

Area Pianificazione Territoriale e Mobilità sostenibile

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

PUA in Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata
relativo al Comparto 4, sub 3,
“Frabaccia – Ex Oro Pilla – Villa Zarri”

del Comune di
CASTEL MAGGIORE

PROCEDIMENTO:

Formulazione OSSERVAZIONI
ai sensi degli artt. 22 e 35, comma 4, della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii., in applicazione della
disciplina transitoria di cui alla L.R. 24/2017

Bologna, 23 aprile 2024

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

Fasc. 8.2.2.3/4/2023

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| QUADRO DI RIFERIMENTO | 3 |
| Quadro normativo | 3 |
| Contenuti della proposta comunale | 4 |
| LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA..... | 6 |
| 2.1 Usi Ammessi..... | 6 |
| 2.2 Le dotazioni territoriali e standard urbanistici | 7 |
| 2.3 La qualificazione degli ambiti produttivi..... | 7 |
| 2.4 Validità degli strumenti attuativi..... | 7 |
| 2.5 Valutazione Rischio Sismico | 8 |
| ALLEGATI | 8 |
| A. 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. | 8 |

QUADRO DI RIFERIMENTO

QUADRO NORMATIVO

La L.R. 24 /2017 sulla “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, in vigore dal 1 gennaio 2018, finalizzata al contenimento del consumo di suolo, alla promozione della rigenerazione dei territori urbanizzati ed al miglioramento della qualità urbana, nonché alla tutela e valorizzazione dei territori agricoli, ha come obiettivi la tutela e la valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio ed incentivare le condizioni di attrattività del sistema regionale per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie. A tal riguardo, oltre a definire i nuovi strumenti urbanistici comunali, indica i relativi procedimenti di approvazione, ammettendo all'art. 4, comma 4 lettera c), il completamento del procedimento di approvazione di PUA, adottati prima o durante il periodo transitorio di tre anni dalla entrata in vigore della stessa legge.

Con particolare riferimento alla possibilità di avviare l'iter di approvazione delle varianti agli strumenti attuativi in deroga ai termini del periodo transitorio, la Regione Emilia Romagna (Servizio giuridico del territorio, prot. 1190211 del 29/12/2021) ha inoltre chiarito che *“la presentazione di varianti specifiche alle previsioni di un piano particolareggiato di iniziativa privata già vigente e in corso di validità, in vista del suo convenzionamento definitivo, comunque da attuare entro il 1° gennaio 2024, non contrasta con gli obiettivi perseguiti dalla legge regionale, a condizione che detta variante alle previsioni dello strumento attuativo non costituisca un nuovo esercizio della funzione pianificatoria, riguardando, piuttosto, aspetti che non presentano significativi ambiti di discrezionalità. Per individuare in quali casi ricorra in concreto tale limite - varianti ai piani vigenti che non implicano significativi ambiti di discrezionalità pianificatoria - è senz'altro utile prendere spunto dai casi di varianti non significative, e per questo esentate dalla Valsat, elencati dall'art. 19, comma 6, della L.R. n. 24 /2017 (il quale stabilisce un principio ormai consolidato della nostra legislazione, riproducendo quanto previsto dall'art. 5, comma 5, della L.R. n. 20 del 2000). In tal modo, si possono considerare ammissibili le varianti ai piani attuativi vigenti che si limitino a introdurre:*

a) rettifiche degli errori materiali;

b) modifiche del piano attuativo che non incidono sul dimensionamento e sulle destinazioni funzionali, sia degli insediamenti privati che delle infrastrutture, dotazioni territoriali e servizi pubblici ivi previsti;

c) modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi;

d) modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni immediatamente cogenti contenute in leggi o in strumenti di pianificazione nazionali, regionali, metropolitani o d'area vasta sopravvenuti.”

Il Comune di Castel Maggiore rientra inoltre tra i Comuni colpiti dall'alluvione di maggio 2023, così come riportato nel D.L. 1 giugno 2023 n. 61, convertito con modificazioni dalla legge 31 luglio 2023 n. 100. Pertanto, allo stesso viene applicata la proroga disposta dal medesimo D.L. 61/2023, così come chiarito dalla Regione con il parere del Responsabile del servizio giuridico (prot. 979084 del 25/09/2023). Ne consegue che il termine del 01/01/2024 disposto dall'art. 4 della Lr 24/2017 per la stipula delle convenzioni urbanistiche relative agli strumenti attuativi nel corso del periodo transitorio della LR n. 24/2017, risulta prorogato al 03/05/2024.

