

## **Area Pianificazione Territoriale**

---

### **Servizio Pianificazione Urbanistica**

#### **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

##### **OGGETTO:**

**SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE - CONFERENZA DEI SERVIZI**  
relativa al progetto di ampliamento di un edificio produttivo esistente sito in Via Modena 44  
in variante al RUE,  
inoltrato dalla Società Drive Test Motorsport s.a.s.,

del **Comune di**  
**SANT'AGATA BOLOGNESE**

##### **PROCEDIMENTO:**

Determinazioni previste ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160 del 07/09/2010

Espressione prevista in esito alla Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani (VALSAT),  
ai sensi dell'art. 5 della L.R.20/2000

Procedura di Conferenza dei servizi in forma semplificata e modalità asincrona

Bologna, 8 Novembre 2018

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

Prot. n. 61399 del 8.11.2018 – Fasc. 8.2.2.2/9/2018

## **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 ammette, all'art. 4, comma 4, lettera e), il completamento dei procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica.

### **1.1. Contenuti della proposta comunale**

La procedura di variante normativa al RUE è stata attivata a seguito della presentazione della richiesta di permesso di costruire finalizzato alla realizzazione di un nuovo edificio, in ampliamento di quello esistente, per soddisfare le esigenze di sviluppo della Società Drive Test Motorsport s.a.s., legate alla necessità di aumentare gli spazi destinati a deposito per gli allestimenti dei paddok che seguono i team nel campionato monomarca.

Attualmente l'attività insediata si sviluppa su 2 edifici esistenti: un edificio (A) autorizzato con prima concessione nel 1970 e trasformato ad uso uffici attraverso demolizione e ricostruzione con DIA 45/2008 avente una superficie utile di mq. 300 circa, in via di ultimazione. Un secondo fabbricato (B), di superficie utile 600 circa, è destinato a magazzino, con atto autorizzativo 49/1999 e successivamente trasformato a laboratorio con atto 88/2017. Inoltre, l'area limitrofa corrispondente al mappale di proprietà è stato oggetto di un atto autorizzativo per deposito a cielo aperto. La superficie fondiaria dell'area è di circa mq. 8.800, mentre la proposta di ampliamento riguarda un nuovo edificio posto in aderenza all'esistente edificio B in estensione verso sud, destinato a magazzino, per una superficie utile di mq. 1.500. Per quanto attiene la variante introdotta, riguarda la normativa al RUE all'art. 50 “Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP)”, l'area è già individuata catastalmente consentendo agli edifici esistenti l'uso non funzionalmente collegato all'attività agricola, e mantenendo la capacità insediativa esistente. La variante introduce una serie di parametri urbanistici, ammettendo l'ampliamento pari a mq. 1.500 oltre alla quota esistente, sancendo l'uso U.15 “attività artigianali” e definendo i parametri relativi agli ambiti consolidati, ovvero altezza massima, parcheggi pertinenziali, distanze e monetizzazione delle dotazioni territoriali, assoggettando l'intervento a permesso di costruire convenzionato, al fine di disciplinare gli impegni con l'Amministrazione Comunale.

### **1.1. Contenuti della pianificazione comunale**

Il Comune di S. Agata Bolognese ha approvato il Piano strutturale Comunale (PSC) con delibera di C.C. n° 30 del 07/04/2011 aggiornato con la variante al PSC approvata con delibera n. 12 del 16/04/2016, e il RUE con delibera di C.C. 31 del 07/04/2011, aggiornato con variante approvata con delibera n.45 del 27/10/2016.

Il PSC inquadra l'attività esistente all'art. 36 “Territorio rurale” ambito ARP “ambiti agricoli di rilievo paesaggistico”, corrispondenti alle parti del territorio caratterizzate dall'integrazione del sistema ambientale e del relativo patrimonio naturale con l'azione dell'uomo, volta alla coltivazione e trasformazione del suolo, in particolare a quelle aree nelle quali prevalgono, in relazione alle caratteristiche morfologiche e dei suoli, ordinamenti produttivi e sistemi paesaggistici di pregio. Per tali ambiti, il PSC promuove la multifunzionalità delle imprese agricole, la riconversione delle attività in contrasto con la tutela delle aree di pregio paesaggistico e l'incentivazione delle pratiche di recupero del patrimonio edilizio di interesse storico architettonico e culturale.

Il RUE ne disciplina l'uso e la trasformazione del territorio avendo come finalità principali la salvaguardia delle attività agro-silvo-pastorali ambientalmente sostenibili e dei valori antropologici, storici e architettonici presenti nel territorio, la conservazione o la ricostituzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat e delle associazioni vegetali e forestali, la salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici.

Il RUE classifica l'area all'art. 50 "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP)", individuandola catastalmente, consentendo nei fabbricati non funzionalmente collegati all'attività agricola e privi dei requisiti di edifici di interesse storico testimoniale, a conferma di una previsione del previgente PRG (zona "E4 – impianti produttivi e commerciali esistenti"), il mantenimento dell'uso insediato sulla base dell'ultimo titolo abilitativo legittimato. In alternativa, oltre agli usi elencati al precedente comma 3 punto b), e ammesso l'uso U.15 "attività artigianali", nonché le attività complementari di ricerca, progettazione e sperimentazione ed alloggio per il custode. L'intervento di cambio di destinazione d'uso è subordinato alla presentazione di uno studio specifico sui diversi potenziali impatti (rumore, traffico, etc...) finalizzato ad attestare la compatibilità, nonché alla stipula di un accordo ex art. 18 della LR 20/2000 al fine di condizionare lo stesso, mediante idonee garanzie fideiussorie, alla realizzazione di opere di interesse collettivo.

