

Area Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

**OGGETTO:
SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE
CONFERENZA DEI SERVIZI**

Permesso di costruire finalizzato all'ampliamento produttivo e cambio d'uso da residenziale a produttivo del fabbricato produttivo sito in via Agucchi 41-45 in località Funo, inoltrato dalla ditta Zocca Coatings s.r.l., comportante variante urbanistica al RUE,

del Comune di
ARGELATO

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

Conferenza dei servizi in modalità asincrona

Bologna, 14 dicembre 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 Modifica normativa al RUE

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 Metropolitano (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 dalla ditta Zocca Coatings s.r.l., per l'ampliamento del proprio stabilimento posto in comune di Argelato località Funo in via Agucchi 41, 45. L'azienda svolge lavorazioni molto sofisticate nel settore della meccanica aerospaziale, atte a conferire ai materiali resistenze molto elevate, che la collocano tra le imprese operanti in settori molto specializzati, con sempre maggior richiesta. Pertanto ha espresso la necessità di sviluppo e riqualificazione delle proprie lavorazioni nei vari reparti di produzione.

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica, in adiacenza all'esistente, all'interno del lotto già occupato dallo stabilimento, da destinare a spogliatoio femminile ed ampliamento di quello maschile, oltre all'ampliamento del piano primo con cambio d'uso dell'ex abitazione del custode al fine di realizzare spazi per la formazione del personale, uffici, servizi ed un laboratorio prove e/o analisi. L'accesso al piano primo è garantito da scala esterna. Si prevede anche la realizzazione di una tettoia esterna per la copertura di n° 21 posti auto, ed un'altra tettoia/tunnel esterna, per la protezione del percorso di produzione tra lo stabilimento principale ed il fabbricato esterno.

Oltre a questi interventi il permesso di costruire oggetto del presente progetto propone ulteriori opere che consistono in demolizioni e realizzazione di nuove tamponature di redistribuzione interna degli spazi esistenti.

La superficie dell'edificio esistente è di mq. 3.538,01 mentre quella complessivamente dedicata al nuovo progetto risulta pari a mq. 3.967,94, richiedendo pertanto una quota di superficie in ampliamento in variante di mq. 429,93.

L'ambito interessato dall'intervento è individuato dai vigenti strumenti urbanistici come ambito AR-B “Ambiti per nuovi insediamenti derivati da sostituzione edilizia”, disciplinato dall'art. 40 del vigente RUE e dall'art. 25.1 del PSC; in questi ambiti la disciplina urbanistica comunale non prevede uno specifico indice edificatorio, consentendo interventi di ampliamento solamente attraverso la predisposizione di specifici POC. Viste le esigenze di sviluppo e potenziamento dell'attività esistente è stato presentato un permesso di costruire in variante al RUE.

Dal punto di vista urbanistico, si propone una variante normativa al RUE che consiste nell'integrazione delle norme all'art. 40 – Disciplina riguardante gli ambiti da riqualificare, in cui viene previsto per l'area di proprietà della ditta Zocca Coating, e per gli immobili individuati catastalmente inclusi nell'ambito di riqualificazione della suddetta ditta, la possibilità di un ampliamento “una tantum” pari a mq. 429,93.

Per quanto riguarda le dotazioni territoriali di verde pubblico e parcheggi, calcolati rispettivamente in mq. 43 e mq. 43 viene proposta la monetizzazione secondo le condizioni economiche stabilite dal Comune.

1.3 CONTENUTI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

Il Comune di Argelato è dotato di PSC approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 27/03/2009, RUE approvato con delibera C.C. 15 del 27/03/2009.

Il **PSC** classifica l'ambito all'art. 25.1 come *AR-B - Ambiti per nuovi insediamenti derivanti da sostituzione edilizia*, e riguarda ambiti che si attuano a mezzo di sostituzione edilizia di parti dell'agglomerato urbano esistente e che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità; ovvero necessitano di politiche integrate volte ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono.

