



COMUNE DI ARGELATO
Città Metropolitana di Bologna

Settore Edilizia Privata

Permesso di Costruire n. 3/2024
Pratica SUAP n. 43341/23213/2024

OGGETTO: Permesso di Costruire n. 3/2024
nell'ambito della Conferenza di Servizi decisoria, ex art. 14, c. 2, L. 241/1990 e smi,
indetta in forma semplificata in modalità asincrona, con contestuale attivazione
della procedura di cui all'art. 8 del DPR 160/2010, con le modalità previste all'art. 53
della L.R. 24/2017, per "Ampliamento e interventi di manutenzione straordinaria di un
complesso industriale in variante alla pianificazione vigente"
Ubicazione: Argelato, via della Tecnica n. 20

CONTRODEDUZIONI ALLE RISERVE PERVENUTE NELLA RELAZIONE ISTRUTTORIA ALLEGATA
ALL'ATTO DEL SINDACO METROPOLITANO N. 9 DEL 30/01/2025

RISERVA N. 1: SUPERFICIE EDIFICABILE E VARIANTE URBANISTICA

In riferimento all'indice di utilizzazione fondiaria si chiede di chiarire se le quantità proposte rientrino nella capacità edificatoria complessivamente assegnata dal Piano Particolareggiato stesso, ricordando che, se il Piano Particolareggiato risulta ancora vigente, sarà necessario aggiornare tutti gli elaborati sulla base degli esiti della presente variante. Analogamente si chiede di integrare gli elaborati di variante con la tavola dei vincoli aggiornata in relazione al vincolo del metanodotto.

CONTRODEDUZIONE

Con riferimento all'indice di utilizzazione fondiaria si conferma che per il Piano Particolareggiato era fissato il valore di 0,61 mq/mq. Il Piano Particolareggiato risulta chiuso e collaudato pertanto non risulta necessario aggiornare gli elaborati.

Gli elaborati della variante alla Tavola dei Vincoli approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 27/11/2024 nella quale è stata recepita la dismissione del metanodotto Minerbio-Cremona sono pubblicati e disponibili per la libera consultazione sul sito internet istituzionale dell'Unione Reno Galliera al seguente link: <https://www.renogalliera.it/lunione/uffici-e-servizi/uffici/area-gestione-del-territorio/urbanistica/pianificazione-di-livello-comunale-psc-poc-rue/argelat/tavola-dei-vincoli-e-scheda-dei-vincoli>.

RISERVA N. 2: DOTAZIONI TERRITORIALI

In merito al verde pubblico, si chiede al Comune di ricercare ulteriori aree da destinare a verde pubblico o aree di verde pubblico già esistenti in cui realizzare interventi di miglioramento della funzione ecologica, atte a compensare il deficit di verde pubblico conseguente alla realizzazione di tale intervento. Si chiede, inoltre, di potenziare gli interventi di qualificazione previsti e di escludere in futuro ulteriori riduzioni del verde pubblico nell'ambito produttivo.

Per quanto concerne il tema delle monetizzazioni, si chiede al Comune di verificare la coerenza dell'intervento con le disposizioni generali del RUE (art. 27 e art. 36), ricordando che il procedimento unico non può comportare deroghe alle disposizioni generali e di aggiornare di conseguenza gli importi calcolati.



COMUNE DI ARGELATO
Città Metropolitana di Bologna

Settore Edilizia Privata

CONTRODEDUZIONE

Si prende atto di quanto indicato nella riserva e si rimanda al PUG, il cui iter di assunzione è oggi in corso, l'esplorazione della possibilità di individuare nuove aree da destinare a verde pubblico o aree di verde pubblico già esistenti in cui realizzare interventi di miglioramento della funzione ecologica; si prende inoltre atto della riserva relativa al potenziamento degli interventi di qualificazione previsti ed al riguardo verranno concordati con il soggetto attuatore, prima della stipula della convenzione, interventi aggiuntivi a compensazione del costo teorico del verde pubblico sottratto; inoltre, per futuri interventi si valuterà l'opportunità di non ridurre le aree destinate a verde pubblico esistente nell'ambito produttivo;

Per quanto concerne il tema delle monetizzazioni, in riscontro a quanto evidenziato, si segnala che per l'intervento, così come indicato nell'Art. 27 del RUE "*paragrafo 3b): Parametri*", occorre fare riferimento agli "*usi già previsti per il piano particolareggiato*" in quanto la destinazione d'uso oggetto di intervento è "*produttiva*" non "*terziaria-direzionale*"; a tal proposito, per la monetizzazione degli standard dovuti per la sola S.U. richiesta in ampliamento (per la sola S.U. di progetto a saturazione dell'indice previsto dal Pian Particolareggiato gli standard si intendono reperiti nell'attuazione del Piano stesso) il valore delle stesse è stato calcolato utilizzando i parametri previsti per l'Art. 27 del RUE "*paragrafo 3a): Parametri*" facendo riferimento agli "*standard per attività artigianali e produttive*" che prevedono per il verde pubblico la monetizzazione di 10 mq/100 mq di S.U. e per la dotazione di Parcheggi Pubblici P1 si rimanda alla Tab. 3 "*FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI*" dell'Art. 36 del RUE che, per interventi di Nuova Costruzione prevede il reperimento di 10 mq/100 mq di S.U. in aumento. Si conferma pertanto che il calcolo del valore degli standard debba essere effettuato in rapporto alla S.U. e non alla S.U.L. atteso inoltre che l'art. 37 del RUE norma l'Urbanistica Commerciale e non la Produttiva. L'importo delle monetizzazioni dovute per l'intervento risulta pertanto corretto.

