

Area Pianificazione Territoriale e Mobilità Sostenibile

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

Progetto in ampliamento di medio-piccola struttura di vendita alimentare
sita nel capoluogo in via Modigliani 15,
presentato dalla società Spesa Intelligente s.p.a.
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, 10 ottobre 2022

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

Fasc. 8.2.2.2/23/2022

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 CLASSIFICAZIONE DELL'AREA E PERMEABILITÀ

2.1.2 DOTAZIONI TERRITORIALI

2.1.3 PERCORSI CICLO-PEDONALI

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 la parziale demolizione e l'ampliamento dell'edificio dove è insediata una medio-piccola struttura di vendita, 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. Lo stesso Comune, in qualità di ente procedente, ha 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 di una medio-piccola struttura di vendita alimentare sita nel capoluogo, in via Modigliani 15, di proprietà della società Spesa Intelligente s.p.a., posta all'interno della delimitazione dei centri abitati.

Il proponente ha manifestato la volontà di ampliare tale struttura, entro i limiti dimensionali previsti dalla normativa di settore (escludendo interventi che comportino la trasformazione in una struttura di vendita di interesse superiore), e confermando la tipologia di medio-piccola struttura di vendita alimentare. Il progetto consiste in un intervento di demolizione e nuova costruzione, con la necessità di anettere un'area posta al confine est con l'area commerciale, attualmente destinata a parcheggio pubblico.

L'attività insediata occupa un edificio con superficie complessiva di mq 1.255,44, su una superficie fondiaria di mq 6.392, il RUE classifica tale ambito come area produttiva ad assetto urbanistico consolidato (AP_1) attribuendo un indice fondiario di 0,55 mq/mq, che consentirebbe un'edificabilità potenziale pari a mq 3.515,60.

La variante cartografica interessa due ambiti a differente destinazione urbanistica del RUE vigente: un'area di circa mq 6.392 di superficie, classificata come “Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato (AP_1)”, mentre l'altra porzione avente superficie di circa 184 mq, è classificata come parcheggio pubblico (P). La modifica consiste nell'annettere il parcheggio pubblico all'area produttiva AP_1, che avrà una superficie fondiaria di mq.6.576 e verrà riclassificata all'interno del comparto AP_1* come Aree produttive speciali ad assetto urbanistico consolidato. La conseguente modifica normativa consiste nell'individuare all'art. 42bis delle norme del RUE, un nuovo ambito edificatorio AE II.06 con una SU edificabile massima pari a 3.482 mq, richiamando le condizioni fissate nell'Accordo approvato con delibera di Giunta Comunale n. 75 del 24/09/2019 e sottoscritto in data 26/09/2019.

Lo stesso art.42bis disciplina una dotazione minima di superfici permeabili pari al 20% della superficie fondiaria scoperta, con almeno il 10 % dedicato verde pertinenziale. La superficie coperta risulta mq. 2 432, mentre la superficie permeabile è stata conteggiata in mq. 3 641, di cui la quota di verde pertinenziale risulta mq. 511. La quota di permeabilità è garantita

attraverso la posa di massello in conglomerato cementizio completamente drenante per la pavimentazione degli stalli di sosta e le corsie di distribuzione. Infine i parcheggi pertinenziali di progetto sono 126 posti auto. L'intervento prevede il rilascio di un Permesso di Costruire a cui accede un atto unilaterale d'obbligo che regola gli adempimenti del privato come di seguito elencati.

Per quanto riguarda le dotazioni di standard è prevista esclusivamente la quota di parcheggi pubblici, per la quale è consentita la monetizzazione, pertanto il proponente verserà l'importo di € 6.211,32 al Comune di Crevalcore corrispondente alla quota parte dei parcheggi di urbanizzazione PU non realizzati per la quota di ampliamento.

Sono a carico del soggetto attuatore alcune opere extra-ambito, già inserite tra gli impegni assunti dal proponente con Accordo Art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto in data 26/09/2019 e trascritti nell'atto unilaterale di seguito elencate:

- a) sistemazione del parcheggio pubblico presso la via Persicetana, tramite collocazione di caditoie e allaccio alla fognatura esistente, sagomatura delle pendenze, binder e strato di usura per la corsia di accesso e l'area di parcheggio, e relativa segnaletica;
- b) completamento del percorso pedonale di raccordo tra i percorsi già esistenti dalla rotonda di via Persicetana e lo svincolo di via De Chirico, tramite sottofondazione e fondazione stradale non carrabile, binder e strato di usura;
- c) sistemazione dei posti auto pubblici sulla via Modigliani in corrispondenza del fronte del lotto commerciale in oggetto, tramite la sagomatura delle aiuole e segnaletica stradale;

All'art. 4 dell'atto unilaterale d'obbligo sono stati indicati anche i costi delle opere previste a carico del proponente, la sistemazione del parcheggio pubblico e il completamento del percorso pedonale in fregio a via Persicetana fra via Morandi e via De Chirico ha un importo di € 50.878,05, inteso come contributo di sostenibilità dell'intervento. Sono previsti inoltre i versamenti dei seguenti importi, € 73.232,40 corrispondenti alla quota di Oneri di U1, € 104.408,28 corrispondenti alla quota di Oneri di U2, ed infine € 87.668,32 corrispondenti alla quota di Contributo sul Costo di Costruzione;

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.

Il **PTM** classifica la tipologia commerciale in oggetto come 1b: medio-piccole strutture di vendita, poiché ha una superficie di vendita inferiore ai 1.500 mq, rispetto la rilevanza delle categorie commerciali, la proposta risulta coerente con gli obiettivi generali indicati dal PTM definiti all'art. 44.

