



Area Pianificazione Territoriale e Mobilità sostenibile

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

Procedimento Unico relativo alle opere di demolizione e ricostruzione finalizzate alla realizzazione del blocco “E” – via Marco Emilio Lepido 203/15-16- 17, in variante al PUG vigente

proposto da:

Comune di BOLOGNA

PROCEDIMENTO:

“Procedimento unico” di cui all'art.53, comma 1, della L.R. 24/2017

Valutazioni 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, 22 ottobre 2024

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

SOMMARIO

1. QUADRO DI RIFERIMENTO.....	2
1.1. QUADRO NORMATIVO	2
1.2. CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE.....	2
1.2. CONTENUTI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E COMUNALE VIGENTI..	3
2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA.....	3
2.1. PROCEDIMENTO UNICO IN VARIANTE AL PUG	3
2.2. INVARIANZA IDRAULICA E RISCHIO IDRAULICO	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. ULTERIORI SEGNALAZIONI.....	6
4. ALLEGATI	7

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 introduce il “procedimento unico” disciplinato dall'art. 53, per *“l'approvazione di [...] opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, metropolitano, d'area vasta o comunale [...] progetti di interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa, ovvero [...] di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate”*

1.2. CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

Il Comune di Bologna, in qualità di Amministrazione procedente, ha avviato il procedimento unico in oggetto, convocando la Conferenza di servizi decisoria in forma semplificata e in modalità asincrona, alla quale sono state invitate a partecipare tutte le Amministrazioni e i servizi competenti a rilasciare, sul progetto, ogni autorizzazione, concessione, nulla osta, parere o atto di assenso comunque denominato, richiesto dalla normativa vigente.

La proposta consiste nella costruzione di un nuovo fabbricato denominato “Blocco E” da destinare esclusivamente ad attività di ufficio della SNAM RETE GAS, in sostituzione dei due edifici denominati “Blocco C” e “Blocco D” ad oggi ospitanti locali accessori e di servizio per l'attività del distretto, che risultano in situazione di gravi criticità statiche. L'intervento si configura come Qualificazione Edilizia di tipo Trasformativo assimilabile ad intervento di Ristrutturazione Edilizia. Le opere di progetto sono finalizzate a migliorare lo stato dell'intero complesso da un punto di vista della sicurezza, dell'efficientamento energetico e dell'ottimizzazione degli spazi. Il nuovo fabbricato “Blocco E” di progetto, si compone di due piani, realizzato con elementi prefabbricati, struttura a telaio travi-pilastri. La copertura la copertura metallica e suddivisa in due falde, e installati pannelli fotovoltaici. Nell'area esterna, si prevedono nuovi parcheggi a servizio dell'attività e un nuovo locale deposito realizzato in muratura portante.

Rispetto alla variante urbanistica il Comune ha dichiarato che *“Il procedimento unico ai sensi dell'art 53 della L.R. 24/2017, si è reso necessario in quanto l'intervento richiesto non trova riscontro negli strumenti urbanistici vigenti, essendo gli edifici collocati in Territorio Rurale di Pianura, l'intervento di demolizione con ricostruzione con modifica della sagoma planivolumetrica eccede gli interventi ammessi nel sopracitato Territorio Rurale”*, specificando inoltre che *“la variante non comporta nessuna modifica cartografica alla cartografia comunale”*.

Il Comune ha quindi predisposto, anche sulla base della richiesta di integrazioni della Città metropolitana, una “scheda intervento” finalizzata alla localizzazione dell'edificio direzionale relativo alle opere di demolizione e ricostruzione che il Comune propone di recepire all'interno del PUG vigente. All'interno della scheda vengono indicati i seguenti parametri urbanistici:

STATO DI FATTO

- Superficie fondiaria: 18.771,00 mq
- Superficie utile esistente (Sue) totale BLOCCHI A+B+C+D: 3.248,00 mq
- Destinazione d'uso attuale: D1
- Volume totale esistente: 5.015,84 mc

STATO DI PROGETTO

- Uso di progetto: D1
- Su di progetto del nuovo edificio “Blocco E” + “Locale Deposito”: 688,10 mq
- Altezza del fronte - edificio “Blocco E”- Hf: 10,30 m
- Altezza del fronte - edificio “Locale Deposito”- Hf: 3,59 m
- Volume totale di progetto Vt: 4.434,00 mc

Rispetto alle dotazioni territoriali richieste dagli strumenti urbanistici vigenti la scheda indica la richiesta di monetizzazione del verde e dei parcheggi pubblici (pari rispettivamente al 60% e al 40% della SU), mentre per i parcheggi pertinenziali viene dimostrato che lo stato di progetto soddisfa i requisiti del PUG (36 parcheggi rispetto ai 18 richiesti relativamente al Blocco E + locale deposito).

