



Area Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE - CONFERENZA DEI SERVIZI

relativa all'intervento di ampliamento e impermeabilizzazione dell'area di pertinenza

del capannone sito in via Menghini

inoltrato dall'azienda FUITEM E ORSINI FRUTTAEXPORT s.r.l.,

comportante variante urbanistica al PSC e al RUE

del Comune di

BUDRIO

PROCEDIMENTO:

Determinazioni previste ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160 del 07/09/2010

Espressione previste in esito alla Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani (VALSAT), ai sensi dell'art. 5 della L.R.20/2000, in applicazione dell'art. 4 della L.R. 24/2017

Conferenza dei Servizi in modalità sincrona

I° seduta della Conferenza dei servizi del 4 settembre 2019

II° seduta della Conferenza dei servizi del 5 marzo 2020.

Bologna, 20 maggio 2020

1. QUADRO DI RIFERIMENTO

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.

1.1 CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

La presente procedura di variante agli strumenti urbanistici comunali è stata attivata dall'Azienda Fitem e Orsini Fruttaexport s.r.l, a seguito della presentazione del permesso di costruire finalizzato alla sistemazione dell'area esterna di un fabbricato posto in via Menghini nella zona industriale a Cento di Budrio.. L'azienda che ha sede in via A. Certani, nel medesimo Comune, è presente a livello nazionale nella commercializzazione di prodotti ortofrutticoli all'ingrosso ed ha manifestato la necessità di ottenere nuovi spazi di stoccaggio esterni senza prevedere ampliamenti al fabbricato esistente. L'intervento proposto prevede un ampliamento e sistemazione del piazzale, garantendo un miglior collegamento funzionale con l'edificio industriale esistente ed in modo da rendere agevole la movimentazione esterna delle merci.

Le varianti sono riferite alla necessità di ampliare l'area esterna di pertinenza del capannone; la variante cartografica riguarda l'inclusione di una fascia di terreno posta a nord-est del lotto, classificata dal PSC come ambito APS.N2.1, attualmente di proprietà della confinante azienda Checchi & Magli, anche quest'ultima ha manifestato la necessità di un ampliamento presentando all'interno della medesima conferenza dei servizi un procedimento art. 8 del DPR 160/2000. La seconda normativa introduce la possibilità di pavimentare l'area cortiliva attraverso l'eliminazione della percentuale di permeabilità minima indicato dalle norme di piano.

Il progetto presentato riguarda una superficie fondiaria complessiva di mq. 2.670 che include, oltre al fabbricato produttivo esistente ed alla relativa area di pertinenza disciplinato dal RUE come ambito consolidato APS.E, anche una fascia posta a nord e est classificata dagli strumenti vigenti come ambiti produttivi sovracomunali di nuovo insediamento ambito APS.N2.1, di proprietà del confinante Checchi e Magli di circa mq. 205, al netto dell'area necessaria per la strada comunale di nuova previsione del PSC che verrà acquisita al patrimonio comunale.

L'intervento di sistemazione ed ampliamento dell'area cortiliva, costituisce variante cartografica e normativa, al RUE e conseguentemente adeguamento cartografico al PSC. Il fabbricato e l'area di pertinenza esistenti sono classificati come ambito APS.E (ambiti produttivi di rilievo sovracomunale consolidati esistenti). La modifica riguarda la riclassificazione delle due aree annesse al cortile che attualmente sono classificate dal PSC come ambiti APS.N2.1 (ambiti produttivi sovracomunali di nuovo insediamento) di cui si propone la riclassificazione come ambito APS.E (ambiti produttivi di rilievo sovracomunale consolidati esistenti) e conseguente inserimento nel territorio urbanizzato, con la finalità di portare tutta l'area di proprietà alla medesima classificazione urbanistica.

