

## **Area Pianificazione Territoriale**

---

*Servizio Pianificazione Urbanistica*

### **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**OGGETTO:**

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

Permesso a costruire finalizzato alla sopraelevazione di fabbricato a destinazione direzionale sito in via Isonzo a Villanova di Castenaso inoltrato dall'azienda SIDEL, comportante variante urbanistica al RUE,

del Comune di  
**CASTENASO**

**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 21 luglio 2020  
II° seduta della Conferenza 25 maggio 2021

Bologna, 19 luglio 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 DOTAZIONI DI STANDARD**
- 2.2 PARAMETRI URBANISTICI NELLA NUOVA SCHEDA NORMATIVA DI RUE**

### **3 VALUTAZIONE AMBIENTALE (VALSAT)**

- 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 agli strumenti urbanistici comunali è stata attivata dall'Azienda Sidel, una Società di Ingegneria che svolge attività terziarie e di formazione, di studio e di servizio, che ha presentato istanza di permesso a costruire finalizzato all'ampliamento degli spazi occupati nel fabbricato a destinazione direzionale in via Isonzo 12, a Villanova di Castenaso. L'edificio in oggetto si trova in ambito urbano (AR) che gli strumenti urbanistici comunali classificano come "da riqualificare". Il piano di sviluppo della società prevede la concentrazione degli uffici amministrativi, commerciali, tecnico-operativi di tutte le attività svolte dal gruppo in una unica sede. Nelle previsioni, tale progetto porterà nei prossimi cinque anni ad uno sviluppo occupazionale dell'organico della società, incrementando gli attuali 100 collaboratori dipendenti, prevedendo quindi una struttura che possa ospitare le attività di progettazione, formazione e di servizio.

La proposta di variante urbanistica riguarda quindi l'ampliamento di una parte dell'edificio esistente. Infatti, nel medesimo stabile sono presenti altre tre società, in porzioni non interessate dall'ampliamento. L'edificio in oggetto è distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 33 Mappale 249 avente una Superficie Utile esistente di mq 715,81 e una superficie accessoria esistente di mq 251, per una Superficie complessiva (Sc) pari a mq 866,90 (SU+60%SA).

La proposta di variante consiste nella sopraelevazione e cambio d'uso per una quota di incremento pari a mq 295 che porta ad una Superficie Utile di Progetto complessiva di mq 1010,81. Le dotazioni previste per la cessione sono state calcolate in base agli usi terziari, pari alla quota di incremento, ovvero 100 mq ogni 100 mq di SU. Pertanto vengono previsti parcheggi pubblici P1 per 50 mq e dotazioni di verde pari a mq 245. Per quanto riguarda tali dotazioni, vista l'esigua entità ed il contesto consolidato, si propone la monetizzazione.

Dal punto di vista urbanistico, il progetto comporta variante normativa e cartografica al RUE vigente: quella cartografica consiste nell'individuare un nuovo ambito AR\* con una superficie fondiaria mq 1714. La variante normativa consiste nell'inserimento nel RUE di una nuova scheda relativa all'intervento AR\* all'interno dell'art. 4.3.1, in cui sono stati riportati i parametri urbanistici quali la Superficie Fondiaria 1714 mq, l'altezza max fabbricato 12 mt., la SU esistente 715,81 mq, la SU massima 1010,81 mq (comprensiva dell'ampliamento) e la Superficie Permeabile pari a 288 mq. Infine si ammette la monetizzazione degli standard, calcolati sulla superficie in ampliamento pari a mq 295 di cui parcheggi pubblici P1 mq 50, dotazioni di verde mq 245.

Ad oggi sono state convocate due sedute della Conferenza dei servizi, il 21 luglio 2020 e il 25 maggio 2021.

### 1.3 CONTENUTI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

Il Comune di Castenaso è dotato di PSC approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 133 del 14/07/2008 e di RUE approvato con delibera n. 137 del 20/04/2009, successivamente aggiornato con delibera n. 443 del 04/12/2017.