Il PSC ha individuato la seguente tipologia di ambito: *AR_B – ambiti per nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia e comprendono prevalentemente o totalmente, insediamenti produttivi collocati all'interno o a ridosso di insediamenti urbani, la cui trasformazione (funzionale e/o fisica), anche attraverso la previsione di un mix di funzioni miste (direzionali – commerciali - artigianali di servizio), può contribuire al miglioramento della qualità urbana del contesto in cui sono inseriti. A fronte di precisi e circostanziati interessi di rilievo pubblico alcune di queste aree potranno essere destinate a compensare carenze pregresse e quindi la relativa potenzialità edificatoria potrà essere indirizzata verso uno degli Ambiti di nuovo insediamento previsti in altra parte del comune.*

Gli Ambiti individuati sono distinti con lettere ed in base alla località, per quanto riguarda il capoluogo si ha l'Ambito L (AR-B), a Funo invece ci sono: Ambito C (AR-B), Ambito D (AR-B), **Ambito E (AR-B)**, Ambito F (AR-B), Ambito G (AR-B), Ambito H (AR-B)

Massima capacità insediativa potenziale del PSC In relazione agli "Ambiti per nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia" il PSC fissa una capacità edificatoria massima pari ad una Superficie Utile di 23.300 mq., che non viene esplicitata ambito per ambito. All'interno di questa soglia massima il POC definirà gli interventi con la capacità edificatoria puntuale. paragrafo 4): Prestazioni ambientali comuni a tutti gli Ambiti Perseguendo l'obiettivo della sostenibilità dei nuovi insediamenti con funzioni miste o prevalentemente residenziali ed il raggiungimento di una adeguata qualità ambientale, in coerenza con le indicazioni della Valsat, per i nuovi insediamenti, in sede di POC e PUA si dovranno perseguire i seguenti obiettivi: Art. 25.1 – Ambiti per nuovi insediamenti derivanti da sostituzione edilizia 63 - Il POC dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti - dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti - si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche nonché prevedere le opportune compensazioni idrauliche, ammettendole anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore - si dovranno adottare idonei accorgimenti progettuali ed impiantistici che siano in grado di conseguire la diminuzione del consumo idrico, anche mediante il riutilizzo della risorsa acqua per scopi domestici - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 37 successivo - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale se prevista per gli Ambiti in oggetto - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC - si dovrà perseguire

nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale di risparmio energetico più alto possibile, nel rispetto di quanto declinato nel RUE (anche concedendo indici aggiuntivi finalizzati al raggiungimento di classi energetiche di livello superiore alla media) - si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque in linea generale, nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III° - si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV salvo casi specifici precisati per ogni Ambito fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III. - dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture. - per quanto riguarda la sostenibilità dei nuovi insediamenti in relazione alle reti energetiche, in sede di POC il comune dovrà predisporre accordi o porre condizioni tali da riuscire a rispondere in modo appropriato alle indicazioni che, in particolare il gestore Hera, ha fissato in sede di Conferenza di pianificazione, fermo restando eventuali aggiornamenti nel caso in cui si rilevasse necessario sia da parte del Comune, che da parte del gestore, che da parte dei soggetti attuatori. Condizione generale per tutte le operazioni di riconversione urbanistica/edilizia proposte negli ambiti da riqualificare per rifunzionalizzazione, è che i soggetti attuatori abbiano redatto, prima dell'inserimento nel POC, un piano di investigazione iniziale sul sito, con riguardo al suolo, al sottosuolo e alla falda, secondo le disposizioni contenute nel Titolo V D.Lgs. 3/4/2006 n. 152, in relazione a possibili stati di contaminazione del sito medesimo