## **2 VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA**

In relazione alle competenze della Città metropolitana, si ritiene che il nuovo assetto urbanistico che propone l'ampliamento di un'attività produttiva in territorio rurale, non contiguo al territorio urbanizzato a caratterizzazione produttiva, in particolare all'ambito produttivo della Lamborghini, e non servito dalle principali reti infrastrutturali (lontana dai principali assi per la mobilità e priva della pubblica fognatura), risulti non in linea con la disciplina generale del PSC, del PTCP e della normativa regionale.

Infatti, il titolo 11 del PTCP, che disciplina gli obiettivi e le attività ammissibili nel territorio rurale, conformemente all'art. A-16 della L.R. 20/2000, indica tra gli obiettivi generali da perseguire con la pianificazione comunale: promuovere lo sviluppo di una agricoltura sostenibile e multifunzionale; mantenere e sviluppare le funzioni economiche, ecologiche e sociali della silvicoltura, promuovendo l'orientamento delle aziende verso forme di gestione forestale sostenibile; promuovere la difesa del suolo e degli assetti idrogeologici, geologici ed idraulici e salvaguardare la sicurezza del territorio e le risorse naturali e ambientali; promuovere la valorizzazione e la salvaguardia del paesaggio rurale nella sua connotazione economica e strutturale tradizionale; valorizzare la funzione dello spazio rurale di riequilibrio ambientale e di mitigazione degli impatti negativi dei centri urbani e dei grandi fasci infrastrutturali; valorizzare l'identità e le specificità paesaggistiche, socio-economiche, naturali-ambientali, storico-culturali delle singole parti del territorio rurale. Pertanto il PTCP ammette nel territorio rurale nuove costruzioni se necessarie alla conduzione dei fondi agricoli, all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, nei limiti indicati dalla normativa regionale, nonché alla infrastrutturazione del territorio. Riguardo alle funzioni non connesse all'attività agricola, il PTCP ammette esclusivamente possibilità di adeguamento, anche con ampliamento, purché modesto, della sagoma degli edifici, per immobili ospitanti attività che forniscono servizi coerenti con la valorizzazione del territorio rurale.

In coerenza con tali disposizioni, il PSC negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico promuove la multifunzionalità delle imprese agricole, la riconversione delle attività in contrasto con la tutela delle aree di pregio paesaggistico, rimandando al RUE la disciplina specifica. Il RUE, per l'area oggetto della proposta, pur riconoscendo l'uso produttivo derivato dal PRG come stato di fatto, ammette attraverso una specifica scheda il mantenimento dell'uso insediato, con una serie di possibilità sull'edificio esistente, ma lo classifica come una particolare condizione all'interno del territorio rurale.

Infine 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, conferma l'impianto della precedente legge urbanistica regionale, indicando all'art. 36 “territorio rurale” al comma 2 che “la realizzazione di nuovi fabbricati è ammessa, nell'osservanza delle previsioni di piano, soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse”.

Alla luce di quanto riportato, nonché delle criticità in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale evidenziate dall'istruttoria della SAC di ARPAE, che valuta rilevanti e non sostenibili gli effetti provocati dalla realizzazione del progetto sulle matrici suolo, sottosuolo, acqua e paesaggio, si ritiene la variante proposta non conforme alla pianificazione sovraordinata e comunale.

### **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 delle riserve al POC, 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, nella quale si propone il parere in merito alla valutazione ambientale e la invia alla Città Metropolitana.

#### **3.2 Gli esiti della consultazione**

Al fine dell'acquisizione dei pareri degli Enti competenti in materia ambientale l'Amministrazione Comunale ha indetto una Conferenza dei Servizi in modalità asincrona prevedendo la consegna dei pareri entro il 25/10/2018.

Sono pervenuti alla Città Metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL, ARPAE, Sorgeaqua, Consorzio della Bonifica Renana, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio e Autorità di Bacino distrettuale del fiume Po. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla Valsat in esame, condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale, sintetizzate nell'allegata proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da SAC di ARPAE, che esprime la non sostenibilità dell'intervento proposto, rilevando criticità sui diversi aspetti ambientali, quali: suolo e sottosuolo (per l'impermeabilizzazione dell'area), acqua (per la pericolosità di rischio alluvioni che nell'area presenta tempo di ritorno degli eventi di piena di 100-200 anni, e corrisponde al pericolo medio P2 sia per il reticolo principale che per quello secondario) e paesaggio, come sopra argomentato.

Si prende atto, inoltre, che nel periodo di pubblicazione della Valsat, avvenuto per 60 giorni e concluso il 25/10/2018, non sono pervenute osservazioni relativamente al documento di Valsat.

#### **3.3. Conclusioni**

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, **la Città Metropolitana di Bologna esprime una valutazione di sostenibilità ambientale negativa sulla ValSAT**, in considerazione delle criticità evidenziate nella valutazione della proposta e nelle considerazioni ambientali indicate nella “proposta di parere motivato in merito alla valutazione ambientale” (di cui alla delibera di G.R. 1795/2016, punto 2.c.2.12) predisposta da ARPAE – Struttura Autorizzazioni Concessioni (SAC) di Bologna, allegata.

#### **4. ALLEGATI**

A. Proposta di parere motivato in merito alla valutazione ambientale rilasciata da SAC di ARPAE;

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)