

Area Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

**SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE
- CONFERENZA DEI SERVIZI**

Permesso di costruire finalizzato all'ampliamento della palestra
sita in via del Commercio 35-37 in località Castelletto,
inoltrato dall'impresa I-Life s.r.l.,
comportante variante urbanistica al RUE,

del Comune di

VALSAMOGGIA

PROCEDIMENTO:

Determinazioni previste ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160 del 07/09/2010
in applicazione della disciplina transitoria ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017
e contestuale valutazione ambientale.

I° seduta della Conferenza 4 dicembre 2020

II° seduta della Conferenza 11 giugno 2021

Bologna, 20 ottobre 2021

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 CONSIDERAZIONI E RISERVE

2.1.1 STANDARD DI PARCHEGGIO PUBBLICO P1

2.1.2 ZONA DI TUTELA TERRAZZI ALLUVIONALI E USI AMMISSIBILI

2.1.3 REQUISITI MOBILITÀ CICLABILE (PUMS)

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 nel periodo transitorio ammette, all'art. 4, comma 4, lettera e) i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica.

La Città metropolitana di Bologna si è dotata di un nuovo strumento di pianificazione, il Piano Territoriale Metropolitan (PTM) approvato con Delibera del Consiglio metropolitano n. 16 del 12/05/2021, in vigore dal 26/05/2021, elaborato ai sensi dell'art. 41 della L.R. n. 24/2017.

1.2 CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

La presente procedura di variante al RUE è stata attivata dall'impresa I-Life s.r.l., per il potenziamento di una palestra esistente. Il permesso di costruire presentato propone l'ampliamento degli spazi utilizzati dalla Soc. I-LIFE Srl posti in comune di Valsamoggia, loc. Castello di Serravalle, via del Commercio n. 35/37, che svolge attività di Fitness ed altre attività finalizzate al benessere ed alla salute della persona. L'intervento prevede lo sviluppo e riqualificazione dell'attività mediante l'utilizzo di un magazzino posto in contiguità con i locali già utilizzati proponendo un cambio di destinazione d'uso, al fine di ricavare nuovi ambienti di servizio (spogliatoi, docce ed altro), l'ampliamento degli spazi della palestra, la realizzazione di un campo da squash interno all'edificio, oltre alla realizzazione nell'area pertinenziale di una zona pavimentata per attività ricreative all'aperto, dei parcheggi pertinenziali richiesti dalla normativa comunale e la formazione di superfici permeabili piantumate con alberi e arbusti.

L'ambito interessato dall'intervento è individuato dai vigenti strumenti urbanistici come AR.q “Ambiti soggetti ad Interventi di riqualificazione diffusa e strutturazione, per il miglioramento della funzionalità, dell'assetto morfologico e della qualità ambientale dei tessuti urbani interessati”, prevedendo per la loro attuazione la programmazione in un POC e conseguente Piano Urbanistico Attuativo (Piano particolareggiato, Piano di Recupero) o un progetto preliminare unitario convenzionato”. L'ambito è stato oggetto di notevole parcellizzazione dovuta allo strumento attuativo produttivo che l'ha generato nei primi anni '80, dove i lotti sono stati completati e saturati. Pertanto viste le esigenze di sviluppo e potenziamento dell'attività esistente si è proceduto con la presentazione di un permesso di costruire in variante al RUE.

Dal punto di vista urbanistico, il progetto comporta variante cartografica e normativa al RUE vigente: quella cartografica consiste nell'inserimento di un nuovo perimetro di IUC nella tavola del RUE per una superficie fondiaria di mq. 2.119 circa, mantenendo la classificazione generale esistente ovvero come ambito soggetto ad Interventi di riqualificazione diffusa.

La variante normativa consiste nell'inserimento nella normativa del RUE all'interno dell'art. 4.3.1 con l'inserimento del comma 12 e la contestuale individuazione di un nuovo “Intervento Unitario Convenzionato **IUC CS5 – Via del Commercio**”, in forza della specifica disciplina urbanistica all'interno del perimetro del nuovo IUC CS5 è ammesso l'utilizzo dei volumi per funzioni b.4 (Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), quantificando in mq. 840,00 (pari alla quantità di progetto) la Superficie utile (Su) complessiva, nonché la realizzazione di uno spazio pavimentato esterno di servizio all'attività nell'area di pertinenza dell'edificio. La superficie fondiaria (Sf) del sub-ambito IUC CS5 è definita in complessivi mq. 2.119, risultando coerente con l'indice di densità edilizia prescritta dalle Norme di PSC, (fra lo 0,20 e lo 0,30 mq/mq.). All'interno del perimetro dell'IUC, e posizionato al piano primo dell'edificio, è presente un alloggio avente una superficie

utile complessiva di mq. 90,00, di altra proprietà e non interessato dalla attuale previsione urbanistica, che viene mantenuto come uso legittimo.

