



Area Pianificazione Territoriale e Mobilità sostenibile

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

Ampliamento dell'attività produttiva esistente "Becca Paolo s.n.c.",
sita in via San Vitale - loc. Sesto Imolese
in variante al PSC e RUE
del **Comune di IMOLA**

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

Bologna, 18 settembre 2023

SOMMARIO

1. QUADRO DI RIFERIMENTO.....	2
1.1. QUADRO NORMATIVO	2
1.2. CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE.....	2
2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA.....	3
2.1 PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO.....	3
2.2 DOTAZIONI TERRITORIALI	3
2.3 PERCORSI CICLO-PEDONALI	4
2.4 AZIONI PER L'AUMENTO DELLA RESILIENZA	4
3. VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE	5
3.1. PREMessa.....	5
3.2 GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE	5
3.3. CONCLUSIONI.....	5
4. ALLEGATI	5

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.

1.2. CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

Il Comune di Imola ha attivato il procedimento in oggetto con l'indizione della conferenza di servizi decisoria in forma semplificata e in modalità asincrona. L'intervento consiste nell'ampliamento del fabbricato produttivo esistente della ditta Becca Paolo s.n.c. che svolge attività di meccanica di precisione dal 1988. Attualmente l'attività è insediata in via S. Vitale, in ambito produttivo ASP_C, classificato dal PSC tra gli ambiti produttivi e terziari di rilievo comunale consolidati esistenti e identificato dal RUE come ambito speciale N 149 Sesto Imolese – Via S. vitale.

L'attività occupa attualmente 3 edifici contigui e propone di anettere nella propria azienda un'area di proprietà, che attualmente è classificata come ambito agricolo, posta ad est del confine dell'area individuata con scheda N149. Tale annessione permetterebbe la realizzazione un ampliamento organico dell'attività e di collocare in maniera ottimale gli spazi a servizio dell'attività.

L'ambito sul quale è insediata l'azienda è disciplinato dal RUE come ambito speciale N149, ha una superficie fondiaria di circa 12.925 mq sulla quale insistono due fabbricati A e B ad uso laboratorio industriale, una residenza edificio R, quest'ultima era esistente alla costituzione dell'ambito produttivo, ed un terzo edificio industriale C ad uso laboratorio industriale. La scheda attualmente consente di realizzare mq 4.000 oltre le superfici esistenti, mentre il progetto prevede la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica in aderenza lato Est dell'edificio esistente C, accorpendo all'ambito speciale un'area agricola di 5.964 mq attualmente disciplinata dagli strumenti urbanistici comunali come ambito AVP_1 "Ambito ad alta vocazione produttiva agricola della pianura”.

Il Procedimento Unico è finalizzato dunque alla modifica cartografica e normativa del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), e di recepimento nella cartografia del PSC, in particolare della scheda d'ambito N 149, in cui viene incrementata la capacità edificatoria da realizzare, da mq 4.000 a mq 5.870, esclusi gli edifici esistenti, modificando anche le superfici di verde e parcheggi pubblici per i quali è consentita la monetizzazione. Da un punto di vista cartografico, viene ampliato il perimetro dell'ambito N149, includendo l'area agricola adiacente e portando la superficie interessata dall'ambito produttivo da mq. 12.925 a mq. 18.889.

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato in aderenza a parte della facciata Est del fabbricato C, con pianta a "L", con funzioni di laboratorio ed uffici di superficie pari a mq. 3.375 complessivi.

Si prende atto che il Comune ha fornito una prima quantificazione degli importi ai fini del Fondo perequativo metropolitano istituito ai sensi dell'art. 41, comma 5, della legge regionale Emilia Romagna n. 24/2017, riportato nell'elaborato “Relazione per la Città metropolitana di Bologna”, visto che l'intervento rientra tra quelli chiamati a contribuire alla formazione del Fondo perequativo metropolitano ai sensi dell'art. dell'art. 51, comma 1 del Piano Territoriale Metropolitano della Città metropolitana di Bologna (PTM).

All'interno della sopra citata relazione, l'Amministrazione comunale afferma che l'ambito N149 "non si configura come attività di logistica".

Per quanto riguarda le dotazioni di verde e parcheggi pubblici, si propone la totale monetizzazione, scomputando dalla somma complessiva la quota già corrisposta per la realizzazione dell'edificio C.

