



Area Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE - CONFERENZA DEI SERVIZI relativa
all'intervento di riorganizzazione ed ampliamento di un'area produttiva
sita in via Guizzardi
inoltrato dalla DITTA CHECCHI & MAGLI 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 hanno 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 dalla ditta Checchi & Magli s.r.l, a seguito della presentazione del permesso di costruire finalizzato all'ampliamento dell'attuale sede, posta nella zona industriale di Cento a Budrio in via Guizzardi 38, dove produce macchine agricole. L'azienda è attualmente parcellizzata in più strutture di proprietà, ha quindi espresso la necessità di razionalizzare il proprio processo produttivo proponendo un più organico ampliamento, individuando come possibile ampliamento un'area di circa mq. 27.000 posta a est del confine con l'attuale sede.

La proposta progettuale propone interventi in due distinte fasi. La prima fase, oltre a includere la riorganizzazione del fabbricato esistente (indicato nelle planimetrie con la lettera A) posto su via Guizzardi n. 38, già utilizzato per la produzione e gli uffici, propone anche la realizzazione di un nuovo capannone (indicato con lettera **B**), che avrà una superficie utile di circa mq. 3.780, attrezzato con una mensa per i dipendenti, gli spogliatoi degli addetti al piano terra, mentre al piano primo ci sarà una sala polivalente ed uno spazio per gli uffici tecnici. Sempre in questa fase verrà realizzato un secondo edificio (indicato con la lettera **C**) con superficie di circa 1.060 mq definito come "campo prova" per le macchine agricole, la struttura sarà staccata da tutti gli altri edifici, con tipologia trasparente, simile ad una "serra agricola" infatti non avrà pavimentazione ma solo terreno per provare le macchine agricole sul campo. L'insieme degli interventi sul capannone esistente e dei previsti nuovi edifici hanno, complessivamente, una superficie utile pari a mq. 7.850 da realizzare nella prima fase.

Per quanto riguarda la seconda fase, si propone il progetto di un ulteriore edificio indicato con la lettera **D** che si collegherà al fabbricato **B**, sarà una struttura di circa mq. 3.000 all'interno del quale si prevede di concentrare in questo nuovo edificio tutti gli uffici. L'ingresso carraio dei mezzi pesanti è attualmente posto su via Guizzardi, da dove si accede al fabbricato esistente. A seguito della realizzazione del nuovo tratto stradale previsto dal PSC, e trasferiti gli uffici nell'edificio D in progetto nella fase 2, l'accesso principale sarà spostato dalla parte della nuova struttura D, questo porterà così a ribaltare il fronte aziendale trasferendo interamente la zona uffici verso la nuova strada che collegherà via Trebbi alla rotonda con la via Mattei per sfociare sulla Strada Provinciale n. 6. La potenzialità del nuovo insediamento, è stata fissata con indice di 0,30 mq/mq di ST, di cui una quota pubblica di 0,10 mq/mq. acquisita anch'essa dalla proprietà, che matura complessivamente una capacità edificabile di mq. 8.073, rispetto al progetto presentato risulta una quota residua di circa mq. 800, extra progetto. Tale capacità edificatoria residua potrà essere espressa nell'ambito degli interventi previsti per seconda fase, considerato che anche tale quota è stata conteggiata nel contributo perequativo da versare al Comune di Budrio.

L'intervento è soggetto a un contributo perequativo in riferimento alla scheda dell'Ambito APS.N2.1, in base al quale i nuovi insediamenti sono tenuti a concorrere alle dotazioni territoriali, pertanto partecipa riconoscendo all'Amministrazione Comunale un contributo pari a € 299.293,02, concorre anche per la quota di competenza al contributo per la realizzazione del sistema di acque meteoriche e per la vasca di laminazione a servizio dell'area produttiva di Cento già realizzata dal Comune di Budrio.

Per quanto riguarda le **dotazioni a standard**, calcolati sull'intera area di nuovo insediamento, che ha una superficie territoriale di mq. 26.116, le quote cedute sono: parcheggi pubblici (P1) mq. 843, spazi pubblici e verde pubblico (U) mq. 3.732, per un totale di mq. 4675, oltre all'area per la realizzazione della nuova strada di collegamento che è di circa mq. 2000.

La proposta in oggetto è stata presentata unitamente a quella della ditta Fuitem e Orsini Fruttaexport s.r.l., infatti anche quest'ultima ha proceduto all'interno della medesima conferenza dei servizi con una richiesta di permesso a costruire attraverso il procedimento art. 8 del DPR 160/2000, poiché sono intercorsi alcuni passaggi di proprietà per configurare l'assetto complessivo dei rispettivi progetti nonché per la cessione delle aree necessarie alla realizzazione della nuova strada di previsione del PSC, di cui è presente un progetto esecutivo ed il contributo quota-parte da parte dell'azienda Checchi & Magli.