I parametri e prescrizioni riportati nella scheda di RUE sono i seguenti:

Usi ammessi: b.4 – Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto. Su max: uso b.4 = mq. 840,00.

uso a.1 = mq. 90,00 (superficie esistente) a.1 – Residenza (limitatamente alla superficie esistente). Superficie permeabile (SP) = 15% della SF.

Interventi ammessi: RE, interventi comportanti cambio d'uso da funzioni produttive a funzioni di servizio. E' consentita la realizzazione di attrezzature sportive nell'area di pertinenza dell'edificio senza incremento di Su o di volume. Prescrizioni specifiche: Dovrà essere prevista, a titolo di contributo di sostenibilità, la riqualificazione della Via del Commercio quale primo stralcio della riqualificazione dell'intero ambito AR.q.

E' ammessa la monetizzazione della quota di "P1", qualora dovuta, nei casi previsti dall'art. 3.1.8 del RUE. Contributo di sostenibilità: commisurato al beneficio ottenuto in coerenza coi principi dell'art. 4.7 e ss. del PSC e comunque per l'importo necessario a realizzare la riqualificazione della Via del Commercio con riferimento al progetto esecutivo da redigersi contestualmente al progetto degli interventi edilizi sui fabbricati.

La modalità di intervento prevista è l'intervento Unitario Convenzionato con permesso di costruire convenzionato.

Per gli interventi proposti è previsto il pagamento degli oneri di cui alla Legge Regionale n. 15/2013, come recepito negli strumenti comunali, nonché la corresponsione del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e la monetizzazione parcheggi pubblici P1 come riportato in convenzione.

Per quanto riguarda il contributo di sostenibilità, il Comune ha individuato un progetto di intervento unitario che riguarda una serie di opere ed interventi su spazi pubblici, la cui progettazione esecutiva e la relativa computazione di dettaglio delle opere pertinenti ai diversi stralci saranno predisposte in occasione della realizzazione delle specifiche fasi attuative dell'ambito AR.q. In relazione alla presente istanza il proponente si farà carico dell'attuazione dello stralcio 0 del suddetto progetto di intervento unitario le cui opere sono di seguito elencate:

- sistemazione del mappale 539 posto sul lato est di via del Commercio in prossimità dell'incrocio con via Sant'Apollinare, mediante realizzazione di una nuova pavimentazione permeabile in masselli autobloccanti grigliati per la zona adibita a piazzola di concentrazione dei cassonetti RSU, allestimento di aiuola con alberatura, realizzazione di n°3 posti auto con pavimentazione in masselli autobloccanti grigliati.

Ad oggi sono state convocate due sedute della Conferenza dei servizi, il 4 dicembre 2020 e 11 giugno 2021.

1.3 CONTENUTI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

Il Comune di Valsamoggia, formatosi a seguito della fusione dei Comuni di Bazzano, Castello di Serravalle, Crespellano, Monteveglio e Savigno, ha approvato il proprio PSC con le delibere dei singoli comuni oggetto della fusione. Il Comune di Castello di Serravalle nello specifico ha approvato il PSC e RUE associato con delibere di C.C. rispettivamente n° 99 e n. 100 del 20/12/2013.

Il **PSC** classifica l'ambito all'art. 6.16 come *AR.q - Interventi di qualificazione diffusa e strutturazione. Obiettivi del PSC: conseguire, attraverso politiche di riqualificazione diffusa, il miglioramento della funzionalità, dell'assetto morfologico e della qualità ambientale dei tessuti urbani interessati; gli interventi comprendono in primo luogo la qualificazione del tessuto insediato esistente ma possono prevedere anche integrazioni di nuova edificazione, con l'inserimento di funzioni specializzate o di eccellenza in grado di contribuire al generale*

processo di qualificazione. Prima dell'inserimento in POC (che ha il compito di approvare uno schema di assetto urbanistico che definisce le linee-guida per le successive trasformazioni nell'intero ambito), e in attesa dell'approvazione dei PUA o degli IUC (per gli interventi minori, ai sensi dell'art.6.18 c.5), il RUE definisce quali interventi sono ammessi per intervento diretto, senza aumento di carico urbanistico, e quali interventi di cambio d'uso sono possibili tra gli usi previsti negli AUC. Gli interventi diretti non devono comunque ostacolare o rendere più onerosa l'attuazione di interventi di riqualificazione dei tessuti contermini. Le unità edilizie classificate di valore storico architettonico o di interesse storico-testimoniale sono soggette alle modalità di intervento previste dal PSC e dal RUE per le classi di appartenenza, anche con aumento di carico urbanistico.