RISERVA N. 3: ACCESSIBILITA' E MOBILITA' SOSTENIBILE

Si chiede di prevedere nelle immediate vicinanze degli ingressi al lotto delle aree di sosta bici, coperte, prevedendo anche punti ricarica delle bici elettriche.

CONTRODEDUZIONE

Si prende atto della riserva ed al riguardo si comunica che sul territorio del Comune di Argelato non esistono ad oggi aree di sosta attrezzate come richiesto e che, considerata la localizzazione decentrata dell'intervento, di fatto fruita dall'utenza prevalentemente nelle ore diurne, si ritiene che un nuovo manufatto avente le caratteristiche richieste risulterebbe avere particolare esposizione a possibili atti vandalici per i quali l'amministrazione dovrebbe farsi carico degli oneri derivanti dalle necessarie manutenzioni sia ordinarie che straordinarie e che, ad oggi, non sarebbe in grado di sostenere. Si giudica favorevolmente l'intervento proposto ma si ritiene che lo stesso debba essere attuato in maniera più strutturata e capillare sul territorio, in seguito alla stesura di un progetto dedicato e soggetto a tutte le valutazioni del caso, incluse la fattibilità tecnico economica e finanziaria. Si ritiene comunque di concordare con il soggetto attuatore, la sistemazione di una area destinata a sosta bici con classica rastrelliera nelle immediate vicinanze degli ingressi del lotto rimandano al soggetto attuatore l'opportunità realizzazione un'area bici attrezzata con punti di ricarica elettriche all'interno del lotto oggetto di intervento. Si ritiene di fatto la riserva parzialmente accolta.

RISERVA N. 4: RISCHIO ALLUVIONI E INVARIANZA IDRAULICA

In merito al rischio alluvioni e invarianza idraulica, si chiede di garantire, nella fase realizzativa, il rispetto delle condizioni di sicurezza idraulica e la piena efficacia delle misure di mitigazione adottate, anche in considerazione di quanto prescritto dall'art. 28, comma 1, lett. b), del PSAI Reno (Norme integrative), che assegna all'amministrazione comunale la responsabilità in merito



COMUNE DI ARGELATO
Città Metropolitana di Bologna

Settore Edilizia Privata

alla sostenibilità idraulica delle previsioni urbanistiche nonché il rispetto integrale delle prescrizioni stabilite dal Consorzio della Bonifica Renana.

CONTRODEDUZIONE

In riferimento a quanto indicato per la fase operativa, si ritiene di inserire tale prescrizione nel PFU. Si ritiene la riserva di fatto accolta.

RISERVA N. 5:

In riferimento al tema delle acque reflue, si chiede di subordinare il rilascio del titolo edilizio al parere dell'ente gestore del Servizio Idrico Integrato (SII), Hera S.p.A.

CONTRODEDUZIONE

Trattandosi di acque domestiche recapitanti in pubblica fognatura le stesse risultano automaticamente autorizzate. Inoltre, trattandosi di fase progettuale, l'eventuale suddetta autorizzazione non risulta vincolante all'ottenimento del titolo abilitativo, ma deve essere ottenuta prima della SCCEA, prescrizione quest'ultima che verrà riportata nel PFU. Infine, si segnala che è attualmente vigente un AUA rilasciata dal SUAP dell'Unione Reno Galliera con prot. n. 26871 del 19/04/2024: sarà onere del proponente provvedere all'aggiornamento della stessa prima della presentazione della SCCEA. Si ritiene la riserva di fatto accolta.

RISERVA N. 6:

Richiamando quanto espresso da ARPAE AACM, si chiede di inserire e motivare all'interno della Dichiarazione di Sintesi le valutazioni relative al traffico veicolare, considerando anche gli aspetti cumulativi. In merito al tema rumore si richiamano integralmente le prescrizioni di ARPAE APAM, richiamate anche da ARPAE AACM.

CONTRODEDUZIONE

Si ritiene chiedere al proponente di integrare le valutazioni riportate nella dichiarazione di sintesi relative al traffico veicolare, considerando anche gli aspetti cumulativi.

La Responsabile del Settore
Edilizia Privata

Arch. Enrica Pento

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del Testo Unico D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e del D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa