

Area Pianificazione Territoriale e Mobilità Sostenibile

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

Progetto di ampliamento di impianto produttivo esistente,
sito in via dell'Industria n. 53 - 187 loc. Beni Comunali,
presentato dalla società Immobiltec S.p.a. per M.B. S.r.l.
in variante al vigente RUE

del Comune di
CREVALCORE

PROCEDIMENTO:

Procedimento unico di cui all'art.53, comma 1, lettera b), della L.R. 24/2017,
Determinazioni previste ai sensi dell'art. 53 della LR n. 24/2017 e valutazione di sostenibilità
dei piani (ValSAT), ai sensi dell'art. 19 della L.R.24/2017 e del D.lgs. n. 152/2006

Conferenza dei servizi in modalità asincrona

Bologna, 19 giugno 2023

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

Fasc. 8.2.2.2/1/2023

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 RISERVE

2.1.1 DOTAZIONI E PERMEABILITÀ

2.1.2 CONVENZIONE E FONDO PEREQUATIVO METROPOLITANO

2.1.3 ACCESSIBILITÀ E MOBILITÀ SOSTENIBILE

2.1.4 AZIONI PER L'AUMENTO DELLA RESILIENZA

3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

3.1. PREMESSA

3.2. GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE

3.3. CONCLUSIONI

4. ALLEGATI

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 prevede inoltre all'art. 53 “Procedimento unico” una particolare procedura per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo di interventi di ampliamento e ristrutturazione o nuova costruzione di fabbricati adibiti all'esercizio d'impresa, per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, anche in variante alla strumentazione urbanistica vigente.

Il Comune di Crevalcore ha avviato il procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R.24/2017, finalizzato al rilascio del permesso a costruire per l'ampliamento dell'edificio dove è insediata la ditta MB s.r.l., in variante al RUE. L'opera, infatti, non risulta compatibile con le disposizioni del RUE per cui si propone una modifica sia cartografica che normativa del suddetto strumento. Il Comune, in qualità di ente procedente, ha quindi convocato la Conferenza di Servizi in modalità asincrona cui sono state invitate a partecipare tutte le Amministrazioni e i servizi competenti a rilasciare ogni autorizzazione, concessione, nulla osta, parere o atto di assenso comunque denominato, richiesto dalla normativa vigente.

1.2 CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

La proposta presentata prevede l'ampliamento dello stabilimento che era di proprietà della ditta MB SRL (mapp.489), acquistato di recente da Immobiltec Spa (Proprietà del lotto adiacente e relativi immobili: mapp.517), che prevede di ampliarsi andando a realizzare un capannone produttivo tra i fabbricati esistenti. La ditta MB SRL, acquisita dal gruppo Modula Spa di proprietà di Franco Stefani, ha sede a Crevalcore da tempo, e svolge attività di carpenteria, pressopiegatura, preparazione, stoccaggio e stampaggio lamiera, tali attività non si sviluppano soltanto all'interno dello stabilimento acquistato da Immobiltec, ma anche nel lotto in adiacenza posto ad ovest, collegato per mezzo di copri-scopri e in due fabbricati situati alla fine della strada (via dell'industria).

Attualmente la superficie fondiaria dell'ambito produttivo interessato è di mq. 18.427 mq, mentre la superficie utile realizzata risulta 7.537,36 mq così distinta:

- Lotto 1: Palazzina uffici mq 707,61 mq, Fabbricato industriale: 2.945,36 mq, Tettoia Est: 778,04 mq attualmente in ristrutturazione (ex logistica);
- Lotto 2: Fabbricato industriale: 2.552,17 mq, Zona uffici: 554,18mq, attualmente occupato dall'azienda MB.

Il richiedente è la società Immobiltec in veste di proprietaria, per rispondere alle esigenze di ampliamento dell'azienda MB s.r.l. che occupa l'edificio del lotto 2 in locazione. Il soggetto attuatore sarà Immobiltec s.p.a., quale proprietario dei lotti interessati, nonché la Società Immobiliare della Holding di Franco Stefani, che si impegnerà a realizzare il nuovo fabbricato in ampliamento e ad affittarlo a MB per l'espansione della propria attività, occupando già i fabbricati esistenti di via dell'industria in aderenza a quello di progetto.

Per la realizzazione del nuovo fabbricato si prevede di utilizzare lo spazio vuoto intercluso tra i due fabbricati esistenti, uno dei quali è attualmente oggetto di ristrutturazione con cambio d'uso da logistica a manifatturiero e andrà ad ospitare parte delle attività di MB ottimizzando il processo produttivo e la movimentazione delle merci dall'approvvigionamento del materiale alla spedizione del prodotto finito.

La variante introdotta è di carattere sia cartografico che normativo. Quella cartografica riguarda l'ampliamento dell'ambito AP_1 “Aree produttive ed assetto urbanistico consolidato”,

e consiste nell'annettere un'area attualmente destinata a viabilità e parcheggi pubblici attigua al lotto oggetto d'intervento, di superficie pari a mq 1.986, che verrà riclassificata all'interno dell'ambito AP_1 ed assumerà una superficie fondiaria di mq. 20.417,70.

La conseguente modifica normativa consiste nell'individuare all'interno dell'art. 42 delle norme del RUE, una scheda alla voce "prescrizioni particolari" per i mappali 489, 517, 612 e parte del 690, che compongono territorialmente l'area oggetto d'intervento, una SU edificabile massima pari a 12.160 mq, i parametri dei parcheggi pertinenziali pari al 5% della SU in aumento, la superficie permeabile almeno il 20% della SF al netto della superficie coperta, Verde pertinenziale pari al 20% della SF al netto della superficie coperta e H altezza massima 16 m. derogabile per volumi tecnici e magazzini verticali fino a m. 25, che sono i medesimi previsti dal RUE per l'ambito AP_1.

La variante consentirà quindi di unificare i due lotti, attualmente separati da una recinzione, creando un unico grande comparto all'interno del quale si amplierà la produzione e lo stampaggio di lamiera. L'acquisizione dell'area di proprietà comunale posta a nord è finalizzata a garantire al nuovo comparto spazi perimetrali per la manovra e la realizzazione di parcheggi pertinenziali.

La modalità attuativa introdotta attraverso il presente procedimento unico è il Permesso di costruire convenzionato che regolerà gli adempimenti del proponente, consentendo l'intervento in due diverse fasi: Fase 1: 4.136,86 mq – Fase 2: 485,78 mq. relativa alla realizzazione di una nuova tettoia.

Per quanto riguarda le dotazioni di standard è prevista esclusivamente la quota di parcheggi pubblici, per la quale viene introdotta la monetizzazione, pertanto il proponente verserà l'importo di € 32.400 al Comune di Crevalcore corrispondente alla quota dei parcheggi pubblici non realizzati per la quota di ampliamento equivalenti a mq. 270, pari al 5% della superficie realizzata con l'intervento proposto, calcolata in mq. 5.400, come descritto nell'elaborato "All.4 Relazione Monetizzazione Parcheggi".

Poiché l'intervento ricade tra quelli chiamati a contribuire alla formazione del Fondo Perequativo Metropolitano ai sensi dell'art. 51 comma 2 lett. i) del PTM attraverso le risorse derivanti dal 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria, dal contributo straordinario e dalle monetizzazioni, è previsto un versamento quantificato in € 41.556, pari al 50% degli Oneri di urbanizzazione secondaria U2 di € 13.051, alla quota di Contributo Straordinario CS € 37.647 e della monetizzazione dei parcheggi pubblici ;

Rilevata la necessità del richiedente di monetizzare la quota di Parcheggi pubblici e vista la vendita del Comune al proponente dei parcheggi pubblici prospicienti il lotto oggetto d'intervento, con conseguente riduzione della dotazione di Parcheggi Pubblici per un totale di 1.109,03 mq, il comune ha individuato nell'intero ambito di Beni Comunali, 3 aree da attrezzare a parcheggi pubblici a compensazione, pertanto la quota di Parcheggi Pubblici risulterà : 9.258 mq (parcheggi pubblici esistenti) – 1.109,03 mq (parcheggi pubblici cessione / monetizzazione) + 4.493,84 mq (ricollocazione) = 12.642,81 mq che risulta maggiore dell'esistente 9.327,33 mq.

