

Area Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE CONFERENZA DEI SERVIZI

relativa al progetto per la realizzazione di un parcheggio custodito e piazzale in ampliamento a servizio di fabbricati produttivi siti in Pradazzo 6/b e 6/d, in variante agli strumenti urbanistici comunali, presentato dalla Società Italeri spa,

del Comune di
CALDERARA DI RENO

PROCEDIMENTO:

Determinazioni previste ai sensi 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

I° seduta della Conferenza 24 ottobre 2018
II° seduta della Conferenza 14 dicembre 2018

Bologna, 5 dicembre 2018

Allegato n. 1 all'Atto del Sindaco metropolitano di Bologna
Prot. n. 67663 del 5.12.2018 – Fasc. 8.2.2.6/5/2018

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.

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 alla realizzazione di un parcheggio privato custodito e di un piazzale a servizio dei fabbricati ad uso produttivo delle società Italeri s.p.a. e UPS s.r.l. site in via Pradazzo 6/b e 6/d nell'area industriale di Lippo-San Vitale Grande (Z.I. Lippo) di Calderara di Reno. Attualmente ITALERI, leader in Europa nella produzione e commercializzazione di modelli in scatola di montaggio di vari veicoli attuali e del passato, ha manifestato l'esigenza di potenziare il servizio di consegne dal produttore all'utilizzatore, per il quale ha attivato una partnership con il corriere UPS affittuaria dell'adiacente fabbricato della medesima proprietà ITALERI. Attualmente le due attività occupano rispettivamente due capannoni attigui ricompresi nel RUE in ambito AP_1 “Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato”, rispettivamente in via Pradazzo 6/b (Italeri) e 6/d (UPS).

L'intervento proposto prevede la realizzazione di un piazzale ad uso parcheggio privato e sosta per autocarri e relativi cassoni di carico, a ridosso della via Pradazzo oltre ad un piazzale antistante il fabbricato esistente a servizio del capannone occupato da UPS, necessario per migliorare la circolazione e le manovre dei mezzi. Pare opportuno evidenziare che il parcheggio sarà a servizio delle esigenze manifestate da Italeri, mentre il piazzale di manovra sarà a servizio del capannone occupato da UPS. L'ampliamento interessa un terreno contiguo al consolidato produttivo, attualmente destinato ad ambito agricolo con superficie fondiaria di circa mq. 18.235, di cui si propone la riclassificazione ad ambito AP_0 “aree di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato”, limitando l'edificazione alla realizzazione di un manufatto di circa mq. 20 ad uso guardiola e dotato di servizio igienico, a servizio degli autisti.

Per quanto attiene la proposta, essa comporta variante normativa e cartografica al RUE vigente; quella cartografica consiste nell'individuare un nuovo ambito AP_0, mentre la variante normativa riguarda l'art. 41 del RUE e consiste nell'indicare catastalmente tra le condizioni particolari l'area in una scheda specifica, in cui è prevista una potenzialità edificatoria relativa alla guardiola ed i servizi annessi di circa mq. 20, oltre ad un'ulteriore edificabilità derivante dalla demolizione di un fabbricato agricolo collabente per un utilizzo futuro. Per quanto riguarda le dotazioni vengono previste solo quelle relative ai parcheggi pubblici, calcolati sulla quota di edificabilità realizzata con il presente atto autorizzativo che ammontano a mq. 20 e proponendone la monetizzazione.

1.2. Contenuti della pianificazione comunale

Il Comune di Calderara di Reno è dotato di PSC approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 07/04/2011 aggiornato con la variante al PSC approvata con delibera n. 44 del 19/07/2016, RUE approvato con delibera C.C. 48 del 07/04/2011 e aggiornato con Variante approvata con delibera 28 del 26/07/2018 e POC approvato con delibera di C.C. 66 del 30/07/2013.

Il **PSC** inquadra l'area interessata dall'attività esistente tra gli ambiti a prevalente destinazione produttiva ad assetto urbanistico consolidato (art. 31 NTA PSC). Per quanto riguarda invece la porzione oggetto di cambio di destinazione urbanistica è attualmente classificata all'art. 36 tra il "Territorio rurale", come ambito APP "ambiti agricoli periurbani". La variante propone la riclassificazione di tale ambito come l'adiacente ambito produttivo consolidato, per il quale viene perseguita la riqualificazione delle aree produttive esistenti, potenziando le dotazioni di servizio dedicate e la dotazione di aree verdi, quali dotazioni ecologiche ed ambientali, anche con funzioni di miglioramento dell'inserimento paesaggistico delle aree produttive, l'attivazione di politiche di riduzione dell'inquinamento atmosferico ed acustico, il potenziamento dei collegamenti ciclabili con le aree residenziali, oltre alla razionalizzazione della sosta, in particolare per i mezzi pesanti.

