
Area Pianificazione Territoriale
Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

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

relativa all'ampliamento di capacità edificatoria della società MEC SpA ,
via della Salute n. 24
in variante agli strumenti urbanistici comunali,
presentato dalla Società C4C RE srl,

del Comune di
BOLOGNA

PROCEDIMENTO:

Determinazioni previste ai sensi dell'ex art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art. 53 della L.R. 24 del
21/12/2017

Espressione prevista in esito alla Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani (VALSAT),
ai sensi degli artt. 18 e 19 della L.R. 24 del 21/12/2017

Conferenza dei servizi in modalità Sincrona
4 marzo 2019

Bologna, 18 giugno 2019

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

Prot. n. 38153 del 18.06.2019 – Fasc. 8.2.2.2/17/2018

1. QUADRO DI RIFERIMENTO

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.

Sono inoltre ammessi nel periodo transitorio i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante urbanistica (art. 4, c4, lett. e).

1.1. Contenuti della proposta comunale

La procedura di variante agli strumenti urbanistici comunali è stata attivata, a seguito della presentazione della richiesta di permesso di costruire finalizzato all'ampliamento dell'azienda MEC SpA sita in via della Salute, 24 del Comune di Bologna.

Attualmente la C4C RE srl (facente capo alla società MEC SpA) è proprietaria dell'area situata in via della Salute 24, oggetto del procedimento unico, oltre all'adiacente stabilimento in cui la stessa società MEC SpA svolge la propria attività di distribuzione industriale di componenti elettronici passivi (condensatori, resistenze, induttori), supporta e dà assistenza tecnica e commerciale offrendo anche servizi di logistica specializzata.

La crescita di produzione degli ultimi dieci anni vantata sia a livello europeo che nel resto del mondo ha comportato una naturale richiesta di maggiori spazi idonei all'immagazzinamento automatico e l'inserimento di nuovi dipendenti ed ha portato la necessità di spazi maggiori. La C4C RE srl ha manifestato l'esigenza di trasferire la propria sede individuando un'area, posta di fronte all'attuale stabilimento, fra le vie della Salute e Sant'Agnese, che risponde ai requisiti necessari per riuscire a colmare la necessità logistiche e produttive oltre che dimensionali della MEC SpA. L'area in oggetto ha una Sf di circa 16.200 mq su cui grava un permesso di costruire già rilasciato con Su ammessa di 2.500 mq.

Volontà di C4C RE srl è quella di trasferire la sede incrementando la superficie di circa 1.000 mq rispetto alla superficie legittimata dal precedente permesso di costruire con finalità di ampliare la potenzialità di commercializzazione dei prodotti, oltre a migliorare le condizioni di lavoro dei dipendenti.

L'area interessata dalla proposta in oggetto, che si trova a poche centinaia di metri dall'attuale attività è interna al territorio urbano strutturato in ambito da riqualificare specializzato, delimitata dal tracciato ferroviario Bologna-San Giovanni in Persiceto, via Sant'Agnese e via della via Salute, l'aeroporto di Bologna e l'A 14, e si presenta come un piazzale pavimentato e recintato per circa 11.100 mq e un'area verde di circa 5.000 mq in stato di completo abbandono a seguito del fallimento della precedente azienda proprietaria.

La nuova area che si estende per 16.200 mq di Sf è stata oggetto di permesso di costruire per 2.500 mq di attività produttiva, ma non sufficiente alle esigenze del richiedente pertanto si prevede un aumento di superficie. Il rilascio del nuovo permesso di costruire consiste nell'ampliamento della capacità edificatoria del lotto al fine di realizzare un ampliamento del capannone, una passerella di collegamento con la palazzina uffici di circa 900 mq.

L'area di progetto del nuovo stabilimento MEC SpA è attualmente individuata nel RUE all'interno dell'ambito Aeroporto Marconi, ambito da riqualificare specializzato (scheda d'ambito n. 123) e nel PSC territorio urbano strutturato, ambiti specializzati da riqualificare (art. 22 PSC).

L'intervento proposto, che prevede rispetto allo stato legittimato di circa 2.000 mq di Su un ampliamento di 1.183,94 mq di SU, per la realizzazione della palazzina per uffici, un modesto ampliamento del capannone rispetto a quanto già autorizzato e la sistemazione del verde, delle pavimentazioni e del collegamento fra i due corpi di fabbrica.