Per quanto riguarda la superficie permeabile e quella a verde pertinenziale, il progetto prevede una quota di mq. 1.878, che risulta superiore al minimo richiesto da RUE pari al 20 % della SF al netto della superficie coperta pari quindi a 1.654 mq.

1.3 CONTENUTI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE E SOVRAORDINATA

Il **PSC** vigente classifica l'area oggetto d'intervento come ambito a prevalente destinazione produttiva ad assetto urbanistico consolidato disciplinato dell'art 31 NTA, indicando per tali ambiti di perseguire la riqualificazione delle aree produttive esistenti, potenziando le dotazioni di servizio dedicate e le dotazioni di aree verdi anche con funzioni di miglioramento dell'inserimento paesaggistico. Tra gli interventi propone l'attivazione di politiche di riduzione dell'inquinamento atmosferico ed acustico, il potenziamento dei collegamenti ciclopedonali

con le aree residenziali la razionalizzazione della sosta. Per quanto riguarda la potenzialità edificatoria indica un indice UF 0,55, ripreso anche dalla normativa del RUE.

Il **RUE** disciplina l'area oggetto di ampliamento come aree produttive ad assetto urbanistico consolidato (AP_1) disciplinato all' art. 42, indicando l'indice edificatorio UF = 0.55 mq/mq in coerenza con il PSC e prevedendo tra i parametri urbanistici una dotazione minima di parcheggi pubblici pari a 5mq/100 mq. di SU, superfici permeabili pari al 20% della superficie fondiaria scoperta, 20 % di verde pertinenziale, ed un'altezza massima di m. 12 derogabile a fino ad un massimo di m. 25 per volumi tecnici o magazzini verticali, fatte salve le disposizioni in materia di sicurezza aeroportuale.

2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

2.1 RISERVE

In relazione alle competenze della Città metropolitana sulla conformità alla pianificazione sovraordinata della variante urbanistica al RUE collegata al progetto, la proposta di nuova costruzione risulta in via generale condivisibile nel rispetto delle riserve di seguito espresse.

2.1.1 DOTAZIONI E PERMEABILITÀ

Si osserva che la proposta di incremento della capacità edificatoria comporta la riduzione della quota minima di verde pertinenziale esistente, che coincide con la superficie permeabile. Nel calcolo di quest'ultima sono stati conteggiati parte di parcheggi pertinenziali; si chiede pertanto di adeguare la quota di superficie permeabile escludendo dal conteggio i parcheggi pertinenziali, specificando nella Dichiarazione di Sintesi, come richiesto da ARPAE AACM, la quota di superficie permeabile residua dopo la realizzazione degli interventi.

La variante, oltre a proporre la monetizzazione degli standard di parcheggi pubblici per la quota di capacità in ampliamento, riclassifica un parcheggio pubblico come ambito produttivo. Rispetto ai calcoli forniti dal Comune, si chiede di chiarire la reale consistenza dei parcheggi pubblici definiti nella Relazione parcheggi pubblici definiti "ricollocati", che dalle verifiche effettuate risulterebbero inferiori a quelli eliminati. Si segnala inoltre che sono stati conteggiati solo i parcheggi ceduti al proponente e non quelli monetizzati. Si segnala infine che i parcheggi individuati tra i ricollocati sono già destinati a tale funzione ma non compiutamente realizzati e poco fruibili, si chiede pertanto di prevedere il completamento degli stessi in modo compiuto, come onere a carico del proponente dell'intervento in oggetto.

