovo insediamento, che avrà certamente un impatto sui volumi di traffico locale.

Pertanto, in considerazione delle valutazioni istruttorie di ARPAE AACM e dell'Area Servizi Territoriali Metropolitani Servizio Progettazione Costruzioni Manutenzione Strade, si chiede di rivalutare il dimensionamento e la localizzazione della rotonda proposta, al fine di preservare al massimo l'area di salvaguardia della discontinuità del sistema insediativo e l'impermeabilizzazione dei suoli, rimandando la realizzazione di eventuali ulteriori bracci di collegamento con la viabilità urbana di Castel Maggiore ad altri strumenti pianificatori, che possano approfondire il tema dal punto di vista infrastrutturale, territoriale e ambientale, in un inquadramento complessivo, rispetto al generale sistema della mobilità comunale e intercomunale.

L'intervento sull'infrastruttura stradale dovrà inoltre essere opportunamente dimensionato per la circolazione dei veicoli a motore privati e del trasporto pubblico, per l'utilizzo in sicurezza da parte di ciclisti e pedoni. A tale riguardo, si richiama quanto espresso nel parere di AUSL in merito alla necessità di adottare una soluzione progettuale atta a consentire l'attraversamento ciclopedonale della Via Galliera in maggiore sicurezza.

Analogamente, pur nel rispetto delle quantità richieste per legge e dal RUE, si chiede di ridurre le aree destinate a parcheggi pubblici e pertinenziali, minimizzando l'occupazione di suolo permeabile nell'ambito 13.

#### **OSSERVAZIONE 1:**

Si chiede di rivalutare il dimensionamento e la localizzazione della rotonda proposta, al fine di preservare al massimo l'area di salvaguardia della discontinuità del sistema insediativo e l'impermeabilizzazione dei suoli, rimandando la realizzazione di eventuali ulteriori bracci di collegamento con la viabilità urbana di Castel Maggiore ad altri strumenti pianificatori, che possano approfondire il tema dal punto di vista infrastrutturale, territoriale e ambientale, in un inquadramento complessivo.

L'intervento sull'infrastruttura stradale dovrà inoltre essere opportunamente dimensionato per la circolazione dei veicoli a motore privati e del trasporto pubblico, per l'utilizzo in sicurezza da parte di ciclisti e pedoni.

Analogamente, nel rispetto delle quantità richieste per legge, si chiede di ridurre le aree destinate a parcheggi, minimizzando l'occupazione di suolo permeabile nell'ambito 13.

#### **2.2. Il perimetro del PUA**

Negli elaborati non è chiaramente individuato il perimetro del PUA rispetto al PSC ed al POC di cui si propone variante. Si chiede pertanto di riportare negli elaborati cartografici del PUA e della variante al POC l'area oggetto dell'intervento, indicando al suo interno le aree destinate a tutte le altre dotazioni territoriali, quali quella destinata alla vasca di laminazione, ai parcheggi e alle infrastrutture viarie.

#### **OSSERVAZIONE 2**

Si chiede di riportare in modo univoco l'area oggetto dell'intervento negli elaborati cartografici, indicando al suo interno le aree destinate a tutte le altre dotazioni territoriali.

#### **2.3. Periodo di validità dello strumento attuativo**

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.

### **OSSERVAZIONE 3:**

Si richiama di garantire nella convenzione la necessaria coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017.

## **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. 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 predispone 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, Agenzia Regionale per la Sicurezza territoriale 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 16/04/2019 al 16/06/2019 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, condizionata** al recepimento delle osservazioni sopra esposte, delle valutazioni 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). Rispetto a quest'ultimo, si evidenzia uno scostamento rispetto alla valutazione di sostenibilità per la rotonda sulla s.p.4 Galliera, sulla base del parere dell'Area Servizi Territoriali Metropolitan, Servizio Progettazione Costruzioni Manutenzione Strade, della Città metropolitana prot. 50560/2919, come argomentato dettagliatamente nell'osservazione 1.

## **4. GLI ALLEGATI**

A. proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da AAC Metropolitana di ARPAE;

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);

C. parere dell'Area Servizi Territoriali Metropolitan Servizio Progettazione Costruzioni Manutenzione Strade.

La Responsabile  
Servizio Pianificazione Urbanistica  
(Ing. Alice Savi)

Il Funzionario Tecnico  
(Arch. Maria Luisa Diana)