Per quanto attiene la proposta, essa comporta variante al POC. La variante normativa consiste nell'aggiornarne la scheda d'intervento con le previsioni sopra indicate.

1.2. Contenuti della pianificazione comunale

Il Comune di Bologna è dotato di PSC approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 133 del 14/07/2008, RUE approvato con delibera C.C. 443 del 4/12/2017 e POC approvato con deliberazione del C.C. 144 del 4/05/2009

L'area è individuata dal **PSC** nel territorio urbano strutturato in particolare nell'ambito da riqualificare specializzato n. 123 Aeroporto Marconi.

Il RUE (art. 116 del RUE) prevede per tali aree una quantificazione delle dotazioni territoriali applicando il 15% alla Superficie territoriale, che possono essere monetizzabili ai sensi dell'art. 118 del RUE lett. c) nei casi in cui l'esiguità della quota di aree da cedere non consenta l'effettiva realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie.

2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

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

Si ricorda 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.

A seguito delle integrazioni pervenute durante l'iter della Conferenza dei servizi in modalità sincrona con il P.G. 17151 del 19/03/2019 sono stati prodotti gli approfondimenti richiesti relativi all'assetto urbanistico e ambientale oggetto di variante pervenuti con P.G. 28362 del 9/05/2019.

L'area in oggetto con una superficie di circa 16.200 mq si presenta con un piazzale pavimentato di circa 11.100 mq e un'area verde di circa 5.000 mq, originariamente adibita a magazzino di materiale edile a cielo aperto. Il lotto è stato interessato nel 2005 dalla costruzione del sistema di intercettazione e smaltimento delle acque meteoriche comprensivo di vasca di raccolta/laminazione e prima pioggia.

A seguito della richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di un edificio per commercio all'ingrosso e successiva variante essenziale per cambio d'uso da commercio all'ingrosso a industriale con diverso posizionamento dell'immobile arretrato rispetto alla via della salute. Il progetto oggetto di nuovo permesso di costruire che comporta variante urbanistica consiste nell'ampliamento della capacità edificatoria del lotto al fine di realizzare oltre al capannone ampliato, una palazzina uffici e il collegamento fra gli edifici per complessivi 900 mq circa di aumento la superficie utile totale nello stato legittimo pari a 2.032 mq e nell'istanza di POC in variante è pari a 3.212 mq. Non è stato comunicato l'uso che il richiedente intende fare dello stabilimento MEC SpA che verrà naturalmente liberato.

2.1 Dotazioni territoriali

L'aumento della quantità di suolo permeabile è assicurato dalla permeabilizzazione profonda e dalla deimpermeabilizzazione di parte del piazzale pavimentato lungo il confine sud del lotto che accoglie anche nuovi impianti arbustivi.

Il comparto che ricade nel territorio urbano strutturato (art. 21 PSC) comprende la presenza di attività dismesse e richiede una riorganizzazione spaziale degli ambiti da riqualificare. Il progetto mantiene le alberature esistenti alle quali sarà riconosciuto il ruolo di connettivo ecologico urbano esistente all'interno della rete ecologica secondaria.

E' prevista la monetizzazione della dotazione di verde (15% alla St ammessa) ai sensi dell'art. 118 del RUE lett. c) per i casi in cui l'esiguità della quota di aree da cedere non consenta l'effettiva realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie.

La Legge Regionale 20/2000, all'art A-26 c. 7, prevede che il ricorso alla monetizzazione in luogo della cessione delle aree (L.R. 20/2000 art. A-26, c. 2-a) possa avvenire nell'ipotesi in cui le dotazioni nell'ambito oggetto dell'intervento siano già state realizzate nella quantità minima dovuta per legge, ovvero quando il Comune non abbia previsto la possibilità di reperire e cedere aree collocate al di fuori del comparto in cui insiste l'intervento e i proponenti l'intervento siano impossibilitati a recuperare le aree internamente all'ambito oggetto dell'intervento, o infine nei casi in cui l'esiguità della quota delle aree da cedere sia tale da non consentire l'effettiva realizzazione delle dotazioni.