L'articolo 35 della L.R. 20/2000 indica il procedimento approvativo del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), prevedendo che sia trasmesso alla Città metropolitana, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore.

Stante l'entità della proposta che si concretizza sostanzialmente come una modifica della perimetrazione degli ambiti di intervento, che non incide in modo significativo sul dimensio-

namento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere previsti nel piano, si prende atto della dichiarazione del tecnico incaricato di esentare la variante, ai sensi dell'art. 19 comma 6b della legge regionale 24 del 2017, dalla ValSAT.

CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

Il Piano Attuativo in oggetto, costituisce variante al Piano Particolareggiato in corso di attuazione incluso nel comparto individuato dal pre-vigente P.R.G. dall'art. 20 "Zone territoriali omogenee C" e denominato "Comparto 4M "Frabaccia □ Ex Oro Pilla □ Villa Zarri", approvato con D.C.C. N° 86 del 24.11.2004 con sottoscritta Convenzione urbanistica in data 31.03.2005. Successivamente è stata approvata una Variante al Piano Particolareggiato con D.C.C. N° 59 del 30.09.2009, che distingueva il comparto 4M in 5 sub ambiti, con Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 20.05.2010.

L'ambito specifico del PUA oggetto dell'istruttoria riguarda il Sub Comparto 3, ora denominato Comparto 4Msub3 a seguito della Delibera di Giunta Comunale n. 119/2015 del 27/11/2015, con cui la Pubblica Amministrazione ha preso atto del conseguimento delle condizioni della convenzione urbanistica vigente, ovvero la realizzazione e la cessione di opere di urbanizzazione, e del conseguente scioglimento del Consorzio Comparto 4M.

Nel PSC e nel RUE vigenti, l'area è identificata come segue:

- PSC: art. 26.1 "Ambiti produttivi comunali in corso di attuazione" (ASP-CA)
- RUE: art. 28 lett. b) "Ambiti produttivi comunali in corso di attuazione (comparto 4M ex PRG). Secondo l'art. 28 lett. b) del RUE vengono confermate le destinazioni d'uso previste dal previgente PRG così come l'indice di utilizzazione fondiaria.

Con la variante al RUE n. 9/2017 approvata con delibera CC n. 13 del 29/03/2018 è stato modificato l'art. 28 dell'elaborato n. 2 del RUE, al punto b paragrafo 2) Modalità di intervento dove è riportato:

Per tale Ambito rimangono valide le convenzioni approvate o da approvare fino alla loro scadenza naturale; ogni modificazione che si rendesse eventualmente necessaria, o su richiesta del soggetto attuatore o di iniziativa comunale, che incida sul dimensionamento, comporterà variante al PSC e al RUE con l'inserimento di una scheda specifica al seguente articolo. Non vengono considerate Varianti, limitate modifiche alla perimetrazione giustificate da riferimenti catastali, allineamenti, rilievi quotati specifici, nonché aggiornamenti della convenzione di tipo negoziale che pur incidendo nell'assetto urbanistico ed edilizio del P.P.I.P. non costituiscano incremento del dimensionamento previsto nei sub comparti.

Pertanto, in virtù dell'articolo 28 così modificato, risulta possibile, mantenendo costanti le superfici previste dal PPIP (ovvero il dimensionamento), effettuare trasferimenti di superfici all'interno del comparto e inserimento di nuove destinazioni d'uso (ovvero assetto urbanistico ed edilizio) senza che ciò comporti variante al RUE o al PSC.

In virtù della Variante 2009 al PPIP originario, sono state assoggettate a Piano Particolareggiato altre aree adiacenti al perimetro del Comparto la cui progettazione/realizzazione di fatto è stata condotta in stretta correlazione con il Piano stesso. In particolare:

- Area interessata a pista ciclabile e sottoservizi adiacente a Villa Zarri pari a 1.333 mq di sup. territoriale;
- Area ricadente nel Comparto 4Msub3 e avente sup. territoriale pari a 14.503,00 mq individuata come ZONA OMOGENEA G4 (ex P.R.G.) ovvero come Ambito produttivo comunale in corso di attuazione (ASP-CA), destinata nella variante 2009 esclusivamente alla realizzazione di parcheggi pubblici derivanti dall'attuazione della capacità edificatoria prevista per le zone D3.2b e D3.2c che con la presente variante verrà riportata ad essere parte integrante del piano con la realizzazione di edifici commerciali e terziari.

