



Comune di Bologna

Piani e Progetti Urbanistici
Area Economia e Lavoro

Proposta N.: **DC/PRO/2018/58**

OGGETTO: APPROVAZIONE DI VARIANTE URBANISTICA A SEGUITO DI PROCEDIMENTO UNICO DI CUI ALL'ART. 8 DEL DPR 160/2010 PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO DI AMPLIAMENTO DI ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI "EX AUDI ZENTRUM" ATTRAVERSO LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO IN VIA DELL'INDUSTRIA.

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione

IL CONSIGLIO

Premesso che

in data 12/09/2017 la società Immobiliare 36 s.p.a. con domanda Pg. n. 320463 presentata al Settore Attività Produttive e Commercio (ora U.I. Attività produttive e Commercio dell'Area Economia e Lavoro), cui sono conferite le funzioni di Sportello Unico per le imprese, ha richiesto la convocazione della Conferenza dei Servizi inerente il procedimento semplificato ai sensi dell'art. 8 comma 1 D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 per la realizzazione di nuovo edificio ad uso commerciale di vicinato (concessionario auto) composto da spazi di vendita, spazi ad uso officina, magazzini, depositi e amministrazione, in variante agli strumenti urbanistici vigenti;

l'istanza di ampliamento, già manifestata con PG 91512/03 e oggi proposta ai sensi dell'art.8 del DPR 160/2010, viene presentata dalla società, rappresentativa di un gruppo operante nel settore della commercializzazione dell'auto, al fine di poter risolvere criticità aziendali derivanti dal mancato spazio per lo sviluppo di nuovi *concept* commerciali e logistici divenuti nel tempo essenziali;

la costruzione del nuovo edificio è prevista nell'area di proprietà della società Immobiliare 36 s.p.a., già ex - Audi Zentrum Bologna, sita in via dell'Industria distinta al Catasto edilizio Urbano al Fg. 131 Mapp. 507 e 510;

in data 14/09/2017 con nota P.G. n. 323757 il responsabile del procedimento ha indetto la Conferenza dei Servizi decisoria, in forma simultanea ed in modalità sincrona ai sensi dell'art 14 - ter della L 241/1990, a cui ha fatto seguito la richiesta di documentazione integrativa da parte dell'U.I. Gestione Urbanistica del Settore Piani e Progetti Urbanistici, dell'U.I. Gestione viabilità - U.O. Controllo opere realizzate da terzi del Settore Edilizia e Patrimonio e dell'U.I. Qualità Ambientale del Settore Ambiente e verde;

in data 29/09/2017 – P.G. n. 350961, a seguito delle suddette precisazioni, il responsabile del procedimento richiedeva al proponente la documentazione integrativa, da presentarsi entro il 28/10/2017, dando atto della sospensione del termine di conclusione del procedimento fino alla presentazione della

documentazione richiesta e del rinvio ad una data successiva della seduta della Conferenza;

in data 27/10/2017 il proponente presentava la documentazione integrativa richiesta;

in data 31/10/2017 – Pg. n. 395189 il responsabile del procedimento ha convocato la Conferenza dei Servizi per il 30/11/2017, in forma simultanea e in modalità sincrona, a cui sono stati invitati a partecipare i seguenti enti e concessionari di pubblici servizi :

Città metropolitana di Bologna;

A.U.S.L. di Bologna- Servizio Sanitario Regionale U.O. Igiene e Sanità Pubblica Est(SC) -UO Ambiente Igiene Edilizia e Urbanistica;

Arpae;

Arpae-Sac;

Soprintendenza, in qualità di rappresentante unico delle Amministrazioni dello Stato in rappresentanza anche del Comando prov.le Vigili del Fuoco di Bologna;

Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara

Autorità del Bacino distrettuale del fiume Po;

Regione Emilia Romagna Agenzia per la sicurezza Territoriale e la protezione civile – Servizio Reno e Po di Volano;

Hera spa;

e-Distribuzione Unità territoriale rete Emilia-Romagna e Marche Div. Infrastrutture e Reti