Viene inoltre aggiornata la scheda normativa del RUE individuando il lotto con una simbologia specifica "6 - Sede distaccata Fitem e Orsini Fruttaexport - via Menghini (Cento)" e la corrispondente scheda normativa all'art. 3.1.9 "Aree interessate da accordi negoziali per la realizzazione di opere di pubblica utilità", specificando le caratteristiche dell'intervento di ampliamento e riorganizzazione dell'area cortiliva nonché i parametri e le prescrizioni particolari quali: St = 2.800 mq (compresa l'area ceduta da Checchi di 205 mq). Sf = 2.685 mq (a seguito della cessione dell'area per la strada di PSC). Su max = quella esistente. SP min = la superficie permeabile è annullata per esigenze aziendali. Q = quella esistente nella Sf.

Prescrizioni particolari: È annullato il reperimento delle dotazioni territoriali, P1 e U per l'intera quota considerata.

1.2 CONTENUTI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Il Comune di Budrio è dotato di PSC approvato con deliberazione di C. C. n. 100 del 15/12/2010, aggiornato con ultima variante del sistema insediativo approvata con delibera di C.C n. 14 del 07/03/2017, e di RUE approvato con delibera n. 101 del 15/12/2010 e aggiornato con Variante approvata con delibera n. 15 del 07/03/2017.

Il **PSC** individua l'area in ampliamento del progetto, come zona produttiva, ambito APS.N2.1 "Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale di nuovo insediamento", disciplinata dall'art. 4.27, comma 12, con modalità d'intervento attraverso strumento attuativo, mentre la parte relativa al fabbricato esistente e la relativa area di pertinenza, sono classificate "APS.E Ambiti produttivi sovracomunali esistenti consolidati" art. 4.27 comma 4 e 5 che assoggetta questi ambiti ad un miglioramento attraverso la riqualificazione dell'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. Le modalità di intervento nelle porzioni urbanizzate devono rispettare una capacità edificatoria massima con indice $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$, demandando al RUE un U_f maggiore per particolari casistiche, nel rispetto della sostenibilità territoriale del contesto in cui si inserisce l'intervento. L'attuazione avviene mediante intervento edilizio diretto o intervento unitario convenzionato.

I contenuti della norma del **RUE** ricalcano sostanzialmente quelli di PSC. Il fabbricato esistente è inserito nell'ambito APS.E - ambiti produttivi di rilievo sovracomunale consolidati esistenti (Capo 4.4) definiti dall'art. 4.4.1, mentre agli artt. 4.4.2 e 4.4.3 vengono definite le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi. Per quanto concerne invece l'area di sviluppo per ampliamento del fabbricato principale, essa è classificata come ambito APS.N2.1- Ambiti produttivi sovracomunali di nuovo insediamento (Capo 4.5 art.4.5.2) rimandando al PSC per l'attuazione ed ammettendo solo interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti senza ammettere interventi di nuova costruzione.

2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

In relazione alle competenze della Città metropolitana sulla conformità urbanistica alla pianificazione sovraordinata, la proposta di ampliamento risulta in via generale condivisibile, poiché coerente con la destinazione urbanistica proposta dal PSC. Per quanto riguarda l'azzeramento della percentuale di permeabilità del suolo nel lotto interessato dal progetto, si prende atto che la quota dovuta viene compensata e meglio contestualizzata dal progetto del confinante intervento di cui al procedimento di ampliamento dell'azienda Checchi & Magli, che prevede una superficie permeabile di circa mq. 9.650, calcolata su una superficie complessiva di circa 29.700 mq, ovvero la somma della superficie territoriale dell'ampliamento dell'azienda Checchi e la superficie del lotto del presente progetto, garantendo una percentuale permeabile pari al 32%, superiore alla percentuale richiesta dalle NTA del PSC e fissata al 30%.

Si esprime pertanto l'assenso alla conclusione della procedura relativa alla variante al PSC e RUE, con le seguenti riserve:

2.1 DOTAZIONI DI STANDARD

In merito alle nuove aree annesse al lotto classificato come ambito consolidato esistente, tenuto conto della rinuncia da parte della proprietà della potenzialità edificatoria e vista l'esiguità dell'area in ampliamento della superficie fondiaria (circa mq. 200) si condivide la

scelta dell'amministrazione comunale di non prevedere la cessione delle dotazioni di standard pubblico.

