

Area Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE - CONFERENZA DEI SERVIZI

Permesso a costruire finalizzato alla realizzazione di una tettoia copri/scopri
e nuovo volume di collegamento nel complesso industriale
sito in via Tubertini 1,
inoltrato dalla ditta GIESSE s.p.a,
comportante variante urbanistica al RUE,

del Comune di
BUDRIO

PROCEDIMENTO:

Determinazioni previste ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160 del 07/09/2010
in applicazione della disciplina transitoria ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017
e contestuale valutazione ambientale.

I° seduta della Conferenza 29 giugno 2021
II° seduta della Conferenza 2 settembre 2021

Bologna, 7 settembre 2021

INDICE:

1 QUADRO DI RIFERIMENTO

1.1 QUADRO NORMATIVO

1.2 CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

1.3 CONTENUTI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

2 VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

2.1 CONSIDERAZIONI ED OSSERVAZIONI

3 VALUTAZIONE AMBIENTALE E RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO

1 QUADRO DI RIFERIMENTO

1.1 QUADRO NORMATIVO

La L.R. 24 /2017 sulla “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, in vigore dal 1 gennaio 2018, principalmente finalizzata al contenimento del consumo di suolo ed alla promozione del riuso e della rigenerazione urbana, definisce i nuovi strumenti urbanistici comunali, con contenuti innovativi rispetto ai previgenti, e indica i relativi procedimenti di approvazione. La suddetta normativa nel periodo transitorio ammette, all'art. 4, comma 4, lettera e) i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica.

La Città metropolitana di Bologna si è dotata di un nuovo strumento di pianificazione, il Piano Territoriale Metropolitano (PTM) approvato con Delibera del Consiglio metropolitano n. 16 del 12/05/2021, in vigore dal 26/05/2021, elaborato ai sensi dell'art. 41 della L.R. n. 24/2017.

1.2 CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

La presente procedura di variante agli strumenti urbanistici comunali è stata attivata dalla Ditta Giesse s.p.a., azienda leader nella produzione di accessori di complemento dei meccanismi per infissi. Il permesso a costruire presentato propone la realizzazione di una struttura per la copertura apribile in PVC, la tettoia copri-scopri verrà posta tra due corpi di fabbrica sul lato sud dello stabilimento ed ha una superficie utile di circa mq. 180, andando ad occupare una parte dello stretto piazzale che separa due porzioni dell'edificio a cui si accede da Via Menarini. Tale intervento permetterà di fruire meglio dell'area per l'attività di carico e scarico con un aumento della sicurezza e una migliore organizzazione delle attività.

L'intervento include inoltre la sostituzione della pavimentazione di autobloccanti posta sotto la struttura copri-scopri con una platea di fondazione più resistente ai carichi dei mezzi utilizzati, senza ridurre la superficie permeabile complessiva che risulta lievemente incrementata. Si propone infine la realizzazione di un piccolo volume, un corridoio di collegamento posto al piano primo, tra una zona uffici sul lato Nord, oltre alla realizzazione di un soppalco interno ad una zona magazzino-deposito, per una superficie utile complessiva di mq. 2,89. Il passaggio esterno posto al primo piano con annessa scala, collega i due corpi di fabbrica che distano fra loro circa 1,50 m., in modo da favorire la comunicazione fra gli uffici dei due edifici. Il progetto propone complessivamente un incremento di capacità edificatoria complessivamente di mq. 183, una quota modesta rispetto alla superficie esistente che risulta di mq. 15.784 e non si prevedono interventi su altre infrastrutture tecnologiche dell'edificio. Il lotto su cui insiste il complesso industriale ha già quasi completamente saturato l'edificabilità, pertanto l'ampliamento proposto non può essere attuato con intervento edilizio diretto ma si rende necessaria una variante al RUE vigente.

Dal punto di vista urbanistico, il progetto comporta variante cartografica e normativa al RUE vigente: quella cartografica consiste nell'inserimento di un nuovo perimetro di IUC nella tavola 1 del RUE per una superficie fondiaria di mq. 26.320 circa, mantenendo la classificazione esistente ovvero come ambito produttivo sovracomunali esistente, consolidato.