La superficie del Comparto 4Msub3 (ex Sub Comparto 3) è di 97.341 mq.

Le destinazioni d'uso consentite dal previgente PRG (e confermate dal RUE) sono attività prevalentemente industriali, magazzini, attività commerciali all'ingrosso, servizi tecnico-amministrativi, uffici e sale di esposizione connesse o meno all'attività dell'azienda insediata; sono ammesse inoltre aziende di marketing, di informatica, di ricerca, di pubblicità, di analisi

ed elaborazione dati, di consulenza finanziaria e fiscale alle aziende produttive, servizi di software, e comunque rientranti nelle attività direzionali, pubblici esercizi e ristoranti; attività ricreative (palestre, circoli, ecc.).

Sono inoltre ammesse le destinazioni quali: alberghi, motels, pensioni, ristoranti e la quota di uffici ad essi strettamente connessi comunque in conformità con la legge quadro per il turismo n. 217/83 e le Leggi regionali in materia; sono incluse case di cura, case di riposo per anziani, alloggi protetti, studentati e attività similari.

Il PRG prevedeva un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,48 mq/mq e una modalità di intervento diretto soggetto a stipula di Convenzione con la P.A. per le opere di urbanizzazione (viabilità, fognature, parcheggi, pista ciclabile lungo la Via Frabaccia).

Il Piano Particolareggiato vigente per il sub comparto 3 prevede due aree separate dal Viale Europa e più precisamente:

- porzione "D3.2b ovest". Sup. territoriale = 30.613,00 mq
- porzione "D3.2c est" Sup. territoriale = 52.225,00 mq
- Ricade nel Comparto 4Msub3 anche l'area avente sup. territoriale pari a 14.503,00 mq individuata come ZONA OMOGENEA G4 (ex PRG) precedentemente destinata alla realizzazione di parcheggi pubblici derivanti dall'attuazione della capacità edificatoria prevista per le zone D3.2b e D3.2c.

Le prescrizioni a carico del Sub Comparto 3 erano relative alla realizzazione di una pista ciclabile lungo via Frabaccia con un apposito progetto di consolidamento e valorizzazione di tale percorso storico, nonché alla previsione e realizzazione di un collegamento ciclabile tra la suddetta via Frabaccia e la provinciale Galliera, attraverso le zone D 3.2 e B7.

Le previsioni di Piano particolareggiato vigente sono:

- Attività commerciali al dettaglio 6.000 mq di S.u. (di cui 1.500+1.500 mq di sup. di vendita)
- attività commerciali all'ingrosso, produttive, di servizio e del terziario ecc. 18.686 mq di S.u.
- (attività produttive e di servizio non inquinanti e non rumorose)
- attività ricettive/direzionali/di terziario 15.962 mq di S.u.
- per un totale di superficie lorda utile 40.648 mq di S.u.
- L'altezza massima per i fabbricati è fissata in mt. 35.

La variante prevede che il piano urbanistico attui quanto previsto nella Variante 2009 senza nuove destinazioni d'uso né spostamento di superfici al di fuori del comparto, ma esclusivamente con una revisione della distribuzione delle superfici all'interno del comparto.

Gli interventi previsti nella sottozona D3.2c est, della sottozona D3.2b e G4 sono i seguenti:

1. Nel D2.3c Est, intervento di recupero, del fabbricato esistente, l'unico presente all'interno del comparto che verrà mantenuto e recuperato, nella parte adibita a uffici con una superficie utile pari a 3340 mq su due piani fuori terra e nella parte produttiva per una superficie utile di 12.477 mq ad un livello fuori terra.
2. Si prevede di trasferire la superficie commerciale al dettaglio con 1500 mq di vendita indicata nella variante 2009 vigente, dalla sottozona D3.2b Ovest alla sottozona D3.2c Est prevedendo un edificio di circa 4000 mq di SLP (edificio C1 e C2) su un livello con destinazione commerciale al dettaglio fino a 1500 mq di superficie vendita.
3. Nella sottozona G4, che con la presente variante viene liberata dalla sola funzione di parcheggio pubblico diventando parte integrante del comparto, viene previsto un edificio di 8160,6 mq di SLP a 3 piani (edificio D) di cui l'ultimo previsto attualmente solo su parte del sedime del fabbricato, con destinazione produttiva/commercio all'ingrosso ed un edificio di 3 piani (edificio E) per attività direzionali, terziarie, paracommerciali per 900 mq di superficie coperta e 2700 mq di SLP.
4. Nella sottozona D3.2b ovest viene previsto un edificio a destinazione produttiva/commercio all'ingrosso di 11.340 mq in analogia con quanto previsto dalla variante 2009 (edificio F).