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 CLASSIFICAZIONE DELL'AREA E PERMEABILITÀ

Si osserva che la proposta di riclassificare l'ambito da Aree produttive consolidate (AP_1) ad Aree speciali consolidate (AP_1*) comporta la riduzione della quota minima di Verde pertinenziale (Vp) richiesto, che passa dal 20% della SF al netto della superficie coperta al 10%, e consente di non reperire ulteriore dotazione di parcheggi di urbanizzazione rispetto alla dotazione esistente.

Inoltre la classificazione dell'area oggetto d'intervento nell'ambito AP_1* comporta l'annessione del nuovo ambito nel comparto già concluso ed indicato dal RUE vigente come ambito in corso di attuazione, che deriva da una lottizzazione conclusasi di recente.

Gli ambiti AP_1 e AP_1*, pur avendo lo stesso indice fondiario, sono distinti anche nel RUE con parametri diversi, in particolare il verde permeabile e l'altezza massima.

Al fine di garantire la coerenza con il PSC si chiede di individuare per l'ambito oggetto di variante una differente classificazione ad esempio come sotto-ambito dello stesso ambito AP_1, distinguendolo dalla disciplina generale con una scheda specifica, come riscontrabile già in normativa per altri casi analoghi alla voce "condizioni particolari". Alla luce di tale proposta si richiama la necessità di dare atto nella scheda d'ambito relativa della possibilità di monetizzare i parcheggi pubblici, esplicitando la quota monetizzata e di adeguare la superficie di verde privato in linea con la quota di permeabilità richiesta.

Si evidenzia inoltre che dovrà essere adeguata la superficie di verde pertinenziale garantendo la quota del 20%, che coincide con la superficie permeabile, rilevando che nel calcolo di quest'ultima è stata considerata la pavimentazione drenante in autobloccanti come permeabile al 100%. Come evidenziato anche da AACM di Arpae, la percentuale di permeabilità della pavimentazione autobloccante potrà essere valutata al massimo al 50% a fronte di specifica documentazione tecnica. Si chiede pertanto di adeguare la quota di superficie permeabile tenendo conto del ricalcolo al solo 50% di quella pavimentata in autobloccanti, e di adeguare il calcolo del volume da laminare con le stesse considerazioni di cui sopra.

Si chiede infine di chiarire la reale consistenza del parcheggio pubblico poiché da una verifica puntuale risulta una superficie diversa da quella indicata in relazione illustrativa.

RISERVA N. 1:

Si chiede di adeguare gli elaborati di variante e di progetto con le indicazioni sopra evidenziate.

2.1.2 DOTAZIONI TERRITORIALI

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. A tal proposito, si chiede una verifica delle dotazioni di parcheggi pubblici esistenti complessivi, al fine di dimostrare che le dotazioni di parcheggi pubblici esistenti risultino soddisfatte a livello locale nell'area artigianale del capoluogo.

RISERVA 2:

Alla luce di quanto dichiarato nella relazione dell'Ufficio Tecnico comunale si chiede di dimostrare analiticamente che la quota di parcheggi effettivamente a servizio dell'area artigianale disponibili siano ad oggi sufficienti.

2.1.3 PERCORSI CICLO-PEDONALI

Relativamente all'impegno del soggetto attuatore di realizzare come contributo di sostenibilità dell'intervento, il completamento del percorso pedonale in fregio a via Persicetana nel tratto tra via Morandi e via De Chirico, si segnala che il PUMS e il PTM individuano come rete ciclabile strategica la connessione ciclopedonale lungo via Sant'Agata (SP 16). La realizzazione di tale percorso garantirebbe l'accessibilità dell'area residenziale a nord con la zona commerciale, consentendo inoltre l'utilizzo di mezzi sostenibili, come segnalato anche nel parere di AACM di Arpa. Si chiede quindi all'Amministrazione comunale di valutare la possibilità di realizzare, attraverso l'intervento oggetto di variante, un tratto di tale collegamento.

Si chiede inoltre di prevedere i necessari interventi sulla rotatoria SP16/via Modigliani in modo da completare l'anello ciclabile per migliorare l'accessibilità ciclopedonale.

RISERVA 3:

Rispetto al completamento delle connessioni ciclabili esistenti si chiede di valutare la possibilità di realizzare un tratto della connessione ciclopedonale lungo via Sant'Agata (SP 16) in coerenza con il PUMS e il PTM e di prevedere i necessari interventi sulla rotatoria SP16/via Modigliani in modo da completare l'anello ciclabile per 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 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 Arpa AACM, si chiede di preservare tutte le alberature descritte nello stato di fatto, provvedendo a nuove messe a dimora 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. 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: Azienda USL di Bologna, ARPAE Distretto di Bologna, Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, Consorzio della Bonifica Burana, Sorgeaqua s.r.l., Atersir. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla Valsat in esame, pur condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale.

Il Comune dichiara che durante tale periodo, di pubblicazione dell'Avviso di deposito presso il BURERT n. 157 del 25/05/2022 periodico (Parte Seconda) 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 alle azioni evidenziate da ARPAE AACM, che dovranno essere compiutamente descritte nella Dichiarazione di Sintesi e tradotte in impegni a carico del soggetto attuatore.**

Tale valutazione è comunque condizionata al recepimento delle riserve sopra esposte, delle valutazioni in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B), delle valutazioni degli Enti ambientali con le relative prescrizioni cui si rimanda integralmente nonché delle considerazioni 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