1.2. CONTENUTI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E COMUNALE VIGENTI

Il **PTM** classifica l'area come ecosistema agricolo, in particolare tra le aree agricole della pianura alluvionale, nel quale per tutti gli edifici sono ammessi interventi di qualificazione edilizia, come previsto all'art. 16, comma 8 delle “Regole”.

Il **PUG** di Bologna classifica nel suo stato vigente l'area d'intervento nel “territorio rurale della pianura”, al cui interno la modifica del sedime e della sagoma planivolumetrica negli interventi di ristrutturazione edilizia è ammessa soltanto “*al fine di migliorare la protezione ambientale del patrimonio edilizio esistente in relazione all'interferenza con infrastrutture esistenti, dimostrata dalla presenza di fasce di rispetto ad infrastrutture oppure alla presenza di “aree in dissesto” e “aree di possibile evoluzione del dissesto”*” (azione 1.1a). Attualmente è in fase di approvazione la variante al piano vigente denominata “PUG+”, adottata con Delibera di Consiglio con delibera PG 244443/2024 del 08.04.2024. Tale variante prevede alcune modifiche che interessano l'area oggetto del presente procedimento unico. In particolare viene rivisto il perimetro del territorio urbanizzato con un ampliamento in via Marco Emilio Lepido includendo l'area SNAM, in continuità con la precedente modifica, conseguente al monitoraggio delle trasformazioni, che aveva inglobato nel perimetro il progetto del Tram linea rossa. Pertanto l'area in oggetto non presenterebbe più le limitazioni di cui all'azione 1.1a nella parte relativa al territorio rurale, anch'essa comunque soggetta ad alcune modifiche nella variante. Il Comitato urbanistico Metropolitano (CUM) ha svolto la seduta conclusiva in data 3 ottobre 2024 non esprimendo rilievi in merito alle modifiche proposte di perimetrazione del territorio urbanizzato.

2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

Fermo restando le ulteriori segnalazioni esposte successivamente circa l'acquisizione o meno anche delle valutazioni di Regione Emilia-Romagna, si esprimono di seguito, in relazione alle competenze della Città metropolitana, alcune valutazioni, sia in merito alla natura del procedimento che in ordine ai profili di cui all'art. 46, comma 4, della LR 24/2017.

2.1. PROCEDIMENTO UNICO IN VARIANTE AL PUG

Il procedimento unico ex art. 53 della LR 24/2017 in oggetto comporta variante al PUG in quanto, in base a quanto dichiarato dal Comune, “*eccede gli interventi ammessi nel [...] Territorio Rurale*” dallo strumento urbanistico vigente, con particolare riferimento all'impossibilità di modificare il sedime e la sagoma di un edificio in caso di ristrutturazione edilizia in territorio rurale, ammessa esclusivamente in relazione al dissesto idrogeologico e alle fasce di rispetto infrastrutturali. Per tale motivo viene predisposta una scheda intervento che contiene i parametri urbanistici per la localizzazione dello stesso.

In proposito si segnala che la Regione Emilia-Romagna ha recentemente approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 1577 dello scorso 08.07.2024 un Atto di coordinamento tecnico ai sensi dell'art. 47 della L.R. 24/2017 *"in merito agli interventi di edilizia residenziale sociale (ERS) e al procedimento unico di cui all'art. 53 della legge regionale n. 24 del 2017"*, che esamina nel dettaglio il procedimento unico previsto e disciplinato dall'art. 53 della L.R. 24/2017, fornendo precise indicazioni operative *"ai fini dell'uniforme e corretta applicazione di questo istituto in tutto il territorio regionale"*.

Al capitolo 3.2 viene specificato che le varianti conseguenti all'approvazione del procedimento unico devono essere relative a *"disposizioni specifiche di piano che riguardano l'uso e le trasformazioni ammissibili nell'ambito territoriale di riferimento"*, pertanto non possono configurarsi *"come una deroga alla disciplina generale di tutela degli ambiti che presentino le medesime caratteristiche, né alle scelte generali strategiche di assetto e qualità del territorio stabilite dal PUG [...] vevoli per tutti gli ambiti territoriali aventi la medesima classificazione"*. Non appare quindi coerente con le possibilità ammesse dal procedimento unico, così come disciplinato dalla legge urbanistica regionale, la proposta di variare una norma generale definita nel PUG valida per tutto il territorio rurale del Comune di Bologna. Tenendo conto che l'area oggetto di intervento viene inclusa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato nella variante adottata denominata "PUG+", che rispetto a tale nuova perimetrazione il CUM non ha espresso rilievi e che gli interventi proposti sarebbero coerenti con le possibilità di trasformazione ammesse dal PUG nel territorio urbanizzato, si chiede al Comune di garantire la coerenza del presente intervento con i contenuti dell'Atto di coordinamento tecnico e quindi di non configurare una deroga alla disciplina generale di tutela del territorio rurale stabilita dal PUG, non ammissibile attraverso il ricorso al procedimento unico ex art. 53 della LR 24/2017.