Il **RUE** classifica a sua volta, a ricaduta dal PSC, l'area interessata dall'attività esistente all'art. 42 come ambito AP_1 "Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato", che corrispondono alle parti di territorio, parzialmente o totalmente edificate, destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva, ad assetto urbanistico consolidato. In queste aree il RUE prevede per gli edifici esistenti: interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione delle attività produttive, per i lotti non ancora edificati: l'edificazione, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi specificati. Per quanto riguarda invece l'area oggetto di variante dove si propone la riclassificazione ad ambito AP_0 "aree di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato", all'art. 41 si configurano come porzioni di tessuto urbano collocate in contesti produttivi saturi, che si ritiene opportuno non potenziare ulteriormente per non aggravare situazioni di carico urbanistico già problematiche. Le aree AP_0 comprendono altresì aree private, già attualmente occupate da strade private, parcheggi privati, aree pertinenziali e simili, che il RUE non ritiene opportuno edificare. In queste aree, per gli edifici esistenti, il RUE prevede interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione delle attività produttive. Le aree libere e di pertinenza, in quanto di valore ambientale, non possono essere edificate.

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 RUE**, nel rispetto di **alcune riserve** relative all'assetto urbanistico proposto dalla variante, alle dotazioni ambientali e al rischio idraulico.

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.

2.1. Richiesta di precisazioni relative al procedimento

In considerazione del fatto che la proposta di variante deve essere connessa a specifici esercizi di impresa, si riscontra che le esigenze di ampliamento riguardano due attività, ovvero Italeri ed UPS, pertanto sarà necessario dare atto di tutti gli interessati negli atti del presente procedimento.

Infatti, risulta esplicitata solo l'esigenza della società Italeri legata al parcheggio custodito, mentre per il piazzale a servizio della movimentazione merci attorno all'edificio esistente, ancorchè di proprietà di Italeri, l'esercizio d'impresa è esercitato da UPS.

Si segnala inoltre che ai sensi dell'art. 6, comma 5, della L.R. 24/2017 è possibile prevedere tale tipologia di interventi nell'ambito del consumo di suolo complessivo, esplicitando che non sussistano ragionevoli alternative localizzative.

RISERVA N. 1:

Si chiede di esplicitare all'interno del presente procedimento l'interesse di entrambe le attività economiche all'ampliamento, al fine di supportare la procedura scelta. Inoltre, si chiede al Comune di esplicitare che non sussistono ragionevoli alternative localizzative, come richiesto dalla L.R. 24/2017 in tema di consumo di suolo.

2.2. Assetto urbanistico e dotazioni territoriali

Conseguentemente a quanto indicato nella riserva 1, poiché il parcheggio è legato ad una manifestata esigenza dell'attività esercitata da Italeri, si chiede di legare il piazzale ad uso parcheggio privato e sosta per autocarri al capannone in cui è insediata la società Italeri, in modo che non si possa configurare in un futuro come un'attività economica d'impresa indipendente. Pare inoltre opportuno che la capacità edificatoria riconosciuta sia quella finalizzata alle funzioni presentate nel presente titolo edilizio presentato, escludendo ulteriori capacità potenzialmente spendibili in futuro, poiché in contrasto con le esigenze attuali manifestate. Rispetto agli usi si chiede di circoscrivere le funzioni, poiché ammettendo solo la funzione di parcheggio ed una ridotta capacità edificatoria, non sono state cedute le relative dotazioni che nel caso di nuove aree produttive sarebbero da calcolarsi sulla superficie fondiaria.

Analogamente, si chiede di anettere all'adiacente capannone di UPS il piazzale laterale al fabbricato esistente, necessario per migliorare la circolazione e le manovre dei mezzi di tale attività, poiché ne rappresenta una pertinenza necessaria all'esercizio dell'attività esistente, precisando anche per esso il vincolo di inedificabilità.

RISERVA 2:

Si chiede di legare le due aree a piazzale e parcheggio proposte in variante alle relative attività economiche, annettendole graficamente e con specifica norma di RUE, come pertinenze ai rispettivi edifici sedi delle attività insediate, ammettendo la sola capacità edificatoria legata alla guardiola ed ai servizi igienici necessari al funzionamento del parcheggio custodito, nonché circoscrivendo le funzioni ammesse nel parcheggio custodito.