La Superficie Utile Lorda totale è pari a 40.637,32.

L'intervento si propone in gran parte come una rigenerazione urbana con il recupero di circa 15000 mq di superficie esistente. La variante più significativa rispetto al PPIP vigente è quello dell'utilizzo della sottozona G4 come area urbanizzata e non esclusivamente come parcheggio pubblico.

Con l'attuazione del piano per la sottozona D3.2c est verrà realizzato e ceduto il percorso ciclopedonale e le zone a verde limitrofe allo stesso poste nella sottozona D3.2b ovest, come previste nel piano vigente.

Le destinazioni d'uso sono quelle già previste per l'ambito ASP-C oltre a quelle previste dal previgente PRG per il comparto che vengono confermate.

E prevista la cessione della seguente quantità di aree da destinare a parcheggi e verde pubblico:

- parcheggi pubblici superficie da progetto pari a 7.815,00 mq
- verde pubblico superficie da progetto pari a 9.064,00 mq. Della quantità di verde pubblico necessaria per il soddisfacimento dello standard, 15.563 mq sono reperiti all'interno del Sub Comparto 4, già realizzato e ceduto ai sensi della Delibera di Giunta n.53 del 07/05/2010 "Approvazione certificati di collaudo ed atto di cessione relativi a Viale Europa ed al Parco Lupicchio" e ulteriori 9.064,00 mq sono reperiti all'interno del Comparto 4Msub3 per un totale di 24.627 mq.

Gli usi UC22/A, UC22/B, (Usi sanitari) UL1 e UL2 (usi ricettivi) non sono ricompresi tra gli usi previsti in ambito ASP-C da RUE ma sono ricompresi tra gli usi ammessi dal PPIP vigente e pertanto si propone che vengano confermati nella presente Variante.

LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

Si riconosce in termini generali la conformità della proposta di PUA in variante al piano particolareggiato alle previsioni urbanistiche del PSC, poiché la variante non modifica l'impianto generale del sub ambito 3 all'interno del comparto 4M. Si segnalano di seguito alcune osservazioni.

2.1 Usi Ammessi

Si formulano alcune considerazioni rispetto all'insediamento dell'uso UP 8 corrispondente ad *Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso, mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta, spacci aziendali, magazzini di deposito temporaneo di merci.*

Considerando che le funzioni logistiche sono inquadrabili all'interno dell'uso UP8 e ricordando quanto stabilito dall'Accordo territoriale per gli ambiti produttivi sovracomunali dell'associazione "Reno Galliera" sottoscritto in data 15/11/2007, si chiede di meglio specificare le funzioni ammesse all'interno delle NTA dello strumento attuativo, limitando gli usi consentiti a quelli coerenti con l'accordo territoriale vigente. Si fa presente inoltre che per garantire la coerenza della variante al piano in oggetto con quanto stabilito dall'Accordo territoriale per il contenimento degli insediamenti con funzione logistica nel territorio metropolitano di Bologna, sottoscritto in data 01/08/2022 fra la Regione Emilia-Romagna e la Città Metropolitana di Bologna, è necessario esplicitare chiaramente nelle NTA del piano che le trasformazioni previste non daranno luogo a un insediamento di logistica conto proprio o conto terzi.

Inoltre, si chiede di circoscrivere le funzioni prevalenti insediabili alle categorie terziario, commerciale e produttivo vincolando l'insediamento di nuove funzioni residenziali a quelle destinate a custodia e guardiania, nel rispetto dei limiti indicati nel PPIP vigente.

Si chiede infine di garantire il rispetto del RUE, eliminando gli usi UC22/A, UC22/B, (Usi sanitari) UL1 e UL2 (usi ricettivi). Rispetto agli usi sanitari si richiama nello specifico quanto già espresso dalla Città metropolitana in sede di osservazioni alla Variante al PPIP del Comparto 4M sub2 e sub 3, presentati unitariamente in una prima versione nel 2021, nell'ambito della quale variante tali usi sanitari sono stati ritenuti non sostenibili.

Inoltre, riscontrato che le strutture commerciali proposte rientrano tra le tipologie di competenza comunale si ricorda di attivare le dovute forme di consultazione e trasparenza, seppure non vincolanti, verso le amministrazioni comunali contermini, prima del rilascio dei titoli autorizzativi.