Gruppo Enel;

Agenzia territoriale dell'Emilia Romagna Atersir;

RFI (Rete Ferroviaria Italiana) Bologna - Direzione Compartimentale Infrastrutture

Comune di Bologna – Settore Piani e Progetti Urbanistici;

nella seduta del 30/11/17 - verbale PG n. 436580/2017 integrato con PG. n. 436768/17- il referente dell'U.I. Gestione Urbanistica illustrava la proposta di variante urbanistica, unitamente al progetto dell'intervento; nel corso della seduta emergeva, da parte del Servizio Area Reno e Po di Volano e di AUSL la necessità di ulteriori integrazioni; i lavori della Conferenza venivano quindi sospesi per il periodo di deposito degli atti di variante urbanistica con l'invito alle suddette autorità ambientali ad esprimersi entro trenta giorni dall'inoltro delle integrazioni richieste al fine di consentire alla Città Metropolitana di esprimere il proprio parere;

dal 13 dicembre 2017 al 12 febbraio 2018 gli elaborati di progetto nonché gli elaborati di variante, compreso altresì il documento di Valsat, sono stati depositati presso la casa comunale, nonché sul sito del Settore Piani e Progetti Urbanistici nella sezione Trasparenza - Altri atti di governo del territorio, ed il relativo avviso di deposito è stato pubblicato sul BURERT n. 332 del 13/12/17;

entro il termine di deposito non sono pervenute osservazioni;

con nota in data 30 aprile 2018 PG. n. 173619 il Responsabile del Procedimento ha comunicato al proponente, ai sensi dell'art. 10-bis L. 241/1990, i motivi ostativi all'accoglimento della domanda in ragione dei pareri negativi dei settori Ambiente ed Energia U.I. Qualità Ambientale e Piani e Progetti Urbanistici per carenze progettuali del progetto definitivo del nuovo edificio e del progetto delle opere di urbanizzazione;

in data 8/6/18 e 12/6/18 (PG. n. 247119/2018; PG. n. 247163/2018) il proponente ha presentato le integrazioni ed osservazioni corredate dai relativi documenti;

in data 19/6/18 P.G.n. 261327 il responsabile del procedimento ha convocato la Conferenza decisoria ai sensi dell'art. 14 comma 2 L. 241/1990, in forma semplificata ed in modalità asincrona ex art. 14-bis L. 241/1990, invitando le Amministrazioni che non hanno ancora manifestato le loro determinazioni conclusive ad esprimersi entro i termini del 17/09/2018 e le Amministrazioni che avevano precedentemente espresso atti che indicavano condizioni e/o prescrizioni di rivalutare la propria determinazione sulla base delle osservazioni e documentazioni presentate dall'interessato;

Atteso che

la costruzione del nuovo edificio è situato nel Quartiere San Donato - San Vitale ai margini dell'Ambito da riqualificare n. 128 "Roveri", disciplinato da specifica scheda all'art.22 del Quadro Normativo del PSC, ed è inserita dal Psc territorialmente nella situazione "Roveri", caratterizzata dalla presenza dell'omonima area produttiva e dello scalo ferroviario S.Donato;

il nuovo edificio è destinato all'uso (4d) commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq) limitatamente alla vendita di merci ingombranti con specifico riferimento alle autovetture, precisando che in tal caso il limite di superficie di vendita è da intendersi pari a 2.500 mq ai sensi dell'art.19 ter della Lr 14/1999;

il nuovo corpo edilizio sarà, in particolare, composto dai seguenti quattro blocchi funzionali collegati tra loro:

1. l'interrato, dove sono previsti i servizi per il personale e due autorimesse per il deposito di autovetture;
2. lo *showroom* posto in testa all'edificio sul fronte prospiciente via dell'Industria e caratterizzato da grandi vetrate, costituito da uno spazio unico dentro il quale vi saranno diverse aree (esposizione, ricezione, attesa, accettazione);
3. gli spazi amministrativi (uffici, sale riunioni) ubicati nel volume posto sopra lo *showroom*, da cui si ha accesso al terrazzo posto sulla copertura dello *showroom*. Sopra i piani amministrativi sarà presente un lastrico solare in grado di ospitare i pannelli fotovoltaici e servito dal medesimo vano scale a servizio di tutti i piani dell'edificio;
4. il volume posto nel retro contenente l'officina ed il magazzino ricambi, con un lastrico carrabile destinato a deposito all'aperto per auto usate di pregio;

le esigenze dell'impresa in termini di volumetria eccedono i limiti dello strumento urbanistico; in particolare, a fronte di una volumetria massima autorizzata nel comparto, pari a 26.116,27 mc, non è possibile attuare con gli strumenti ordinari l'aumento volumetrico di progetto, pari a 18.365 mc di volumetria massima, poiché l'art. 69 punto 3 del RUE - disciplina degli Ambiti da riqualificare specializzati - limita la possibilità di intervento diretto di nuova costruzione per l'ampliamento di attività produttive, riconducibili anche ai servizi commerciali e artigianato di servizio, a un una tantum di volumetria pari al 10% del volume totale esistente, quasi interamente utilizzato in sede di variante finale di uno degli edifici realizzati, legittimando un volume totale pari a 27.938,68 mc.

Dato atto che

a seguito delle integrazioni presentate dal proponente la Conferenza, svoltasi in modalità semplificata e asincrona, si concludeva con determinazione positiva come risulta dal verbale P.g. n. 428131 del 18/10/18 che si allega parte integrante del presente provvedimento;

Considerato che

l'art. 8 del D.P.R. 160/2010 prevede che "Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della Conferenza di Servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della Conferenza di Servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380";

il legislatore ha quindi inteso codificare una norma di favore per le imprese che vogliono ampliare una attività produttiva nel territorio comunale, prevedendo un percorso accelerato e derogatorio, nel rispetto delle garanzie procedurali e di partecipazione e trasparenza dell'azione amministrativa ;

la giurisprudenza si è espressa più volte sull'art. 8 D.P.R. 160/2010, sottolineando che la mancanza di aree destinate agli insediamenti produttivi si deve ritenere necessaria nel caso di nuovo insediamento, ma non nel caso di interventi di ampliamento e ristrutturazione di attività esistenti in quanto verrebbe frustrata la ratio della norma di favorire lo sviluppo economico delle imprese in esercizio;

la Regione Emilia-Romagna – Servizio Affari Generali, giuridici e programmazione finanziaria ha espresso in tal senso un parere in data 19.10.2011 prot. n. 253253;

Visto che, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 , la determinazione conclusiva della Conferenza dei Servizi dello Sportello Unico per le Attività produttive costituisce proposta di variante allo strumento urbanistico, così come descritto dagli elaborati tecnici presentati ed esaminati e conservati agli atti;

Vista la Relazione del Settore Piani e Progetti Urbanistici in atti alla presente deliberazione;

Preso atto che

l'intervento si inserisce all'interno del comparto produttivo esistente ex "P8", che dal 2004 ad oggi ha visto l'insediamento commerciale artigianale crescere fino alla completa realizzazione della capacità edificatoria pianificata nel pre vigente Prg '85; in particolare, il comparto è stato interamente realizzato e le dotazioni pubbliche sono state interamente realizzate e sono da cedere all'Amministrazione comunale ai sensi della convenzione urbanistica in data 2 aprile 2004 rep. 97518/23049;

ai sensi dell'art. 116 del Rue, per la nuova edificazione di progetto del lotto sono dovute le dotazioni territoriali, che sono in parte da monetizzare ed in parte da realizzare: in particolare sarà risagomata l'aiuola in fregio a via dell'Industria e saranno realizzati 62,50 mq di parcheggi pubblici pari a n. 5 posti auto in fregio alla viabilità pubblica oggetto di riqualificazione;