In merito a **DOTAZIONI E PERMEABILITÀ** si esprime la seguente

RISERVA N. 1:

Si chiede di verificare i calcoli relativi al verde permeabile escludendo i parcheggi pertinenziali, e di adeguare gli elaborati di progetto con le indicazioni sopra evidenziate. Si chiede infine di aggiornare la convenzione, includendo tra gli oneri a carico del proponente la realizzazione dei parcheggi pubblici extra comparto, indicati con il termine "ricollocati" posti rispettivamente all'angolo tra via del Lavoro e la strada chiusa e a nord dell'intervento, individuati nell'elaborato "Relazione parcheggi pubblici". Si chiede infine di verificare i calcoli eseguiti sul bilancio dei parcheggi pubblici complessivi di beni Comunali, come sopra descritto.

2.1.2 CONVENZIONE E FONDO PEREQUATIVO METROPOLITANO

Considerando che l'intervento ricade tra quelli chiamati a contribuire alla formazione del Fondo Perequativo Metropolitano ai sensi dell'art. 51 comma 2 lett. i) del PTM e rilevato che il Comune ha fornito un conteggio preliminare sulla quota da versare quantificata in € 41.556, si chiede di inserire anche in convenzione tale conteggio come onere a carico del Comune.

Il nuovo fabbricato in progetto si configura come edificio produttivo, escludendo la funzione logistica, come precisato dal progettista nell'elaborato "*Allegato A_Risposte richieste di integrazioni*", in risposta alla richiesta inviata da Città metropolitana di Bologna. Si ricorda che eventuali attività di logistica future dovranno essere pianificate in coerenza, oltre che con le disposizioni del PTM e con le indicazioni fornite dal Glossario delle funzioni logistiche (Appendice 2 delle Regole del PTM), anche con le indicazioni del nuovo Accordo Territoriale per il contenimento degli insediamenti con funzione logistica nel territorio metropolitano di Bologna sottoscritto tra la Città metropolitana e la Regione Emilia-Romagna approvato in data 27 luglio 2022 e sottoscritto in data 01/08/2022.

Infine, al fine di una corretta applicazione del procedimento unico di cui all'art. 53 della LR n. 24/2017, si chiede che l'azienda MB srl, titolare dell'attività cui è finalizzato l'ampliamento proposto, sia inserirla tra i sottoscrittori della convenzione urbanistica.

In merito a **CONVENZIONE E FONDO PEREQUATIVO METROPOLITANO** si esprime la seguente

RISERVA 2:

Alla luce di quanto evidenziato si chiede di aggiornare la convenzione inserendo anche la quota da destinare al fondo perequativo metropolitano come onere a carico del Comune, ed indicando anche la ditta MB tra i sottoscrittori della stessa. Si ricorda inoltre che eventuali attività di logistica future dovranno essere valutate in coerenza con il PTM ed il nuovo Accordo Territoriale per il contenimento degli insediamenti con funzione logistica nel territorio metropolitano di Bologna sottoscritto tra la Città metropolitana e la Regione Emilia-Romagna approvato in data 27 luglio 2022 e sottoscritto in data 01/08/2022.

2.1.3 ACCESSIBILITÀ E MOBILITÀ SOSTENIBILE

In armonia con gli obiettivi e i contenuti del PUMS della Città metropolitana di Bologna, approvato il 24/11/2019 e parte integrante del PTM, si rileva che la zona industriale Beni Comunali di Crevalcore è attraversata dal tratto di Bicipolitana n. 16, che nel tracciato di collegamento tra Crevalcore a S. Matteo della Decima, risulta per alcuni tratti attuato e per altri in corso di attuazione. Il suo completamento/qualificazione garantirebbe il collegamento tra i Comuni di Crevalcore e Pieve di Cento. Poiché il Comune non ha precisato le opere prioritarie a cui destinare la quota incassata a fronte dell'alienazione di parte dei parcheggi pubblici e sede stradale prospicienti l'ambito interessato, che ammonta a circa € 94.487, si suggerisce di utilizzare tale somma per il completamento della suddetta opera pubblica di interesse metropolitano qualora non interamente finanziata.

