

Area Pianificazione Territoriale e Mobilità Sostenibile

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

Ampliamento di superficie utile entro sagoma in immobile ad uso produttivo sito in Via Marzabotto, 37-39 presentato dalla ditta Schibuola Costruzioni S.r.l. in variante al RUE vigente

del Comune di
ARGELATO

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

Bologna, 4 febbraio 2025

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

Fasc. 8.2.2.2/14/2023

INDICE:

1 QUADRO DI RIFERIMENTO

1.1 QUADRO NORMATIVO

1.2 CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

2 VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

2.1 CAPACITÀ EDIFICATORIA E MODALITÀ ATTUATIVE

2.2 ACCESSIBILITÀ E MOBILITÀ SOSTENIBILE

2.3 MIGLIORAMENTO PAESAGGISTICO

ULTERIORI SEGNALAZIONI

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 di [...] progetti di interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa, ovvero [...] di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate"

Si segnala che, in data 8 luglio 2024, la Giunta regionale ha approvato l'atto di coordinamento tecnico che definisce ulteriori indicazioni in merito al Procedimento unico di cui all'art. 53 della legge urbanistica regionale 24/2017.

1.2 CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

La proposta prevede l'ampliamento della superficie utile, entro la sagoma esistente, dell'attività produttiva Schibuola Costruzioni S.r.l., situata in via Marzabotto n. 37-39, all'interno dell'area produttiva "Funò – Stiatico". L'intervento riguarda una porzione di capannone industriale attualmente adibita a deposito di materiali edili per l'impresa, con alcune attività di assemblaggio. Il progetto prevede la ristrutturazione edilizia dell'immobile per la realizzazione di nuovi uffici, una sala riunioni e un piano soppalcato destinato a deposito all'interno del magazzino. La richiesta di Procedimento Unico si rende necessaria per modificare lo strumento urbanistico al fine di consentire l'incremento delle superfici, pur mantenendo l'ampliamento entro la sagoma esistente, senza quindi alterare i volumi esterni. Le motivazioni alla base della richiesta sono legate all'aumento del numero di dipendenti (+2), alla necessità di ottimizzare gli spazi per migliorare le condizioni di lavoro e all'introduzione di ambienti adeguati all'archiviazione e al deposito di materiali.

L'immobile è situato all'interno del Territorio Urbanizzato e rientra nell'ambito produttivo sovracomunale esistente ASP_B di cui all'art. 26.3 del PSC e all'art. 28 del RUE. La superficie del lotto è pari a 2.821,00 mq. La superficie complessiva della porzione di fabbricato interessato dal presente procedimento (e corrispondente al subalterno 1) è pari a 998,93 mq e la sua superficie fondiaria è pari a 1.720,50 mq.

In conformità al RUE vigente, l'indice di utilizzazione fondiaria è pari a $U_f = 0,60$ mq/mq, determinando per il sub 1 una capacità edificatoria di 1.032,3 mq. Poiché la superficie utile, considerando l'incremento progettuale di 175,23 mq, ammonterebbe a 1.174,16 mq, il Comune intende aumentare la capacità edificatoria della sola unità immobiliare del sub 1 definendo un valore massimo di 1.200 mq, quantità arrotondata in previsione di piccole varianti che potranno avvenire in corso d'opera.

La variante urbanistica proposta, di carattere esclusivamente normativo, prevede l'adeguamento della scheda RUE, ai sensi dell'art. 28, paragrafo 2, inserendo la capacità edificatoria della suddetta unità immobiliare a 1.200 mq. Inoltre, si propone l'inserimento del "Procedimento Unico" tra gli interventi ammessi e le relative modalità di attuazione.

Per quanto riguarda le dotazioni territoriali, l'intervento prevede di monetizzare i parcheggi pubblici (P1), per un valore pari a 2.695,91 euro, e il verde pubblico, per un valore di 2.211,75 euro.