RISERVA 1:

Si chiede di valutare l'opportunità di monetizzare la quota di standard dovuto a fronte della mancata cessione.

2.2 NUOVA SCHEDA NORMATIVA

Alla luce dell'impianto normativo del RUE pare più coerente inserire la nuova scheda relativa all'intervento proposto all'interno dell'art. 4.4.3 "AP – Ambiti specializzati per attività produttive" inserendo un nuovo IUC "intervento unitario convenzionato", anziché inserire la scheda dell'intervento come proposto all'art. 3.1.9 delle NTA poiché riguarda aree interessate da accordi negoziali per la realizzazione di opere di pubblica utilità.

RISERVA 2:

Per quanto premesso si chiede di inserire la scheda relativa all'intervento all'interno dell'art. 4.4.3 delle NTA del RUE, come un nuovo IUC, poiché non si riscontrano nel progetto in esame caratteristiche di pubblica utilità.

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 del procedimento di approvazione, 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, in sostituzione della direttiva approvata con DGR n. 2170/2015", prevede che l'Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana di ARPAE predisponga una relazione istruttoria, propedeutica al Parere motivato (di cui alla delibera di G.R. 1795/2016, punto 2.c.2.12).

3.2 GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE

I pareri degli Enti competenti in materia ambientale sono stati acquisiti nell'ambito della Conferenza dei servizi sincrona relativa al presente procedimento di Sportello Unico. In esito alle sedute della Conferenza dei Servizi, sono pervenuti alla Città Metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL Bologna Dipartimento di Sanità Pubblica, ARPAE Sezione Provinciale Di Bologna Servizio Territoriale - Distretto di Pianura, ENEL distribuzione s.p.a, Hera s.p.a., Consorzio della Bonifica Renana, ATERSIR Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti, Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e La Protezione Civile (dichiarazione di non competenza). Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla Valsat in esame, condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale, sintetizzate nell'allegata Relazione istruttoria rilasciata dall'Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana di ARPAE acquisita agli atti della Città metropolitana con prot. N. 23982 del 12.05.2020.

Si prende atto che il Comune provvederà a pubblicare il progetto compresi i documenti di Valsat, pertanto tale parere sarà da ritenersi definitivamente espresso, qualora durante la fase di deposito e pubblicazione non verranno presentate osservazioni sulla Valsat il cui eventuale accoglimento determini modifiche sostanziali all'assetto urbanistico proposto e condiviso in Conferenza dei servizi. Qualora dovessero pervenire osservazioni riferite agli aspetti sopra menzionati, dovrà essere aggiornata la stessa Conferenza e la Città Metropolitana dovrà esprimere nuovamente una propria valutazione.

3.3. CONCLUSIONI

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, **la Città Metropolitana di Bologna esprime una valutazione ambientale positiva sulla ValSAT, condizionata** al recepimento delle riserve sopra esposte, e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella “Relazione istruttoria” dell'AAC Metropolitana di ARPAE (allegato A).

Ai sensi della succitata Direttiva Regionale D.G.R. n. 1795 del 31/10/2016, il Comune, una volta approvata la variante, la relativa Dichiarazione di sintesi e il Piano di monitoraggio, è tenuto a pubblicarli sul proprio sito WEB ed a trasmetterli alla Città metropolitana.

4. ALLEGATI

- A. Relazione istruttoria rilasciata da ARPAE – Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana di Bologna;*
- B. Parere in materia di vincolo sismico e verifica di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale di riferimento agli aspetti geologici, sismici ed idrogeologici del territorio.*

Firmato:
Responsabile Servizio
Pianificazione Urbanistica
(Ing. Maria Grazia Ricci)

Il Funzionario Tecnico
(Ing. Sabrina Massaia)