L'area interessata dall'ampliamento è classificata dal PSC come ambito APS.N2.1 "Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale di nuovo insediamento" e sottoposti alla normativa di cui all'Art. 4.27, comma 12., e pertanto soggetta a presentazione di strumento attuativo previa predisposizione di POC. Il fabbricato esistente invece ricade in ambito APS.E - Ambiti produttivi sovracomunali esistenti consolidati e normati dall'art. 4.27 commi 4 e 5. I contenuti del RUE sono in sostanza quelli del PSC.

L'intervento di ampliamento, costituisce pertanto variante cartografica e normativa al RUE e cartografica al PSC. Viene proposta la riclassificazione dell'area interessata dall'ampliamento come ambito APS.E (ambiti produttivi di rilievo sovracomunale consolidati esistenti) e conseguentemente incluse nel territorio urbanizzato. La modifica normativa riguarda l'inserimento di una nuova scheda dell'ambito APS.E all'art. 4.4.3 "Interventi ammessi negli ambiti specializzati per attività produttive", indicando l'intervento di nuova costruzione attraverso l'Intervento Unitario Convenzionato - IUC n. 55. La scheda ha i seguenti parametri: $St = 26.911 \text{ mq}$ (edifici B e C + D); $Sf = 20.324 \text{ mq}$ $Su_{max} = 0,30$; $SP_{min} = 10\%$; $Q = 60\%$ della Sf ; *Prescrizioni particolari: È prescritta la realizzazione degli standard per l'intera quota considerata, data l'esiguità degli stessi, nella seconda fase dell'intervento. Il sistema di smaltimento delle acque meteoriche interno all'ambito dovrà essere conforme al progetto di massima del Comune di Budrio. Contributo di sostenibilità: l'intervento è soggetto a un contributo di perequazione per la quota di ampliamento dell'edificio esistente in riferimento alla scheda dell'Ambito APS.N2.1. L'intervento deve concorrere per la quota di competenza al contributo per la realizzazione del sistema di acque meteoriche e per la vasca di laminazione a servizio dell'area produttiva di Cento già realizzata dal Comune di Budrio.*

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, disciplinando l'ambito inedificato con i seguenti parametri indicati nella scheda denominata "APS.N2.1 Cento Nord-Est" - *Zona produttiva Cento (Ex. Zona D3.1 del previgente PRG), si dovranno perseguire gli obiettivi della pianificazione, criteri per la progettazione urbanistica, completamento dell'area produttiva di Cento e della viabilità principale interna all'ambito, secondo l'art. A-14 della L.R. 20/2000 i nuovi ambiti produttivi di rilievo sovracomunale devono assumere i caratteri propri delle Aree Ecologicamente Attrezzate. L'ambito deve prevedere il completamento della viabilità interna alla zona produttiva di Cento Est. Al completamento della viabilità partecipa in quota parte anche l'intervento previsto dal RUE come intervento unitario convenzionato. Il sistema di smaltimento delle acque meteoriche interno all'ambito dovrà essere conforme al progetto di massima del Comune di Budrio. L'intervento deve concorrere per la quota di competenza al contributo per la realizzazione del sistema di acque meteoriche e per la vasca di laminazione a servizio dell'area produttiva di Cento già realizzata dal Comune. I parametri urbanistici relativi alle funzioni produttive manifatturiere e assimilabili sono: $UT_{max} = 0,40 \text{ mq./mq.}$ prevedendo anche indici perequativi. Le dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità degli insediamenti sono relative al completamento della viabilità*

interna alla zona produttiva di Cento Est mediante l'asse viario di collegamento tra via trebbi e la rotatoria via Mattei. Gli impianti e reti tecnologiche interessate riguardano la realizzazione della rete fognaria di tipo duale, con recapito delle acque nere al depuratore comunale. Il trattamento e lo smaltimento delle acque bianche dovrà essere concordato con l'Amministrazione comunale, secondo uno specifico progetto e contribuire in quota parte al rimborso per la realizzazione della vasca di laminazione Cento. Salvo diversa scelta da motivare in sede di POC, la superficie permeabile non può essere inferiore al 30% della ST. Altre infrastrutture per l'urbanizzazione, Attrezzature e spazi collettivi, Contributo di sostenibilità: Da definire in sede di POC.

Il fabbricato esistente invece è classificato in ambito "APS.E Ambiti produttivi sovracomunali esistenti consolidati" art. 4.27 comma 4 e 5 che disciplina per questi ambiti il 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 o in attuazione di convenzioni in essere.