FUNO – AMBITO E a) *Descrizione L'ambito E è il più ampio ed il più complesso, per la presenza di tutta una serie di attività miste che sarebbero già in parte compatibili con gli indirizzi e le politiche fissate dall'Amministrazione. In questo ambito è in fase di presentazione di un "Accordo di Programma" per la rifunzionalizzazione dell'area della ex Suprema, area dismessa da diversi anni, posizionata in luogo strategico all'angolo della SP Galliera e la via Agucchi. L'attivazione di tale riconversione ad usi misti (residenziali, commerciali e direzionali) potrà produrre un forte traino rispetto altre iniziative che potrebbero avviarsi nel tempo. In particolare per questo ambito, e specialmente per gli insediamenti posti lungo l'asse della Galliera, il problema principale è la dotazione di parcheggi e la difficoltà di accesso ai lotti da un'asse stradale troppo trafficato e intasato. Sicuramente con la realizzazione della Variante alla SP Galliera esterna all'abitato si risolveranno molti problemi di accessibilità, ma sarà attraverso il PSC ed il POC, ed in accordo con il comune confinante di Castel Maggiore, che si dovranno impostare progetti di razionalizzazione della viabilità di connessione tra i due comuni funzionali a risolvere, in attesa della nuova viabilità esterna, i problemi di accessibilità alle aree poste a margine della viabilità principale. b) Capacità insediativa potenziale Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati rappresentati nella tabella 1 allegata alle presenti NdA. L'attuazione di tale previsione di riqualificazione urbana, considerata l'ampiezza e la complessità dell'Ambito, sarà sicuramente proiettata nel lungo periodo. Le dotazioni territoriali (parcheggi pubblici e verde pubblico) saranno pari a 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 28 mq di SU per abitante teorico): 5 mq/ab per i parcheggi pubblici e 25 mq/ab per le altre dotazioni. Sono previste anche funzioni terziarie, direzionali e commerciali che saranno dotate dei relativi spazi per standard (100 mq ogni 100 mq di SC realizzabile). c) Condizioni di sostenibilità Oltre agli indirizzi generali riportati al paragrafo 4, sono previsti i seguenti limiti e condizionamenti: - risoluzione delle criticità derivanti dal traffico pesante, prevedendo funzioni adeguate e infrastrutture coerenti - realizzazione di tutte le dotazioni di parcheggio pubblico - devono essere rispettate le limitazioni geotecniche fissate nella Valsat - devono essere rispettate le altre limitazioni o prescrizioni fissate nella Valsat.*

Il **RUE** disciplina l'ambito interessato dall'intervento all'art. 40, descrivendoli come ambiti da riqualificare. Nei contenuti rimanda alle politiche d'intervento riportate nel PSC, specificando che l'attuazione degli ambiti dovrà avvenire attraverso il POC.

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 considerate la ridotta entità dell'ampliamento richiesto e le caratteristiche dell'intervento che riguarda un'azienda già insediata all'interno del territorio urbanizzato. Si esprime pertanto l'assenso alla conclusione della procedura relativa alla variante al RUE, con la seguente riserva:

2.1.1 Modifica normativa al RUE

Si rileva che la proposta di modifica all'art. 40 del RUE non riporta le prescrizioni relative alle quote di dotazioni dovute ed alla possibilità della loro monetizzazione. Pare opportuno integrare le norme del RUE, con i riferimenti relativi alle dotazioni, anche in considerazione del fatto che non è presente una convenzione che regola il permesso di costruire.

RISERVA:

Si chiede di integrare l'art. 40 del RUE, indicando le quote di dotazioni che dovranno essere monetizzate, riportando gli importi dovuti all'interno dei documenti che accompagnano il permesso di costruire.

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 asincrona 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: Azienda USL, ARPAE Distretto di pianura, Regione Emilia-Romagna - Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile, Hera SpA e Consorzio della Bonifica Renana. 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 allegata alla presente Relazione.

Si prende atto che a seguito della conclusione della fase di deposito, dal 17/02/2021 al 18/04/2021 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 indicate nella "Relazione istruttoria" dell'AAC Metropolitana di ARPAE (allegato A), ritenendo l'ampliamento sostenibile nel rispetto delle condizioni e degli impegni descritti dal progetto.

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
(firmato digitalmente)