

Area Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

**Unione dei Comuni Terre di Pianura
SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE
CONFERENZA DEI SERVIZI**

relativa al rilascio del Permesso di Costruire finalizzato al progetto
del fabbricato produttivo in Viale 11 settembre 2001,
inoltrato dalla Ditta BIAGINI PIERO & C. S.R.L.,
IN VARIANTE AL RUE
del Comune di

MALALBERGO

PROCEDIMENTO:

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

Esenzione della proposta di variante dalla procedura di Valutazione Ambientale,
ai sensi dell'art. 5, comma 5, L.R. n. 20/2000

I° seduta della Conferenza dei servizi del 1 dicembre 2017

II° seduta della Conferenza dei servizi del 23 marzo 2018

Bologna, 13 marzo 2018

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

Prot. n. 14310 del 13.03.2018 – fasc. 8.2.2.9/18/2017

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 ammette, all'art. 4, comma 4, lettera e), il completamento del procedimento speciale di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica.

1.1 CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

La procedura di variante al RUE è stata attivata, a seguito della presentazione della richiesta di permesso di costruire finalizzato alla realizzazione di un nuovo edificio produttivo, in ampliamento all'attività esistente, per soddisfare le esigenze produttive di sviluppo della Ditta BIAGINI PIERO & C. S.R.L, legate alla necessità di aumentare gli spazi ad uso deposito per lo stoccaggio di materiale.

Ad oggi sono state convocate due sedute della Conferenza dei servizi, il 1 dicembre 2017 ed una seconda il 23 marzo 2018.

L'attività attualmente insiste su un capannone industriale sito in Viale 11 settembre 2001 ad Altedo, in un ambito classificato dal RUE ASP-B “ambiti produttivi sovracomunali esistenti”, disciplinato dall'art. 31 paragrafo 2 lettera b), delle Norme del RUE, che ha una capacità potenziale di mq. 2.400 di cui realizzati mq. 1.683, mentre l'ampliamento, oggetto di variante, riguarda un'area nell'ambito ASP_BA “ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione”, con piano particolareggiato approvato e convenzionato.

La proposta, dal punto di vista urbanistico, comporta variante normativa e cartografica al RUE vigente: quella cartografica consiste nell'individuare un unico ambito ASP-B*, che comprende il lotto sul quale insiste l'attività esistente, attualmente classificata come ambito ASP-B “ambiti produttivi sovracomunali esistenti”, ed il lotto adiacente sul quale sorgerà il nuovo capannone, con una superficie fondiaria di circa mq. 7.340, la cui capacità edificatoria maturata di 3.818 mq di Su sarà e stralciata da quella maturata nel piano particolareggiato approvato e convenzionato.

La variante normativa consiste nell'inserimento nel RUE di una scheda relativa all'intervento unitario convenzionato ASP-B*, all'art. 31 paragrafo 2 lettera b), con la seguente capacità edificatoria: 6.218 mq. di Su distinta in mq. 1.683 esistenti nel lotto sede dell'attività insediata, ed i restanti suddivisi in due fasi attuative: la prima relativa al permesso di costruire convenzionato presentato, che riguarda la realizzazione di un capannone di mq. 1.000; la seconda relativa ad una capacità residua di mq. 3.593.

Per quanto riguarda gli spazi pubblici, il proponente dello strumento attuativo, si impegna a cedere gratuitamente al Comune tutte le opere di urbanizzazione primaria, anche risultanti dal progetto del presente permesso di costruire, che integrerà in sede di variante allo strumento attuativo da approvarsi entro il 23/06/2018. Inoltre è stata inserita nella Convenzione anche la permuta di un'area da destinare ad un nuovo percorso ciclo-pedonale da realizzarsi contestualmente al completamento delle opere di urbanizzazione relative al comparto, poiché l'area individuata nel piano attuativo approvato è stata ceduta dall'Amministrazione comunale per consentire all'azienda di formare un unico lotto di proprietà.

1.2 CONTENUTI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Il Comune di Malalbergo ha approvato il Piano strutturale Comunale (PSC) con delibera di C.C. n° 49 del 17/11/2009 e RUE con delibera di C.C. 49 del 29/09/2010, mentre il POC è stato approvato con delibera di C.C. N° 21 del 23/05/2013.