Entro gli ambiti AR.s e AR.q si applicano le norme di cui all'art.6.18 per quanto riguarda le modalità di attuazione, e quelle dell'art. 6.24 per quanto riguarda la definizione delle schede di assetto urbanistico estese all'intero ambito di PSC e il convenzionamento relativo allo stralcio attuativo inserito in POC.

Il **RUE** disciplina l'ambito interessato dall'intervento, in analogia al PSC, all'art. 4.3.1, come ambito AR.q: Ambiti soggetti ad Interventi di riqualificazione diffusa e strutturazione, per il miglioramento della funzionalità, dell'assetto morfologico e della qualità ambientale dei tessuti urbani interessati), prevedendo per gli ambiti AR interventi programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (Piano particolareggiato, Piano di Recupero) o un progetto preliminare unitario convenzionato”.

Inoltre, al comma 4 del suddetto articolo è previsto che “negli ambiti AR, in assenza di inserimento in POC e in attesa dell'approvazione del PUA , sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi di recupero di edifici esistenti (MO, MS,) senza aumento di carico urbanistico, e interventi di demolizione D se l'intervento non determina ostacoli all'attuazione complessiva dell'ambito; sono ammessi interventi di cambio d'uso ai sensi dell'art. 28 della L.R.15/2013 per uno degli usi di cui al precedente art. 4.2.2., qualora ciò sia consentito dalle specifiche schede d'ambito (fascicolo AB.PSC.2 del PSC) in quanto non preclusivo dell'obiettivo di rinnovamento urbanistico degli ambiti stessi”.

Infine,, al comma 5 si prescrive che “nelle unità edilizie che ospitano attività produttive manifatturiere, qualora non siano previsti interventi nel POC, non sono ammessi interventi comportanti cambio d'uso. Sono ammessi per intervento diretto, se consentiti dalle specifiche schede d'ambito, i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D, nonché ogni altro intervento necessario alla prosecuzione dell'attività produttiva in condizioni di sicurezza e per la riduzione degli impatti ambientali.

Si segnala che, rispetto alla salvaguardia delle acque sotterranee, il **PTM** che ha come riferimento sul tema l'allegato A “Norme e cartografie del PTCP costituenti piano regionale di tutela delle acque” (Tav. 2.B) inserisce l'areale oggetto di variante in corrispondenza di terrazzi alluvionali e pertanto si ritiene importante che venga garantita un'adeguata superficie permeabile all'interno dell'ambito oggetto d'intervento. La normativa di riferimento del PTCP ovvero gli artt. 5.2 e 5.3 e di rimando l'allegato O, dispongono indicazioni specifiche per le attività che rappresentano centri di pericolo nelle zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare, escludendo tra gli usi una serie di attività potenzialmente contaminanti.

Per quanto riguarda la permeabilità, si prende atto infine che l'intervento comporta un miglioramento della superficie permeabile attuale, in quanto l'intera area di pertinenza è attualmente impermeabilizzata con pavimentazione in calcestruzzo, mentre l'assetto di progetto prevede la realizzazione di quote di aree a verde (prato cespugliato e alberato) oltre all'utilizzo di grigliato erboso per parte dei parcheggi pertinenziali e delle zone di manovra. Tale accorgimento consente di ricavare una quota superiore al 15% di superficie permeabile, che, pur non raggiungendo quella prevista per gli ambiti di nuovo insediamento, risulta maggiore di quella attuale e quella richiesta dal RUE.

2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

2.1 Considerazioni E Riserve

In relazione alle competenze della Città metropolitana sulla conformità urbanistica alla pianificazione sovraordinata la proposta di ampliamento risulta, in via generale, condivisibile poiché coerente con la destinazione urbanistica dell'area. Si esprime pertanto l'assenso alla conclusione della procedura relativa alla variante al RUE, con le seguenti riserve:

2.1.1 STANDARD DI PARCHEGGIO PUBBLICO P1

Si rileva che la nuova scheda IUC di RUE relativa all'ambito oggetto di intervento ammette la monetizzazione della quota di "P1", qualora dovuta, a tal proposito si evidenzia che trattandosi di cambio d'uso, sia pur senza incremento di edificabilità, essa comporta un incremento del carico urbanistico passando da magazzino a servizi alla persona, pertanto la quota P1 sarà comunque dovuta.

RISERVA 1:

Si chiede di aggiornare la nuova scheda di IUC ad integrazione delle norme del RUE indicando la quota di P1 dovuta.