2.2 Aspetti sismici

La cartografia di riferimento del PTCP (Tav. 2.B – tutela delle acque superficiali e sotterranee) identifica l'area oggetto d'intervento all'interno della zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura. Si dovrà dunque tassativamente verificare che le strutture di fondazione non interferiscano e tantomeno interrompano il naturale flusso della falda acquifera sotterranea. Per poter dimostrare quanto prescritto sarà necessario monitorare il livello della falda grazie all'installazione di opportuni piezometri al fine di poter definire i reali livelli minimi di soggiacenza (allegato B).

2.3 Testimonianze storiche

La presenza nelle immediate vicinanze della Villa Flora o Gina rende opportuno realizzare opere schermatura visiva mediante una fila di alberature lungo il perimetro dell'intero lotto rispetto al paesaggio rurale e opere di mitigazione sul fronte di via sant'agnese (cortina alberata ad alto fusto). In tal modo il progetto del nuovo insediamento produttivo permette la salvaguardia del paesaggio rurale nel quale è inserito; anche l'arretramento della nuova costruzione è da intendersi integrativo all'intervento di mitigazione.

Pur rilevando alcuni elementi discordanti all'interno dei numerosi elaborati prodotti ed integrati, si richiamano le valutazioni espresse da ARPAE Area Autorizzazioni e Concessioni metropolitana AACM nell'allegato A in merito alle prescrizioni, di seguito specificate.

2.4 La pericolosità idraulica e la permeabilità dei suoli

In merito alla **pericolosità idraulica** l'area in oggetto ricade nella zona P2 – M alluvioni poco frequenti con tempo di ritorno compreso tra 100 e 200 anni – media probabilità in riferimento della mappa della pericolosità e degli elementi potenzialmente esposti ad alluvioni (Piano Gestione del Rischio Alluvioni art. 6 della Direttiva 2007/60/CE e art. 6 del D.Lgs. 49/2010“ .

Riserva n. 1

Risulterà necessario assumere idonee soluzioni di protezione al fine di assicurare l'incolumità delle persone e proteggere il danneggiamento dei beni e delle strutture.

Si chiede al Comune di esplicitare le condizioni necessarie ad evitare l'aumento del rischio idraulico.

In merito all'**invarianza idraulica**, l'area ricade nelle Aree di ricarica di tipo B di PTCP (tav. 2B-Tutela delle acque superficiali e sotterranee); per compensare la nuova impermeabilizzazione, il progetto prevede di aumentare la profondità della fascia verde lungo il lato sud del lotto, desigillando una parte del piazzale impermeabile e realizzando un fosso avente funzione di invaso di laminazione. La prestazione RIE – Riduzione dell'impatto edilizio - 1.1 **permeabilità dei suoli** e microclima della scheda E 8.4 del RUE risulta di gran lunga maggiore al limite di 2.5. L'aumento della quantità di suolo permeabile è assicurato sia dalla permeabilizzazione profonda che dalla deimpermeabilizzazione di parte del piazzale pavimentato lungo il confine sud del lotto che accoglie anche i nuovi impianti arbustivi.

Riserva n. 2

Si chiede di dimostrare il miglioramento della permeabilità anche in virtù della monetizzazione del verde ammessa dall'art. 118 del RUE lett. c) in quanto rientrante nei casi in cui l'esiguità della quota di aree da cedere non consenta l'effettiva realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie perché scarsamente fruibile e di ridotto valore nei confronti del contesto.

3. LA 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 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, l'Amministrazione Comunale sono stati acquisiti nell'ambito della Conferenza dei servizi sincrona relativa al presente procedimento unico.

In esito alla prima seduta della Conferenza dei Servizi, sono pervenuti alla Città Metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL, ARPAE, Hera s.p.a., Consorzio della Bonifica Renana (dichiarazione di non competenza), Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla Valsat in esame, condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale, sintetizzate nell'allegata Relazione istruttoria, rilasciata da ARPAE - Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana, registrata agli atti della Città metropolitana con Prot. n. 38082 del 18.06.2019.

Non è previsto alcun monitoraggio.

Si prende atto che a seguito della conclusione della fase di deposito non sono pervenute osservazioni riferite agli aspetti sopra menzionati.

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 "proposta di parere motivato in merito alla valutazione ambientale" di ARPAE - AAC Metropolitana (allegato A).

Ai sensi della suddetta 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 Concessioni metropolitana AACM (Allegato A);
- 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 (Allegato B).

Firmato:
Responsabile Servizio
Pianificazione Urbanistica
(Ing. Alice Savi)

Il Funzionario Tecnico
(Arch. Elena De Angelis)