Osservazione 1

Si chiede di esplicitare chiaramente nelle NTA del piano che le trasformazioni previste non daranno luogo a un insediamento di logistica conto proprio o conto terzi.

Si chiede di circoscrivere le funzioni prevalenti insediabili alle categorie terziario, commerciale e produttivo vincolando l'insediamento di nuove funzioni residenziali a quelle destinate a custodia e guardiana, nel rispetto dei limiti indicati nel PPIP vigente.

Si chiede infine di eliminare gli usi UC22/A, UC22/B, (Usi sanitari) UL1 e UL2 (usi ricettivi), non previsti dal RUE con particolare riferimento agli usi sanitari ritenuti non sostenibili nella precedente Variante al PPIP del Comparto 4M sub2 e sub 3, presentati unitariamente in una prima versione nel 2021.

2.2 Le dotazioni territoriali e standard urbanistici

Nel prendere atto che il calcolo degli standard urbanistici è stato effettuato utilizzando i parametri riportati la tabella del RUE all'art 37, si chiede di effettuare una ricognizione delle aree da destinare nella progettazione del PUA alle dotazioni territoriali, dimostrando il rispetto della disciplina urbanistica vigente. Si chiede inoltre di rettificare alcune incongruenze presenti nella tabella 5 dell'art 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUA in merito alla SU totale del sub comparto.

Osservazione 2:

Si chiede di effettuare una ricognizione delle aree da destinare nella progettazione del PUA alle dotazioni territoriali, dimostrando il rispetto della disciplina urbanistica vigente. Si chiede inoltre di rettificare alcune incongruenze presenti nella tabella 5 dell'art 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUA in merito alla SU totale.

2.3 La qualificazione degli ambiti produttivi

L'Art. 26.1 – “Ambiti produttivi comunali esistenti (ASP-C) ed in corso di attuazione (ASP-CA)” del PSC detta alcuni indirizzi con riferimento a quanto contenuto nell'Accordo Territoriale per gli Ambiti Produttivi dell'Unione Reno Galliera facendo propri i principi e le modalità di intervento in materia di “qualificazione” riportati all'Art. 7 dell'Accordo Territoriale stesso, finalizzati a perseguire la qualificazione degli ambiti produttivi, raggruppati in relazione alle diverse tematiche come il sistema della mobilità sostenibile, il sistema acque: approvvigionamento idrico, gestione acque meteoriche, smaltimento reflui, l'energia e le reti tecnologiche, i rifiuti, il rumore, il sistema dei servizi agli addetti e alle imprese. Si chiede quindi di garantire il rispetto dell'art 26.1 del PSC in merito alla qualità della progettazione dell'ambito produttivo comunale, facendo propri i principi e le modalità di intervento sulle diverse tematiche come sopra riportato.

Osservazione 3:

Si chiede di garantire il rispetto dell'art 26.1 del PSC in merito alla qualità della progettazione dell'ambito produttivo comunale, facendo propri i principi e le modalità di intervento sulle diverse tematiche come sopra riportato.

2.4 Validità degli strumenti attuativi

Al fine di garantire la coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, richiamando quanto espresso in premessa, si ricorda che la presente variante dovrà essere approvata e convenzionata entro la conclusione del periodo transitorio della L.R. 24/2017, termine prorogato a seguito dell'entrata in vigore del D.L. 1 giugno 2023 n. 61, convertito con modificazioni dalla legge 31 luglio 2023 n. 100. Il Comune di Castel Maggiore rientra infatti tra i Comuni colpiti dall'alluvione di maggio 2023, pertanto, per effetto

della proroga disposta dal medesimo D.L. 61/2023, così come chiarito dalla Regione con il parere del Responsabile del servizio giuridico (prot. 979084 del 25/09/2023), il termine del 01/01/2024 disposto dall'art. 4 della Lr 24/2017 per la stipula delle convenzioni urbanistiche relative agli strumenti attivati nel corso del periodo transitorio della LR n. 24/2017, risulta prorogato al 03/05/2024.

2.5 Valutazione Rischio Sismico

Relativamente alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio si rimanda al parere espresso ai sensi dell'art. 5, L.R. n. 19/2008 in allegato alla presente relazione istruttoria.

ALLEGATI

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

Firmato:
Il Funzionario Tecnico
(Arch. Maria Luisa Diana)