2.3. Il rischio idraulico e permeabilità dei suoli

Prendendo atto dell'approvazione del PGRA (Piano Gestione Rischio Alluvioni), nonché della variante di coordinamento tra quest'ultimo e i piani stralcio del bacino idrografico del fiume Reno (approvata con DGR 2111 del 5 dicembre 2016), si richiamano le valutazioni critiche espresse dalla SAC di ARPAE nell'allegato A. Infatti, si rileva che nel documento di Valsat è stata riportata solo la tavola RSP che classifica l'area in oggetto come rischio medio P2, ovvero quella che riporta la pericolosità legata al reticolo secondario di pianura. Si segnala che nella tavola RSCM (reticolo secondario collinare montano), tutto il territorio comunale ricade tra le aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti contraddistinte dalla sigla P3, che indica un rischio alluvioni con tempo di ritorno degli eventi di piena di 20-50 anni, ovvero con alta probabilità di rischio alluvioni. Si richiede pertanto di fornire gli approfondimenti idraulici per verificare l'entità della criticità segnalata dal PGRA e di individuare i conseguenti accorgimenti/misure progettuali di protezione, finalizzati a non aumentare il rischio di potenziale alluvione.

L'area oggetto dell'intervento è inoltre interessata dalla tutela delle "zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura-zona B" delle NTA del PTCP art. 5.3, comma 3, che prescrive per i nuovi insediamenti prevalentemente produttivi il mantenimento di una superficie permeabile pari almeno al 20% della superficie territoriale.

A seguito delle ultime integrazioni trasmesse, si è preso atto del rispetto di tale limite, rilevando tuttavia che nella Relazione idraulica è indicato che parte dell'area verde è mantenuta impermeabile al fine di tenere conto di eventuali future trasformazioni della stessa in aree di parcheggio.

RISERVA 3:

Si richiede di fornire gli approfondimenti idraulici per verificare l'entità della criticità segnalata dal Piano di Gestione Rischio Alluvioni PGRA e di individuare i conseguenti accorgimenti/misure progettuali di protezione, finalizzati a non aumentare il rischio di potenziale alluvione. Per quanto riguarda il rispetto della quota di superficie permeabile pare opportuno precisare il limite minimo richiesto nella scheda specifica delle norme del RUE.

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 il Servizio Autorizzazioni e Concessioni SAC 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 e considerazioni ambientali

I pareri degli Enti competenti in materia ambientale, l'Amministrazione Comunale sono stati acquisiti nell'ambito della Conferenza dei servizi relativa al presente procedimento unico.

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, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio e Aeroporto di Bologna. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla Valsat in esame, condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale, sintetizzate nell'allegata Relazione istruttoria rilasciata da SAC di ARPAE, che evidenzia una valutazione critica sulla base di diverse questioni ambientali, tra cui si richiamano principalmente: mobilità e flussi di traffico pesante, permeabilità dei suoli, piano rischio alluvioni, la qualità dell'aria e sul rumore, nonché l'assenza del piano di monitoraggio, che deve essere predisposto fin dalle prime fasi dell'intervento.

Si ricorda inoltre che ai sensi del D.Lgs. 152/2006, la valutazione ambientale comprende anche il **monitoraggio**, che assicura il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei Piani approvati e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti ed adottare le opportune misure correttive. In particolare, si ritiene necessario monitorare le componenti ambientali più impattate dall'intervento, indicate dalla SAC di ARPAE quali rischio idraulico, rumore, traffico, qualità dell'aria.

E' quindi necessario dare atto di tali contenuti nel Piano di Monitoraggio elemento costitutivo dei documenti di VALSAT.

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 e il cui eventuale accoglimento non 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.

3.3. Conclusioni

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, **la Città Metropolitana di Bologna esprime una valutazione ambientale positiva, condizionata** al recepimento delle riserve sopra riportate, delle valutazioni sul monitoraggio, del parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B) e dei condizionamenti indicati dagli Enti competenti in materia ambientale, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella “proposta di parere in merito alla valutazione ambientale” predisposta da ARPAE – Struttura Autorizzazioni Concessioni SAC (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.

4. ALLEGATI

- A. Relazione istruttoria rilasciata da ARPAE – Struttura Autorizzazioni Concessioni SAC di Bologna;
- B. Parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (art. 5, L.R. n. 19/2008).

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

Il Funzionario Tecnico
(Ing. Sabrina Massaia)