2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

In relazione alle competenze della Città metropolitana sulla conformità alla pianificazione sovraordinata della variante urbanistica al PSC e RUE collegata al progetto, la proposta di nuova costruzione risulta in via generale condivisibile. Al fine di garantire la piena coerenza, si esprimono le seguenti riserve.

In via preliminare, si evidenzia la necessità di verificare la conformità urbanistica per una parte dell'insediamento, non interessata dal presente procedimento di variante, poiché si rileva che nell'elaborato PC_06_tavola_1_SF_rev.1.pdf, in uno spazio occupato dalla ditta Becca Paolo ed indicato negli strumenti urbanistici come "zona agricola non oggetto d'intervento", risultano invece realizzati piazzali impermeabilizzati, strutture accessorie ed un accesso carrabile su via di Dozza.

Si rimanda dunque all'Amministrazione comunale per le verifiche di propria competenza relative alla legittimità delle suddette opere, chiedendo di concluderle in via preliminare alla conclusione del procedimento unico.

2.1 PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO

Si chiede di integrare la scheda d'ambito N149, come evidenziato anche da AACM di Arpae, inserendo i parametri urbanistici riportati nel progetto presentato ed oggetto di variante, distinguendo la superficie territoriale, le quote edificabili esistenti, distinte per usi, e la quota di nuova edificazione relativa al progetto presentato. Si evidenzia inoltre che al fine di garantire la coerenza del progetto presentato con quanto specificato dal Comune in merito alle attività di logistica, si chiede di esplicitare anche nella scheda d'ambito che l'ampliamento proposto non si configura come attività di logistica e di riportarlo anche negli elaborati progettuali.

Richiamando quanto espresso da ARPAE AACM, si evidenzia inoltre che le valutazioni presentate nel documento di Valsat in riferimento alle principali matrici ambientali (traffico, aria, rumore, acque) si basano sull'assunto che l'ampliamento proposto ha come unico scopo la realizzazione di un nuovo magazzino e non comporta quindi un aumento della produzione, nonché degli impatti ad esso correlabili.

Alla luce di quanto evidenziato da Arpae AACM, in merito alle destinazioni dei locali in progetto ed alle valutazioni espresse nella ValSAT, si chiede quindi di specificare nella Dichiarazione di Sintesi e nella scheda di ambito N149 che i nuovi locali in ampliamento non sono destinati ad incrementare l'attività produttiva, così come riportato e valutato nel documento di ValSAT.

RISERVA 1:

Si chiede di aggiornare la scheda ambito come sopra indicato e di specificare nella Dichiarazione di Sintesi che i nuovi locali in ampliamento non saranno destinati ad incrementare l'attività produttiva, così come riportato e valutato nel documento di ValSAT, riportando tale indicazione tra le prescrizioni nella scheda d'ambito.

2.2 DOTAZIONI TERRITORIALI

Si osserva che il progetto prevede la totale monetizzazione delle dotazioni territoriali. Considerando che il PSC pone l'obiettivo di aumentare gli spazi di sosta e i collegamenti ciclo-pedonali della zona industriale, oltre a prevedere la realizzazione di una fascia verde di mitigazione visiva sul confine con le abitazioni esistenti, al fine di migliorare la qualità del contesto produttivo e in considerazione dell'incremento di superficie territoriale previsto, si chiede di prevedere la cessione delle aree previste di dotazioni di verde e parcheggi in misura pari al 15% della superficie territoriale in ampliamento.

In via generale si segnala che, nell'ambito del presente procedimento possono essere normate e disciplinate esclusivamente le opere previste dal progetto di ampliamento; non è possibile dunque lo scomputo di oneri relativi ad autorizzazioni edilizie rilasciate con un permesso di costruire antecedente.

Si chiede infine di integrare il permesso di costruire relativo al presente procedimento, con un atto (convenzione o atto unilaterale d'obbligo) nel quale siano esplicitati gli oneri a carico del proponente.

RISERVA 2:

Si chiede di prevedere la cessione delle aree previste di dotazioni di verde e parcheggi in misura pari al 15% della superficie territoriale in ampliamento e di integrare il permesso di costruire relativo al presente procedimento, con un atto (convenzione o atto unilaterale d'obbligo) nel quale siano esplicitati gli oneri a carico del proponente.