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

2.1 NUOVA PERIMETRAZIONE DEL NUOVO AMBITO IUC 55 DEL RUE

Alla luce delle esigenze aziendali e del progetto finalizzato all'ampliamento dell'azienda esistente, si chiede di includere nel nuovo perimetro della IUC 55 anche l'edificio esistente indicato nel progetto con la lettera A e la relativa area di pertinenza, affinché venga portato a coerenza il progetto presentato con il nuovo perimetro, nel rispetto della procedura avviata al fine dell'attuazione degli interventi proposti.

RISERVA 1:

Si chiede di includere nel perimetro dell'ambito IUC 55, anche l'edificio esistente, anch'esso oggetto del presente permesso di costruire, riportando nella scheda normativa le relative superfici utili sia dell'esistente che di progetto, portando a coerenza il progetto complessivo con il nuovo perimetro indicato come IUC 55, affinché tutta l'area di proprietà abbia la medesima classificazione urbanistica e le modalità d'intervento nonché i parametri urbanistici.

2.2 PRESCRIZIONI DELLA SCHEDA IUC 55 DEL RUE

In relazione ai parametri contenuti nella relativa scheda di RUE denominata IUC 55, si chiede di inserire, oltre alla superficie esistente come evidenziato nella Riserva 1, anche la superficie utile massima ammessa, suddivisa nelle due fasi attuative, derivante dall'indice 0.30 proposto. Occorre

inoltre specificare i tempi di attuazione delle rispettive fasi dell'intervento anche al fine di includere anche quota residua di mq. 800 non contemplata nel progetto presentato. Per quanto riguarda la percentuale di permeabilità del comparto, in considerazione della connessione tra le proposte relative alla Ditta Checchi e Magli e a quelle della Ditta Fuitem e Orsini Frutta Export, e dell'azzeramento della percentuale di permeabilità del suolo di quest'ultima, a fronte della dimostrata compensazione di tale quota nel presente progetto si evidenzia la necessità di inserire tale percentuale tra i parametri minimi da soddisfare nella relativa scheda d'ambito IUC 55 fissando la percentuale di permeabilità da garantire.

RISERVA 2:

Per quanto sopra esposto si chiede di inserire la percentuale di permeabilità 32% come parametro minimo da garantire nel comparto in attuazione inserendolo tra le prescrizioni della scheda normativa IUC 55, indicando eventualmente che tale parametro è frutto di una compensazione con l'attiguo lotto di proprietà Fuitem. Si chiede inoltre di inserire le quote edificabili del progetto distinte nelle due fasi attuative, sia nella scheda normativa che nella convenzione urbanistica. Infine pare opportuno chiarire nelle prescrizioni contenute nella scheda che lo standard di verde pubblico e parcheggi pubblici deve rispettare il parametro minimo del 15% della superficie territoriale, come risulta dai calcoli riportati nella tavola 01 del progetto.

2.3 REQUISITI APEA

Si condivide la scelta dell'Amministrazione Comunale di attribuire al comparto in oggetto le caratteristiche di APEA, ma si segnala la necessità di integrare gli aspetti progettuali e normativi al fine di assumere compiutamente tali obiettivi. A tal proposito si richiamano le Linee Guida della Provincia: approvate con Delibera della Giunta Provinciale N. 407 del 21 novembre 2006 e ss.mm.ii, che descrivono le azioni ed i contenuti progettuali degli insediamenti APEA. Si riprendono infine alcune criticità evidenziate nella proposta di parere motivato in merito alla valutazione ambientale dell'AAC Metropolitana di ARPAE, la mancanza di una connessione pedonale-ciclabile in sicurezza che colleghi l'azienda alle fermate del trasporto pubblico oltre all'assenza di una connessione ciclabile con il Capoluogo e la fermata SFM.

RISERVA 3:

Nell'obiettivo condiviso di garantire le caratteristiche di APEA al nuovo insediamento produttivo si chiede di integrare gli elaborati, anche con le specifiche normative, al fine di garantire la realizzazione degli interventi in coerenza con la disciplina delle aree APEA e con linee guida precedentemente citate. Infine, alla luce di quanto sopra evidenziato, si chiede di approfondire anche con l'amministrazione comunale lo studio delle connessioni in sicurezza del comparto alle fermate SFM, TPL inserendo nel progetto la realizzazione di una pista ciclabile che colleghi l'ambito in oggetto nei tempi compatibili con l'attuazione dell'intervento. Nell'ottica di riduzione delle impermeabilizzazioni del suolo e della riduzione delle emissioni di CO₂, in relazione alla cessione della quota prevista per parcheggi pubblici (P), si suggerisce all'amministrazione di valutare l'opportunità di realizzare parcheggi permeabili e alberati scegliendo essenze ad alto assorbimento di CO₂.

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) 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, 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 di Bologna con prot. N. 23981 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 e 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, dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella *“Relazione istruttoria”* \ dell'AAC Metropolitana di ARPAE (allegato A) e del parere in materia di vincolo sismico (allegato B).

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

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)