Il PSC classifica l'area in oggetto come ambito ASP_B art. 26.2 "ASP-B Ambiti produttivi sovracomunali esistenti" e disciplina l'ambito con le seguenti indicazioni:

"...La caratteristica della zona produttiva esistente di Altedo, è quella di far parte degli ambiti produttivi sovracomunali suscettibili di sviluppo per funzioni miste (produttive, logistiche e del commercio non alimentare). Per gli Ambiti produttivi sovracomunali esistenti, vengono definiti indirizzi che riguardano interventi sul tessuto consolidato esistente e la possibilità di una futura riqualificazione:

- il Comune promuove interventi di riqualificazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali ed ecologiche,

- il Comune promuove interventi volti al miglioramento dell'immagine complessiva dell'insediamento in termini di riordino urbanistico, di ambientazione paesaggistica, anche attraverso adeguate dotazioni ecologiche in parte da destinare a spazi per attrezzature e spazi collettivi,

- il Comune promuove un progetto di miglioramento e inserimento paesaggistico delle aree esistenti che delle nuove aree da insediare; in particolare tra gli elementi che dovranno essere presenti nel progetto di rete ecologica e di sistema di verde degli Ambiti si individuano:

- il Comune, attraverso il RUE dà indirizzi di consolidamento per le aziende esistenti ed insediate e detta le modalità per interventi diretti di completamento.

Nel RUE sono definite le modalità di intervento, le capacità edificatorie, la qualità e quantità delle dotazioni...."

Il **RUE** vigente inquadra l'area oggetto di variante all'art. 31 delle NTA, parte disciplinata come ambito ASP-B ambiti produttivi sovracomunali esistenti e parte ASP-BA ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione mediante piano particolareggiato.

Nel 14 maggio 2007 è stato sottoscritto l'**Accordo Territoriale** per gli ambiti produttivi sovracomunali dell'Associazione Terre di Pianura.

2 VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

In relazione alle competenze della Città metropolitana risulta condivisibile l'assetto urbanistico, proposto dalla variante, poiché riguarda una diversa modalità attuativa, mantenendo inalterate destinazioni urbanistiche e capacità edificatorie. Si esprime, per quanto di competenza, **l'assenso alla conclusione della procedura, relativa alla variante al RUE, con le seguente riserva:**

2.1 Riserva 1 - Dotazioni territoriali

Al fine di portare a coerenza il permesso di costruire convenzionato della ditta BIAGINI oggetto del presente procedimento con la norma del RUE, **si chiede** di precisare nella nuova scheda ASP-B*, alla voce "prescrizioni specifiche", anche gli impegni assunti in Convenzione, in particolare in merito alla cessione degli standard urbanistici e della pista ciclabile, inserendo l'obbligo di cessione degli standard anche nella scheda del piano particolareggiato interessato da questo procedimento, anche al fine del suo futuro adeguamento.

Inoltre, al fine di assicurare al Comune l'attuazione delle dotazioni del comparto oggetto del Piano Particolareggiato, qualora non si procedesse al convenzionamento di quest'ultimo nei termini definiti nella Convenzione che accompagna il permesso di costruire del presente procedimento, si suggerisce di differenziare nelle norme del RUE la quota di standard relativa ai due procedimenti, introducendo eventualmente l'obbligo da parte dell'attuatore di monetizzare la quota parte del permesso di costruire, qualora non si proceda con la variante al Piano Particolareggiato.

Si suggerisce infine di aggiornare la cartografia del PSC riportando il tracciato del percorso ciclabile di progetto, coerente con le nuove determinazioni assunte.

3 - VALUTAZIONE AMBIENTALE (VALSAT)

La Città Metropolitana, in qualità di Autorità competente, si esprime in merito alla valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) per i piani e i programmi comunali che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul territorio e che possono derivare dall'attuazione dei medesimi piani, previa acquisizione delle osservazioni presentate, come indicato dall'art 5 della L.R. 20/2000, "valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei Piani" e confermato dalla L.R. 24/2017, all'art. 19.

Nel caso specifico, alla luce delle modeste entità proposte che, come illustrato nella relazione tecnica allegata al progetto, non producono effetti significativi sul territorio, si è condiviso con il Comune di escludere la variante al RUE da questa procedura, in coerenza i casi di esenzione previsti dalla normativa sopra richiamata.

Allegato: Parere in materia di vincolo sismico ai sensi dell'art. 5, L.R. 19/2008.

Il Tecnico istruttore
(Dott.ssa Sabrina Massaia)

La Responsabile
Servizio Pianificazione Urbanistica
(Ing. Alice Savi)