La variante normativa consiste nell'inserimento nella normativa del RUE all'interno dell'art. 4.4.3, di una nuova scheda relativa all'intervento IUC denominata: **IUC n. 57 – Sede GIESSE S.P.A. - via Tubertini, 1 (Cento)** in cui si disciplina l'intervento l'ampliamento della sede produttiva dell'azienda su via Menarini. Vengono riportati per completezza i parametri urbanistici quali la Superficie Fondiaria, la capacità edificatoria ammissibile $Su_{max} = Su_{esistente} + 183$ mq e l'aggiornamento dell'indice fondiario $U_f = 0,607$ mq/mq. Infine sono state riportate le prescrizioni particolari ossia, è prescritta la monetizzazione degli standard U calcolati sulle superfici aggiuntive rispetto alla capacità edificatoria preesistente in ambito consolidato. La quota relativa allo standard P1 verrà invece realizzata e ceduta alla P.A. in fregio alla via

Tubertini, per quanto riguarda il *Contributo di sostenibilità*: L'intervento non è soggetto a un contributo di perequazione per la quota di ampliamento dell'edificio esistente.

Le **dotazioni** previste sono state calcolate in base ai parametri definiti per gli interventi in ambiti consolidati sulla quota di edificabilità oggetto di ampliamento, pertanto si propone la monetizzazione delle aree U a destinazione Verde Pubblico per una quota pari a 99,75 mq., mentre è prevista la realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici (P) di urbanizzazione primaria (P1) per un'area di circa 37,5 mq. corrispondente a tre posti auto. La modalità di intervento prevista è l'intervento Unitario Convenzionato con permesso di costruire.

Ad oggi sono state convocate due sedute della Conferenza dei servizi, il 29 giugno 2021 e il 2 settembre 2021.

1.3 CONTENUTI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

Il Comune di Budrio è dotato di PSC approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 07/03/2017 mentre il RUE, nella sua versione vigente, con Delibera di CC n. 58 del 15/10/2020.

Il **PSC** classifica l'ambito all'art. 4.27 come "APS.E - Ambiti produttivi sovracomunali esistenti, consolidati", sono parti del territorio destinati a migliorare e riqualificare l'assetto esistente, tramite la razionalizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture e l'utilizzo delle potenzialità residue. Le potenzialità insediative residue e quelle derivanti da dismissioni dovranno prioritariamente essere utilizzate per le esigenze di sviluppo/consolidamento e di eventuale reinsediamento di attività già insediate nell'ambito o nei territori limitrofi. 5. Il RUE disciplina le modalità di intervento nelle porzioni urbanizzate APS.E, nel rispetto di una capacità edificatoria massima definita dall'indice $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$. Il RUE individua inoltre, per particolari casistiche, un U_f maggiore nel rispetto della sostenibilità territoriale del contesto in cui si inserisce l'intervento. L'attuazione avviene mediante intervento edilizio diretto o intervento unitario convenzionato o in attuazione di convenzioni in essere.

Il **RUE** disciplina l'ambito interessato dall'incremento di edificabilità, in analogia al PSC, come "APS.E - Ambiti produttivi sovracomunali esistenti, consolidati" in particolare all'art. 4.4.3 "interventi ammessi" al comma 2 indica che *"negli ambiti APS.E gli interventi NC, AM, DR sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:*

UF max = 0,60 mq/mq oppure Su = Sue se superiore in caso di intervento DR

Q max = 60% della SF, ovvero = Q preesistente se superiore;

SP minima = 10% della SF o = SP preesistente se inferiore.

Qualora il lotto abbia già realizzato le opere di urbanizzazione a seguito di un Piano Attuativo previgente, nulla sarà versato al Comune relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria in quanto totalmente scomputati nelle opere realizzate nell'ambito della convenzione previgente per la capacità edificatoria in esso prevista. Il contributo concessorio relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria e per il costo di costruzione degli edifici sarà determinato sulla base delle tabelle parametriche e secondo le disposizioni in vigore all'atto del rilascio del Permesso di Costruire."