2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

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

2.1 CAPACITÀ EDIFICATORIA E MODALITÀ ATTUATIVE

Si rileva, in via preliminare, che, applicando l'indice U_f di 0,60 mq/mq all'intero lotto anziché alle singole proprietà, la Superficie Utile complessiva (pari a circa 1.700 mq) risulterebbe sufficiente a includere l'ampliamento previsto, in quanto superiore alla somma delle superfici esistenti (1.500 mq circa) e di quelle oggetto di ampliamento (175,23 mq).

Si ricorda inoltre che, secondo quanto esplicitato dall'art. 3.2 dell'Atto di coordinamento tecnico della Regione Emilia-Romagna in merito al procedimento unico, da un punto di vista quantitativo-spaziale, l'effetto della variante sulla disciplina urbanistica deve essere circoscritto esclusivamente alla superficie utile generata dal progetto di ampliamento riferito alla SCIA in essere. Si chiede quindi di eliminare la possibilità di arrotondamenti "in previsione di piccole varianti che potranno avvenire in corso d'opera" e di riportare nella scheda di RUE la SU relativa al progetto che sarà autorizzato con il presente procedimento unico. Si chiede altresì di adeguare coerentemente i dati relativi alla modifica della potenzialità edificatoria riportati all'art. 6 della Convenzione urbanistica, nonché aggiornare l'elenco degli elaborati tecnici riportati in premessa alla stessa Convenzione, coerentemente con quanto integrato e trasmesso alla Città metropolitana con ns. PG 77095 del 25.11.2024 e PG 8854 del 11.02.2025.

La scheda di RUE modificata prevede inoltre di inserire il procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della LR n. 24/2017 tra gli interventi ammessi e tra le modalità di attuazione degli ambiti produttivi sovracomunali esistenti per funzioni prevalentemente produttive.

Si ritiene non pertinente la modifica degli interventi edilizi ammessi, non essendo l'art. 53 un intervento edilizio.

Analogamente, si chiede di eliminare il procedimento unico ai sensi dell'art. 53 come modalità attuativa, ricordando che con questa variante specifica non è possibile modificare le modalità attuative generali degli interventi all'interno dell'ambito produttivo sovracomunale. A questo proposito, si riporta quanto espresso al paragrafo 3.2 dell'Atto di coordinamento tecnico in merito procedimento unico di cui all'art. 53 della legge regionale 24 del 2017, ossia che la variante alla pianificazione non può configurarsi come una deroga alla disciplina generale degli ambiti che presentano le medesime caratteristiche, che l'effetto di variante è limitato al solo ambito interessato dal progetto approvato, non potendo estendersi ad aree ulteriori e diverse e che la variante può attenersi solo [...] alla disciplina urbanistica di dettaglio del progetto di ampliamento (circa gli usi ammessi, i parametri urbanistici ed edilizi, gli indici, ecc.), laddove risulti incompatibile con eventuali differenti previsioni di piano.

Resta inteso che la scheda di RUE, nella parte relativa alle capacità edificatorie, potrà contenere tutti i riferimenti al presente procedimento unico che l'Amministrazione precedente riterrà necessario inserire al termine del procedimento stesso (es. Delibera di Consiglio comunale, Determina di conclusione della Conferenza dei Servizi o altro).

In riferimento alla capacità edificatoria e alle modalità attuative, si esprime la seguente

RISERVA N. 1:

Si chiede di eliminare dalla scheda di RUE la possibilità di ammettere arrotondamenti "in previsione di piccole varianti che potranno avvenire in corso d'opera" e di adeguare coerentemente i dati relativi alla modifica della potenzialità edificatoria riportati all'art. 6 della Convenzione Urbanistica.

Si chiede di eliminare le modifiche della scheda di RUE relative agli interventi ammessi e alle modalità attuative dell'intero ambito produttivo sovracomunale, inserendo esclusivamente i riferimenti relativi al presente procedimento unico.

2.2 ACCESSIBILITÀ E MOBILITÀ SOSTENIBILE

In coerenza con gli obiettivi e i contenuti strategici del PUMS (cfr. cap. 2.3), parte integrante del PTM e degli obiettivi generali per gli ambiti produttivi contenuti nella norma del PTM (art. 42 comma 7 lettera e comma 13 titolo I lettera d e art. 50), si evidenzia la necessità che l'intervento sia sviluppato in un'ottica di miglioramento dell'accessibilità complessiva del comparto e di miglioramento di servizi e dotazioni di spazi e attrezzature per la mobilità attiva, in particolare per i lavoratori.