la variante Poc “Ampliamento di attività di produzione di beni e servizi art. 8 DPR 160/2010 ex Audi Zentrum” ha infatti previsto quale misura di sostenibilità la riqualificazione del tratto di strada senza uscita di via dell'Industria che sarà utilizzato per gli accessi al lotto in esame (relitto stradale della vecchia via Larga); la riqualificazione consiste nel rifacimento della pavimentazione, nella sostituzione della fognatura esistente per lo smaltimento delle acque stradali, nella realizzazione di impianto per la pubblica illuminazione della strada, nella realizzazione di un marciapiede rialzato e di parcheggi pubblici ricavati da una porzione di area del lotto privato in questione, in confine con l'attuale sede stradale prospiciente il lotto medesimo; i parcheggi pubblici e il relativo marciapiede saranno oggetto di cessione gratuita al Comune di Bologna;

l'intervento privato prevede inoltre la realizzazione di reti separate per le acque reflue; l'adozione di sistemi di prevenzione per le autorimesse (piano interrato) per limitare il rischio di allagamento; la realizzazione delle nuove superfici pavimentate avverrà con materiali completamente permeabili e al fine di migliorare il microclima sono state studiate soluzioni arboree per ombreggiare i parcheggi pubblici e pertinenziali;

l'intervento è attuabile con il rilascio di permesso di costruire previa sottoscrizione della convenzione al fine di regolamentare la realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti la riqualificazione del relitto stradale di via Larga; a tal fine il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è corredato dallo schema di convenzione, già agli atti della Conferenza dei servizi e allegato al presente provvedimento;

il computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione da realizzare a carico del proponente, valutato congruente dai competenti uffici, è pari ad Euro 132.764,98 complessivo di spese per la sicurezza, spese tecniche e imprevisti;

la Città Metropolitana di Bologna con Atto del Vice Sindaco Metropolitano n. 177 del 19 settembre 2018 in atti alla Conferenza ha espresso, per quanto di competenza, l'assenso alla conclusione della procedura relativa alla variante urbanistica formulando tre riserve:

- la prima, relativa all'integrazione nella convenzione, tra gli impegni del soggetto attuatore, con la quota delle dotazioni pubbliche relative all'intervento di nuova costruzione monetizzate, incluse quelle relative all'attuazione dell'ex comparto P8 oltre agli ulteriori oneri evidenziati dagli Enti ambientali;
- la seconda relativa all'esplicitazione nella scheda di POC dei dati relativi alle dotazioni e spazi collettivi precedentemente ceduti a supporto della motivazione relativa alla monetizzazione degli standard relativi alla quota edificabile aggiuntiva;
- la terza relativa all'indicazione nella scheda di POC dei limiti di riferimento della superficie di vendita ammissibile, differenziando la vendita di merci ingombranti rispetto agli altri usi ammessi, ed escludendo dall'ambito gli usi non attinenti all'attività proposta;

dette riserve sono state puntualmente recepite nel POC in variante, inoltre, sono state evidenziate nello schema della convenzione la quota di dotazioni pubbliche oggetto di monetizzazione;

la Città Metropolitana con il medesimo atto ha altresì espresso la contestuale positiva valutazione di compatibilità ambientale sul documento di Valsat del Piano, in esito alla fase di consultazione svolta dal Comune di Bologna ed a seguito alla proposta di parere motivato resa da ARPAE- Struttura autorizzazione Concessioni (SAC) di Bologna ed ha formulato il parere previsto in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio;

Dato atto che, nel corso della Conferenza di Servizi, è stato acquisito ai sensi del Regolamento sul Decentramento, il parere del competente Quartiere San Donato – San Vitale O.d.g. 3 espresso nella seduta del 22/01/2018 con P.G. n. 26206/2018 in atti, favorevole all'intervento ;

Valutato, pertanto, che sussistano tutte le condizioni per approvare la variante urbanistica Poc "Ampliamento di attività di produzione di beni e servizi ex Audi Zentrum" ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010;

Dato atto che la variante agli strumenti urbanistici si compone dei seguenti elaborati:

Relazione - Relazione Economico Finanziaria - Norme - Tavola Intervento - Valsat
Relazione Geologica Sismica
Schede dei vincoli
Tavola dei vincoli n 15