Il **PSC** classifica l'ambito come ambiti da riqualificare (AR) disciplinato dall'art. 5.3 come parti del territorio urbanizzato 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 che 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 individua un solo ambito di riqualificazione AR per una superficie complessiva di circa mq 97.000 intorno alla fermata ferroviaria di Villanova ove sono frammisti insediamenti produttivi, attività commerciali e residenze.

Nella Relazione illustrativa del PSC sono inoltre descritte le caratteristiche dell'ambito e le sue potenzialità e opportunità di trasformazione, gli indirizzi per la sua riqualificazione, con particolare riferimento alla valorizzazione della fermata ferroviaria, al miglioramento della sua accessibilità sia ciclopedonale che veicolare, all'incremento della dotazione di parcheggi e di arredo verde, alla progressiva tendenziale sostituzione delle attività di tipo produttivo ovvero la loro compatibilizzazione, alla valorizzazione commerciale del fronte sulla Via S. Vitale.

Le modalità di attuazione prevedono l'inserimento in POC, che ne programma gli interventi di trasformazione urbanistica, da attuarsi attraverso successivo PUA o progetti unitari convenzionati, in linea di massima previa sottoscrizione di un accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000.

Per tale ambito il RUE disciplina gli interventi edilizi ammissibili in assenza di specifiche previsioni del POC; in particolare, fino al momento della dismissione delle attività produttive in essere, il RUE consente gli interventi necessari alla loro permanenza e al soddisfacimento delle esigenze produttive. Per gli obiettivi, indirizzi e prescrizioni e limiti di capacità insediativa si rinvia alla Relazione del PSC e alla specifica scheda di Valsat per l'individuazione dei vincoli, criticità e condizionamenti da rispettare e delle mitigazioni da prevedere. Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono quelle della residenza, del commercio (di vicinato e medie strutture), nonché delle funzioni terziarie e di servizio, senza peraltro escludere le attività produttive se si tratta di produzioni che non determinano condizioni di disturbo o disagio alle altre funzioni insediate. La Valsat del PSC indica, tra gli indirizzi per la sostenibilità degli insediamenti in questo ambito, la necessità di "perseguire una riduzione delle superfici impermeabilizzate e un incremento del verde pubblico e/o privato".

Il **RUE** disciplina l'ambito all'art. Art. 4.3.1 – Ambiti urbani da riqualificare: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC, in tale ambito gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo o un Titolo Abilitativo convenzionato. In attesa dell'approvazione di un PUA o di un Titolo Abilitativo convenzionato sulla base delle prescrizioni del POC, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi senza aumento della SU esistente. Nel caso di riuso per usi a1 e a2, contestualmente alla richiesta di rilascio del titolo abilitativo, dovrà essere presentata la Documentazione Previsionale di Clima Acustico di cui all'art. 6.9.12 del RUE al fine di valutare l'esigenza di opere di mitigazione acustica. Si chiede inoltre un'analisi di compatibilità dell'uso residenziale con gli usi produttivi limitrofi al fine di favorire le funzioni coerenti con gli obiettivi generali stabiliti dal PSC per la riqualificazione dell'ambito nel suo complesso.

Gli interventi programmati dal POC potranno essere ammessi previa positiva verifica delle condizioni di compatibilità dell'intervento con il carattere dell'ambito in coerenza con l'art. 5.3 delle Norme di PSC, le esigenze di potenziamento delle infrastrutture esistenti (viabilità, rete fognaria, acquedottistica, ecc.), i controlli preliminari e bonifiche delle aree e dei siti inquinati e la verifica di compatibilità acustica, da dimostrare con una apposita Relazione di Sostenibilità

Ambientale. L'intervento, infine, dovrà garantire una riduzione delle superfici impermeabilizzate e/o un incremento delle aree destinate a verde pubblico e/o privato.