In particolare, si ritiene opportuno prevedere un'area di sosta dedicata alle biciclette, dotata di almeno 10 posti attrezzati con rastrelliere ad archetto, al fine di garantire un ancoraggio sicuro del telaio. L'area dovrà inoltre essere dotata di un punto di ricarica per biciclette elettriche e di una copertura adeguata, al fine di favorire la mobilità attiva e migliorare le dotazioni per gli spostamenti sostenibili all'interno del comparto.

In riferimento all'accessibilità e mobilità sostenibile, si esprime la seguente

RISERVA N. 2:

Si chiede di prevedere un'area di sosta dedicata alle biciclette, dotata di almeno 10 posti attrezzati con rastrelliere ad archetto, al fine di garantire un ancoraggio sicuro del telaio. L'area dovrà inoltre essere dotata di un punto di ricarica per biciclette elettriche e di una copertura adeguata, al fine di favorire la mobilità attiva e migliorare le dotazioni per gli spostamenti sostenibili all'interno del comparto.

2.3 MIGLIORAMENTO PAESAGGISTICO

In considerazione degli indirizzi che riguardano interventi sul tessuto consolidato esistente, definiti dall'art. 26.3, paragrafo 1, del PSC, si chiede al Comune di individuare specifici interventi che rispondano agli obiettivi stabiliti dal PSC, anche in relazione alle monetizzazioni derivanti dall'intervento in oggetto, per la parte che non confluirà nel Fondo perequativo metropolitano. In particolare, si invita a destinare tali risorse a interventi mirati al miglioramento dell'inserimento paesaggistico e alla riqualificazione di via Marzabotto, dove si trova il fabbricato oggetto di intervento, al fine di aumentare gli impianti arborei-arbustivi, le dotazioni ecologiche, anche in relazione all'area di riequilibrio ecologico-cassa di espansione del canale Riolo.

In riferimento al miglioramento paesaggistico, si esprime la seguente

RISERVA N. 3:

Si chiede al Comune di individuare specifici interventi che rispondano agli obiettivi stabiliti dal PSC, al fine di aumentare gli impianti arborei-arbustivi, le dotazioni ecologiche, anche in relazione all'area di riequilibrio ecologico-cassa di espansione del canale Riolo.

ULTERIORI DISPOSIZIONI

Ai sensi dell'art. 51, comma 2, lett. b del PTM, si ricorda che l'intervento è chiamato a concorrere al Fondo Perequativo Metropolitano. Pertanto, acquisita la quantificazione degli importi tramite integrazione pervenuta al protocollo in data 25.11.2024 con PG 77095, si rimanda al [Regolamento per la gestione del fondo perequativo metropolitano](#) per gli adempimenti ad esso connessi.

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 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 Conferenza di servizi, sono pervenuti i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: Arpae APAM, Consorzio della Bonifica Renana, AUSL, ATERSIR, Comune di Argelato. Come dichiarato dall'Amministrazione comunale, è maturato il silenzio assenso per i seguenti enti: Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile della Regione Emilia Romagna, HERA spa, Autorità di Bacino Distrettuale del fiume Po.

Il Comune dichiara che durante il periodo di pubblicazione dell'Avviso di deposito presso il BURERT, 60 giorni dalla pubblicazione uscita il 23 ottobre 2024, non sono pervenute osservazioni.

L'Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana (AACM) di Arpae, considerata l'esiguità dell'intervento, il suo carattere strettamente edilizio relativo ad un mero ampliamento interno al fabbricato, considerati anche i pareri favorevoli espressi dagli enti competenti, nella propria proposta di parere motivato in merito alla ValSAT allegata alla presente relazione istruttoria non ha rilevato impatti significativi sulle matrici ambientali.

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 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) 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

La funzionaria tecnica
Servizio Pianificazione Urbanistica
(Arch. Ambra Migliorisi)