Sempre con riferimento al procedimento unico si fa presente che, sulla base di quanto indicato al capitolo 2.2, l'Atto di coordinamento tecnico precisa che l'art. 53, comma 1, lett. a), prevede anche la realizzabilità di opere di interesse pubblico *"da intendersi quali beni di soggetti privati la cui rilevanza pubblica deve essere riconosciuta da apposite previsioni normative in ragione della rispondenza, anche in questo caso, ad un interesse generale, tra cui le opere pubbliche oggetto delle c.d. privatizzazioni e le opere infrastrutturali e i servizi realizzati da enti e società concessionarie di servizi pubblici o figure analoghe, che la legge equipari alle opere pubbliche quanto alla possibilità di avvalersi di procedure speciali di variante e alla facoltà di apporre vincoli espropriativi ai fini della loro realizzazione"*. Si suggerisce quindi al Comune di valutare la sussistenza di un interesse pubblico così qualificato dalla legislazione vigente nella trasformazione degli edifici di SNAM, società di infrastrutture energetiche per il gas naturale.

2.2. INVARIANZA IDRAULICA E RISCHIO IDRAULICO

Con riferimento all'invarianza idraulica l'ambito ricade in area di controllo degli apporti d'acqua in pianura individuata e disciplinata all'art. 20 dal PSAI Reno. Vista anche la scarsa permeabilità del lotto seppur migliorata dal progetto proposto e come richiesto da ARPAE APAM, pare necessario modificare e migliorare il sistema di laminazione con la previsione di trincee drenanti in più rami a sezione aperta oppure di un adeguato giardino della pioggia al fine di potere utilizzare al massimo il volume di invaso delle trincee e/o della depressione e facilitare il drenaggio nel suolo delle portate meteoriche, nonché realizzando gli stalli permeabili con pendenza verso il verde perimetrale. Si riportano inoltre le ulteriori richieste di ARPAE APAM in merito alle acque meteoriche, ossia che il volume di laminazione dovrà liberarsi completamente a seguito dell'evento meteorico nel rispetto della portata definita e senza creare impaludamenti persistenti nell'area verde individuata; i pozzi perdenti presenti sulla rete meteorica esistente dovranno essere chiusi ed eliminati; il sistema di accumulo di portate meteoriche per usi non potabili dovrà essere modificato e, almeno per quanto riguarda l'uso irriguo dovranno essere disponibili le sole portate ricadenti sui coperti; infine le superfici esterne destinate a deposito materie prime e/o rifiuti dovranno comunque essere idraulicamente confinate e connesse alla rete nera di progetto o direttamente alla pubblica

fognatura tenuto conto che il deposito di materiali e di rifiuti in esterno, sia in fase di costruzione che di esercizio, non potrà essere di norma svolto senza una adeguata gestione delle portate di acque meteoriche a potenziale contaminazione e quindi in assenza delle necessarie dotazioni impiantistiche previste, dalla normativa regionale vigente (DGR 286/05 e DGR 1860/06).

In merito al rischio idraulico l'area oggetto di intervento ricade in area P2 sia rispetto al reticolo principale che secondario rispetto al PGRA. ARPAE APAM, nel proprio parere relativo alla sostenibilità ambientale, valuta positivamente le considerazioni effettuate nella relazione specifica predisposta dal proponente in merito alle caratteristiche del nuovo edificio ai fini della protezione dagli allagamenti. Nella parte conclusiva della relazione idraulica però viene specificato che *"Infine, il proponente dell'opera per rendere l'opera compatibile con il PGRA, comprensiva delle opere di riduzione / mitigazione del rischio idraulico, dovrà produrre specifica asseverazione del non aumento o accettabilità del Rischio residuo come indicato nella DGR 1300/2016 (Prime disposizioni regionali concernenti l'attuazione del piano di gestione del rischio di alluvioni nel settore urbanistico)."* Si evidenzia che l'asseverazione relativa alla compatibilità dell'intervento con il livello di rischio idraulico esistente deve essere presente all'interno della relazione idraulica ai sensi del decreto segretariale n.98/2017. Pertanto, si chiede di inserire tale asseverazione da esplicitare nella dichiarazione di sintesi, tenuto conto delle valutazioni già presenti nella relazione fornita in cui si afferma che *"l'intervento si può considerare compatibile con il regime idrico di allagamento dell'area"*. Si ricorda, infine, che, ai sensi dell'art. 28 comma 1 della variante al PSAI in recepimento del PGRA, è compito del Comune valutare la sicurezza in riferimento al reticolo principale e al reticolo secondario.