2.3 ACCESSIBILITÀ CARRABILE E CICLO-PEDONALE

Relativamente agli obiettivi delle trasformazioni inseriti nella scheda d'ambito, la presente proposta di variante elimina la prescrizione di *“aumentare gli spazi di sosta e i collegamenti ciclo pedonali della zona industriale”*. Si chiede che tale prescrizione venga mantenuta e che venga pensata in ottica di completamento di un tratto ciclabile già esistente e connesso alla rete per la mobilità comunale, come evidenziato anche nel parere di AACM di Arpae che suggerisce di completare la connessione col percorso esistente al fine di garantire l'accessibilità in sicurezza ed incentivare l'uso della bicicletta tra i dipendenti. Si evidenzia inoltre che necessario dedicare un accesso sicuro per i lavoratori a piedi ed in bici, in cui prevedere, in diretta prossimità dell'entrata, l'installazione di posti dedicati alla sosta delle biciclette coperti con rastrelliere possibilmente ad archetto e con punto di ricarica elettrica.

Rilevando inoltre una incongruenza tra il documento di ValSAT e lo studio acustico in merito alla descrizione dei percorsi dei mezzi pesanti all'interno dell'ambito produttivo, si segnala la necessità di chiarire nel documento di ValSAT l'effettivo percorso previsto per i mezzi pesanti in entrata e in uscita dall'azienda e di prevedere i conseguenti necessari interventi per la sicurezza delle immissioni nelle sedi stradali interessate.

RISERVA 3:

Si chiede di mantenere nella scheda N149 l'impegno alla realizzazione della connessione ciclopedonale, e di valutare la possibilità di realizzare, attraverso l'intervento oggetto di variante, tale collegamento. Si chiede inoltre di chiarire le valutazioni espresse sull'effettivo percorso previsto per i mezzi pesanti in entrata e in uscita dall'azienda e conseguenti interventi per la sicurezza nelle reti stradali.

2.4 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 piazzali, parcheggi e verde, è la progettazione di masse vegetali e filari alberati con chiome continue per la regolazione del calore, come anche la progettazione delle infrastrutture verdi e la conseguente connessione con il verde pubblico 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, come evidenziato anche nel parere di Arpae AACM, si raccomanda di incrementare gli spazi permeabili e di prevedere un intervento più significativo a mitigazione dell'ampia superficie che si intende insediare attraverso la piantumazione e la cura di esemplari arborei ai confini tra l'ambito e le aree agricole e a ombreggiamento delle aree di sosta. Così da garantire l'ombreggiamento di tutti gli stalli di sosta, contribuire così all'assorbimento di CO₂ e all'adattamento ai cambiamenti climatici.

RISERVA 4:

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

3. 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 e delle relative varianti, previa acquisizione delle osservazioni presentate. Come indicato nella DGR 1795 del 31.10.2016, in attuazione della L. R. 13 del 2015, l'Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana (AACM) di ARPAE predispone una relazione istruttoria, propedeutica al Parere motivato, nella quale si propone il parere in merito alla valutazione ambientale e la invia alla Città Metropolitana.

3.2 GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE

Sono pervenuti alla Città Metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL, ARPAE, Consorzio della Bonifica Renana ed Hera. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla Valsat in esame, pur condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale, sintetizzate e riprese nell'allegata proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da AACM di ARPAE (in allegato), che pone attenzione su alcuni aspetti.

Si prende infine atto che durante il periodo di deposito, dal 15.03.23 a 02.05.23, non sono pervenute osservazioni.

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 PSC e RUE, condizionata** al recepimento delle riserve 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 motivato in merito alla valutazione ambientale" (di cui alla delibera di G.R. 1795/2016, punto 2.c.2.12) predisposta da AACM di ARPAE (allegato A).

Si ricorda infine che ai sensi del D.Lgs. 152/2006, la valutazione ambientale comprende anche il monitoraggio, che assicura il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei Piani approvati e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti ed adottare le opportune misure correttive. È quindi necessario dare atto di tali contenuti nel Piano di Monitoraggio, elemento costitutivo dei documenti di VALSAT.

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

4. ALLEGATI

A. istruttoria in merito alla valutazione ambientale di ARPAE AACM

B. parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (art. 5, L.R. n. 19/2008).

Firmato:
La Responsabile
Servizio Pianificazione Urbanistica
(Ing. Mariagrazia Ricci)

Firmato:
La Funzionaria Tecnica
(Ing. Sabrina Massaia)