2.1.2 ZONA DI TUTELA TERRAZZI ALLUVIONALI E USI AMMISSIBILI

Si segnala che, rispetto alla salvaguardia delle acque sotterranee, il PTM che ha come riferimento sul tema l'allegato A "Norme e cartografie del PTCP costituenti piano regionale di tutela delle acque" (Tav. 2.B) inserisce l'areale oggetto di variante in corrispondenza di terrazzi alluvionali disciplinati dagli artt. 5.2 e 5.3 del PTCP e di rimando l'allegato O. Quest'ultimo inoltre prevede indicazioni specifiche per le attività che rappresentano centri di pericolo nelle zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare, escludendo tra gli usi una serie di attività potenzialmente contaminanti, oltre a prescrivere la realizzazione di fondazioni profonde a contatto con il tetto delle ghiaie, per eventuali interventi futuri, come evidenziato nell'allegato B al presente parere: Parere in materia di vincolo sismico.

Si prende atto infine che l'intervento comporta un miglioramento della superficie permeabile attuale, in quanto l'intervento di desigillazione dell'area di pertinenza ha portato la stessa dalla totale impermeabilizzazione alla realizzazione di quote a verde (prato cespugliato e alberato) garantendo una permeabilità del 15% circa.

RISERVA 2:

Si chiede di recepire gli aspetti sopra evidenziati rispetto alle funzioni consentite nel nuovo IUC, escludendo quelle funzioni e interventi che rappresentano centri di pericolo in base all'allegato O del PTCP, parte integrante del PTM (Allegato A).

2.1.3 REQUISITI MOBILITÀ CICLABILE (PUMS)

Si richiama la necessità di mettere in atto azioni finalizzate al miglioramento delle condizioni dell'area anche in coerenza con il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) approvato dal Consiglio metropolitano con Delibera n° 54 del 27/11/2019. In particolare:

- rispetto a traffico e mobilità, concorrere alla risoluzione di eventuali punti critici individuati nel sistema di accessibilità all'area e favorendo l'utilizzo del servizio di trasporto pubblico. In particolare si evidenzia all'amministrazione comunale la necessità di **migliorare l'accessibilità e favorire la percorribilità pedonale e ciclabile in via del Commercio** a partire dalla fermata dell'autobus presente sulla SP70, in coerenza sia con il processo di riqualificazione previsto nell'intero comparto urbano che con la previsione sempre sulla SP70 di una tratta della rete ciclabile integrativa del Biciplan metropolitano di collegamento alla Ciclovía Samoggia;
- prevedere una riorganizzazione dello spazio stradale a favore di pedoni e ciclisti anche in vista della riqualificazione del verde pubblico tra via del Commercio e via Campazza, mediante interventi mirati (marciapiedi, corsie dedicate, moderatori del traffico,...) per la protezione della mobilità attiva al fine di garantire una adeguata fruizione della nuova funzione nel più ampio contesto di inserimento (in coerenza con le misure a favore

dello spazio condiviso e della creazione della Città 30 previsto dal PUMS);

- Inoltre si segnala all'amministrazione comunale la necessità di prevedere negli spazi di pertinenza dell'intervento stalli di sosta anche coperti per le biciclette.

RISERVA 3:

Si segnala all'amministrazione comunale la necessità di prevedere azioni finalizzate a migliorare l'accessibilità e favorire la percorribilità pedonale e ciclabile all'ambito in coerenza con le previsioni del PUMS come sopra indicato, eventualmente integrando la scheda specifica dello IUC.

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

I pareri degli Enti competenti in materia ambientale sono stati acquisiti nell'ambito della Conferenza dei servizi sincrona relativa al presente procedimento di Sportello Unico.

In esito alle sedute della Conferenza dei Servizi, sono pervenuti alla Città Metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL Bologna Dipartimento di Sanità Pubblica, ARPAE APAM - Distretto Metropolitan sede di Casalecchio di Reno, Hera s.p.a. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla Valsat in esame, condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale, sintetizzate nell'allegata Relazione istruttoria rilasciata dall'Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana di ARPAE.

Si prende atto che a seguito della conclusione della fase di deposito, dal 21/07/2021 al 18/09/2021 e non sono pervenute osservazioni all'istanza in oggetto.

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, **la Città Metropolitana di Bologna esprime una valutazione ambientale positiva sulla ValsAT, 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 "Relazione istruttoria" dell'AAC Metropolitana di ARPAE (allegato A), rispetto alle matrici: acque sotterranee, rumore e traffico.

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 ed a trasmetterli alla Città metropolitana.

4. ALLEGATI

- A. Relazione istruttoria 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 di riferimento agli aspetti geologici, sismici ed idrogeologici del territorio.*

Responsabile
Servizio Pianificazione Urbanistica
Ing. Mariagrazia Ricci
(firmato digitalmente)

Funzionario Tecnico
Servizio Pianificazione Urbanistica
Ing. Sabrina Massaia