Visto il verbale della conferenza dei servizi P.G. n. 428131/18;

Preso atto che l'art. 8 del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 stabilisce, nel caso in cui l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, che il verbale venga trasmesso al Consiglio Comunale ai fini della relativa votazione;

Dato atto che il verbale della conferenza di servizi e gli elaborati costituenti la variante POC "Ampliamento di attività di produzione di beni e servizi art. 8 DPR 160/2010 ex Audi Zentrum", costituiscono allegati parte integrante al presente provvedimento;

Visto altresì l'art. 8 del D.P.R. 160/2010, l'art. A 14 bis della L.R. 20/2000 e gli artt. 14 e seguenti della Legge 241/90 s.m.i.;

Preso atto della Dichiarazione di sintesi della Valsat, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/0000, che illustra come le considerazioni ambientali e territoriali sono state integrate nel piano e che si allega quale parte integrante della presente deliberazione;

Dato atto che :

il procedimento urbanistico viene concluso ai sensi della L.R. 20/2000 poiché avviato prima dell'entrata in

vigore della L.R. 24/2017 (articolo 4 comma 4 lett. e) che disciplina ora l'uso e la tutela del territorio;

il contenuto del presente atto comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente e che tali riflessi saranno recepiti negli strumenti di programmazione al momento del rilascio del titolo edilizio;

ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013 la presente deliberazione è pubblicata sul sito www.comune.bologna.it nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio;

Dato atto altresì che è stata acquisita l'attestazione di conformità prevista dall'art. 19 "Carta unica del territorio e Tavola dei Vincoli" della L.R. 20/2000 espressa dal Responsabile del Settore Piani e Progetti Urbanistici.

Preso atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, così come modificato dal D.L. 174/2012, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Piani e Progetti Urbanistici e dal Responsabile dell'Area Economia e Lavoro e del parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile dell'Area Risorse Finanziarie ;

Su proposta del Settore Piani e Progetti Urbanistici e dell'Area Economia e Lavoro congiuntamente al Dipartimento Urbanistica Casa e Ambiente;

Sentite le Commissioni Consiliari competenti;

D E L I B E R A

1) DI PRENDERE ATTO del verbale conclusivo della Conferenza dei Servizi indetta dall'U.I. Attività Produttive e Commercio, allegato alla presente deliberazione, con cui è stato espresso l'assenso al procedimento unico ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 per l'intervento di ampliamento dell'attività produttiva "Ex Audi Zentrum";

2) DI APPROVARE , ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010, la variante POC "Ampliamento di attività di produzione di beni e servizi art. 8 DPR 160/2010 ex Audi Zentrum" , costituita dagli elaborati allegati parte integrante al presente provvedimento, e con i contenuti di cui alla documentazione tecnica esaminata con esito favorevole nel corso della conferenza dei servizi citata in premessa e depositata presso lo Sportello Unico per le Attività produttive come da verbale richiamato;

3) DI PRENDERE ATTO che il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione della convenzione per l'esecuzione e la cessione delle opere di urbanizzazione da realizzare a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, secondo lo schema di convenzione allegato parte integrante del presente provvedimento;

4) DI DEMANDARE all'Area Economia e Lavoro -U.I. Attività Produttive e Commercio l'attuazione di ogni successivo adempimento e l'adozione di tutti i provvedimenti successivi all'approvazione del presente atto;

5) DI DEMANDARE al Settore Piani e Progetti Urbanistici la pubblicazione sul BURERT dell'avviso della conclusione della variante nonché la pubblicazione, ai sensi del D.Lgs. n. 33/2013 nella sezione del sito comunale degli elaborati definitivi di progetto e variante, nonché la Dichiarazione di sintesi e il Parere Motivato della Città Metropolitana;

Infine, con votazione separata,

D E L I B E R A

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4,

del D.Lgs. 267/2000.

Il Segretario Generale
Roberto Finardi

Il Vice Presidente del Consiglio
Marco Piazza

- Documento informatico predisposto, firmato digitalmente e conservato ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e
s.m.i. -