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

Nell'ambito della fase di approvazione del piano sono pervenuti i pareri dei seguenti Enti: ARPAE APAM, AUSL, Consorzio della Bonifica Renana, ATERSIR, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla ValSAT in esame, pur condizionandola ad alcune misure di sostenibilità ambientale, sintetizzate e riprese nella relazione istruttoria di ARPAE AACM (allegato B).

Si prende infine atto che durante il periodo di deposito, dal 22.11.2023 a 21.01.2024, 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, condizionata** al recepimento delle valutazioni di cui al capitolo 2, del parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato C) e dei pareri degli Enti

ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni indicate nel parere di ARPAE APAM relativo unicamente alla sostenibilità ambientale (Allegato A), acquisito ai sensi dell'art.19, comma 4, della L.R. 24/2017, nonché tenendo conto di quanto indicato nella relazione istruttoria di ARPAE – AACM (allegato B), allegati alla presente per costruirne parte integrante e sostanziale.

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. ULTERIORI SEGNALAZIONI

In relazione al coinvolgimento di Regione Emilia Romagna ai fini dell'approvazione della variante al PUG vigente così come proposta nell'ambito del presente procedimento unico di cui all'art. 53 della legge regionale n. 24/2017, si segnala quanto segue, come peraltro già anticipato nella richiesta di integrazioni e chiarimenti inviata con P.G. n. 56107/2022.

Nell'ambito del procedimento unico di cui al predetto art. 53 della legge regionale n. 24/2017, oltre alla Città metropolitana, in qualità di autorità competente per la valutazione ambientale della variante urbanistica e in quanto territorialmente interessata dalla localizzazione dell'opera ai sensi del comma 4, lettere b) e d) della medesima disposizione normativa, sono infatti chiamate a partecipare alla relativa conferenza dei servizi, ai sensi della lettera e) dello stesso comma 4, anche *"le altre amministrazioni chiamate dalla legge ad esprimere il proprio parere, nulla osta o altro atto di assenso, comunque denominato, per l'approvazione delle varianti proposte"*.

Fermo quindi restando che la variante in oggetto è coerente con il PTM vigente, in armonia con quanto previsto dagli artt. 43 e seguenti della legge regionale n. 24/2017 inerenti al procedimento di formazione e approvazione dei PUG e delle relative varianti, oltre che dal richiamato art. 53, comma 4, lett. e), nonché alla luce di quanto stabilito dall'art. 7, comma 2, dell'Allegato 1 alla D.G.R. n. 954/2018 (secondo cui *"il CUM e il CUAV si esprimono sui seguenti strumenti urbanistici, e relative varianti, dei Comuni facenti parte del proprio ambito di competenza territoriale: a) il Piano urbanistico generale (PUG) di cui all'articolo 31 della L.R. n. 24/2017"*), tenuto per l'appunto conto che Regione Emilia-Romagna è componente necessaria del detto CUM, secondo la scrivente Città metropolitana anche la medesima Regione dovrebbe esprimersi, nell'ambito dell'anzidetta conferenza dei servizi, ai fini dell'approvazione della variante al PUG così come proposta attraverso il procedimento unico sempre di cui all'art. 53 della legge regionale n. 24/2017.

Tanto posto, preme quindi precisare che le presenti valutazioni di Città metropolitana, così come esplicitate nel presente atto, sono da intendersi come riferibili esclusivamente all'espressione delle valutazioni spettanti alla medesima Città metropolitana in merito alla variante urbanistica in esame e, dunque, nei limiti delle relative attribuzioni e competenze normativamente date, rimettendo per l'effetto al Comune ogni conseguente apprezzamento, ai fini del corretto esito del percorso procedimentale, circa l'acquisizione o meno anche delle valutazioni di Regione Emilia-Romagna, in forza delle richiamate previsioni normative, segnatamente in ordine ai profili indicati all'art. 46, comma 4, della legge regionale n. 24/2017.

4. ALLEGATI

A. Parere relativo unicamente alla sostenibilità ambientale di ARPAE APAM (art. 19, comma 4, L.R. 24/2017);

B. Relazione istruttoria di ARPAE AACM

C. 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:
Il Funzionario Tecnico
(Ing. Francesco Selmi)