2 - VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

In relazione alle competenze della Città metropolitana sulla coerenza alla pianificazione sovraordinata, la proposta di ampliamento risulta in via generale condivisibile, poichè si tratta di un modesto incremento di capacità edificatoria all'interno di un ambito produttivo esistente per consentire l'ampliamento di un'attività già insediata, senza consumo di nuovo suolo, risultando

coerente con la destinazione urbanistica proposta dal PSC e con le vigenti norme urbanistiche. Si esprime pertanto l'assenso alla conclusione della procedura relativa alla variante al RUE, con la seguente riserva.

2.1 PARAMETRI URBANISTICI NELLA NUOVA SCHEDA NORMATIVA DI RUE

Rispetto alla modifica urbanistica alle norme del RUE, si segnala che confrontando i parametri edificatori illustrati nella tavola ARC3 revisionata il 30/06/2021, con la superficie utile massima riportata nella nuova scheda normativa IUC 57, nella superficie di progetto viene conteggiato anche il residuo edificabile consentito dalla normativa di RUE vigente pari a circa mq. 10. Pare più corretto indicare nel conteggio della superficie utile massima la superficie edificabile ottenuta coi parametri vigenti pari a mq. 15.792, anziché quella esistente pari a mq. 15.783.

RISERVA

Per quanto sopra richiamato si chiede di aggiornare la nuova scheda di RUE, indicando nel conteggio della superficie utile massima la superficie edificabile ottenuta coi parametri vigenti pari a mq. 15.792, anziché quella esistente pari a mq. 15.783.

3 - VALUTAZIONE AMBIENTALE E RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO

La L.R. 6/2009 all'art. 13 introduce nuove precisazioni sul tema della Valutazione Ambientale, integrando l'art. 5 della L.R. 20/2000, "valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei Piani", inserendo in particolare la necessità di operare una Valutazione Ambientale per i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul territorio e che possono derivare dall'attuazione dei medesimi piani.

Nel caso specifico ai sensi del medesimo articolo la Città metropolitana, in qualità di autorità competente, si esprime in merito alla valutazione ambientale dei piani comunali e delle loro varianti nell'ambito delle Riserve. A tal riguardo il Comune di Budrio, contestualmente alla procedura di verifica di coerenza, ha dichiarato l'esenzione della variante in oggetto dalla valutazione ambientale, in attuazione dell'art. 5 comma 5 della L.R. 20/2000, ripresa anche dalla L.R. 24/2017 all'art. 19 comma 6, alla luce della modesta entità della variante proposta, come illustrato nella dichiarazione di esenzione del Comune allegata al procedimento, e condiviso con gli enti presenti in conferenza di servizi. Sulla base delle analisi e delle valutazioni espresse dal Comune, si condivide l'esenzione della procedura per la variante in esame, dalla valutazione ambientale.

Rispetto alle valutazioni in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (art. 5, L.R. n. 19/2008), poiché la variante non apporta modifiche sostanziali, in considerazione della tipologia delle opere di futura realizzazione si accoglie la proposta di esenzione del procedimento in oggetto, dalle verifiche propedeutiche alla riduzione del rischio sismico necessarie per la pianificazione dell'uso del territorio in conformità con quanto definito dalla D.G.R. 476 del 12 aprile 2021, entrata in vigore il 20 aprile 2021 e dalla D.G.R. 564 del 26 aprile 2021, entrata in vigore il 12 maggio 2021. Si ricorda che le strutture in progetto dovranno comunque essere progettate e realizzate in conformità con quanto previsto dal Decreto Ministeriale del 17 gennaio 2018 "Norme Tecniche per le Costruzioni" entrato in vigore dal 22 marzo 2018 e che in conformità con il D.P.R. n. 120 del 13 giugno 2017 sarà necessario trasportare a rifiuto, in discariche autorizzate, eventuali materiali lapidei e terrosi eccedenti la sistemazione delle aree interessate dalle lavorazioni.

Responsabile U.O.
Pianificazione Urbanistica
Ing. Mariagrazia Ricci
(firmato digitalmente)

Funzionario Tecnico U.O.
Pianificazione Urbanistica
Ing. Sabrina Massaia
(firmato digitalmente)