In merito a **ACCESSIBILITÀ E MOBILITÀ SOSTENIBILE** si esprime la seguente

RISERVA 3:

Rispetto al completamento delle connessioni ciclabili in progetto si chiede di valutare la possibilità di realizzare/qualificare un tratto della Bicipolitana sopra descritto, in coerenza con il PUMS e il PTM in modo da completare in collegamento tra Crevalcore e Pieve di Cento e migliorare l'accessibilità ciclopedonale.

2.1.4 AZIONI PER L'AUMENTO DELLA RESILIENZA

Il PTM all'art. 39 "Incremento della resilienza e metabolismo urbano", indica ai commi 2 e 3 l'utilizzo di soluzioni NBS per migliorare la risposta idrologica e per il contenimento delle isole di calore. Si segnala che nell'intervento proposto, un'azione fondamentale da tenere in considerazione durante la progettazione degli spazi a parcheggio e verde, è la progettazione di masse vegetali e filari alberati con chiome continue e contigue per la regolazione del calore, come anche la progettazione delle infrastrutture verdi e la conseguente connessione con il verde esistente e privato al fine di assicurare suoli permeabili e vegetati, per migliorare il benessere delle persone, evitando la formazione delle "isole di calore". Alla luce di quanto sopra descritto, si chiede di prevedere nuove messe a dimora di alberature, massimizzando la superficie a verde e utilizzando eventualmente coperture e/o pareri al fine di migliorare il

microclima, come richiesto anche da ARPAE AACM, anche all'interno dell'ambito in progetto, così da garantire l'ombreggiamento di tutti gli stalli di sosta, e contribuire così all'assorbimento di CO2 e all'adattamento ai cambiamenti climatici.

In merito a **AZIONI PER L'AUMENTO DELLA RESILIENZA** si esprime la seguente

RISERVA 4:

Si chiede di recepire le indicazioni sopra riportate negli elaborati di progetto.

3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE E RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO

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

Nell'ambito della Conferenza di servizi, sono pervenuti i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: ARPAE Distretto di Bologna, Consorzio della Bonifica Burana, Sorgeaqua s.r.l., Atersir e Snam. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla Valsat in esame, pur condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale.

Il Comune dichiara che durante il periodo di pubblicazione dell'Avviso di deposito presso il BURERT n. 38 del 15/02/2023 periodico (Parte Seconda), per sessanta giorni consecutivi, non sono pervenute osservazioni.

Si allega infine il parere in materia di vincolo sismico e verifica di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale in riferimento agli aspetti geologici, sismici ed idrogeologici del territorio (allegato B).

3.3. CONCLUSIONI

*Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, la Città metropolitana di Bologna esprime una **valutazione ambientale positiva sulla ValSAT della Variante al RUE**, condizionata al recepimento delle osservazioni sopra esposte, del parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B) e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella "proposta di parere in merito alla valutazione ambientale" predisposta da 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 e a trasmetterli alla Città metropolitana.

Si richiama infine la necessità di ottemperare agli adempimenti previsti dall'art. 53, comma 6, lett. e) per cui la conclusione della conferenza dei servizi e la sua efficacia sono subordinate all'acquisizione dell'informazione antimafia non interdittiva.

4. ALLEGATI

- A) *Proposta di parere in merito alla valutazione ambientale 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 in riferimento agli aspetti geologici, sismici ed idrogeologici del territorio. (art. 5, L.R. n. 19/2008).*

Firmato:
La Responsabile
Servizio Pianificazione Urbanistica
Ing. Mariagrazia Ricci

Firmato:
Il Funzionario Tecnico
Pianificazione Urbanistica
Ing. Sabrina Massaia