## **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, poiché si tratta di una sopra elevazione di un edificio terziario con un incremento di modesta entità, risultando coerente con la destinazione urbanistica proposta dal PSC. Si esprime pertanto l'assenso alla conclusione della procedura relativa alla variante al RUE, con le seguenti riserve:

### **2.1 DOTAZIONI DI STANDARD**

In merito alla scelta della monetizzazione delle dotazioni di verde e parcheggi pubblici, come segnalato da ARPAE AACM, tenuto conto che la proposta di ampliamento ricade all'interno di ambito classificato dal PSC come "ambito di riqualificazione", per il quale le norme dello stesso PSC indicano degli indirizzi per la sua riqualificazione, quali:

- la valorizzazione della fermata ferroviaria S. Vitale;
- miglioramento della sua accessibilità sia ciclopedonale che veicolare;
- incremento della dotazione di parcheggi e di arredo verde.

Si richiama l'amministrazione a reperire le dotazioni previste, sia pur di modeste entità, al fine di perseguire gli indirizzi di PSC, prevedendo l'eventuale monetizzazione solo qualora siano verificate le ipotesi definite dalla legge e dal RUE per il ricorso alla monetizzazione stessa.

#### **RISERVA 1:**

Si chiede di rivalutare l'opportunità di monetizzare la quota di standard dovuto prevedendone la cessione. Se verificata l'impossibilità del reperimento della stessa all'interno dell'ambito AR, si chiede di finanziare con la eventuale monetizzazione delle dotazioni dell'intervento proposto, interventi o opere volti a perseguire gli indirizzi di PSC sopra riportati.

### **2.2 PARAMETRI URBANISTICI NELLA NUOVA SCHEDA NORMATIVA DI RUE**

Alla luce dell'ultima versione modificata della scheda di RUE relativa all'ambito speciale AR\*, allegato al verbale della seconda seduta di conferenza, si riscontra un conteggio delle dotazioni discordante rispetto ai dati riportati nella relazione tecnica illustrativa. Alla luce dell'impianto normativo del RUE e delle scelte dell'amministrazione comunale si chiede di riportare in tale scheda la quantità di dotazioni da cedere/monetizzare (calcolate in relazione all'uso direzione) del sub-ambito AR\*, che dovranno essere comunque conteggiate nella misura non inferiore alla capacità edificatoria in incremento ovvero di mq. 295.

#### **RISERVA 2:**

Per quanto premesso si chiede di aggiornare la scheda di RUE relativa all'ambito AR\* all'interno dell'art. 4.3.1 delle NTA del RUE, nonché la convenzione che accompagna il permesso di costruire, con le quantità di parcheggi pubblici e dotazioni di verde corrette.

## **3 VALUTAZIONE AMBIENTALE (VALSAT)**

### **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, Consorzio della Bonifica Renana, Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio, ENEL distribuzione s.p.a, Hera s.p.a., ATERSIR Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti. 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 n. prot. 43285 del 15/07/2021.

Si prende atto che il Comune provvederà a pubblicare il progetto compresi i documenti di Valsat, pertanto tale parere sarà da ritenersi definitivamente espresso, qualora durante la fase di deposito e pubblicazione non verranno presentate osservazioni sulla Valsat il cui eventuale accoglimento determini modifiche sostanziali all'assetto urbanistico proposto e condiviso in Conferenza dei servizi. Qualora dovessero pervenire osservazioni riferite agli aspetti sopra menzionati, dovrà essere aggiornata la stessa Conferenza e la Città Metropolitana dovrà esprimere nuovamente una propria valutazione.

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 di carattere ambientale indicate nella "Relazione istruttoria" dell'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 ed a trasmetterli alla Città metropolitana anche ai fini del monitoraggio sul consumo di suolo ai sensi della L.R. 24/2017.

### 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

(Documento firmato digitalmente)

Funzionario Tecnico  
Servizio Pianificazione Urbanistica  
Ing. Sabrina Massaia

(Documento firmato digitalmente)