

---

**Area Pianificazione Territoriale**

***Servizio Pianificazione Urbanistica***

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**OGGETTO:**

**PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC)**  
con effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativo all'ambito di riqualificazione  
AR.B.1 – P.1A in Via Speranza  
del Comune di  
**SAN LAZZARO DI SAVENA**

**PROCEDIMENTO:**

Formulazione RISERVE ai sensi dell'art. 34, comma 6, della L.R. 20/2000,  
in applicazione delle norme di cui all'art. 4, comma 4, L.R. n. 24/2017

Contestuali valutazioni ambientali sul documento di  
Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani (VALSAT),  
ai sensi dell'art. 5 della vigente L.R.20/2000.

Bologna, 24 Settembre 2018

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

*Prot. n. 51812 del 24.09.2018 – Fasc. 8.2.2.7/11/2018*

## **INDICE:**

### 1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

1.1. Premessa

1.2. La proposta comunale

### 2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

2.1 Le dotazioni territoriali

2.2 I parametri urbanistici del POC

### 3 LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

### 4 ALLEGATI

## **1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO**

### **1.1 Premessa**

La L.R. 24 /2017 sulla “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, in vigore dal 1 gennaio 2018, finalizzata al contenimento del consumo di suolo, alla promozione della rigenerazione dei territori urbanizzati ed al miglioramento della qualità urbana, nonché alla tutela e valorizzazione dei territori agricoli, ha come obiettivi la tutela e la valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio ed incentivare le condizioni di attrattività del sistema regionale per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie. A tal riguardo, oltre a definire i nuovi strumenti urbanistici comunali, indica i relativi procedimenti di approvazione, ammettendo all'art. 4, comma 4 lettera a), le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, come puntualizzato nella successiva Circolare a firma dell'Assessore Donini del 14/03/2018, con oggetto le prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale.

L'articolo 30 della L.R. 20/2000 specifica che il Piano Operativo Comunale (POC) è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti. Inoltre al c. 4 dello stesso articolo è previsto che il POC programmi la contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità. A tale scopo può assumere il valore e gli effetti del PUA.

### **1.2 La proposta comunale**

L'originario POC che individua il comparto AR.B.1 – P.1, situato nel capoluogo e inserito nell'area artigianale del quadrante Via Caselle - Speranza – Commenda - Ca' Ricchi, è costituito da aree di proprietà Comunale adibite a magazzini, stazione ecologica e verde, nonché da aree di proprietà privata, conseguentemente alla sottoscrizione dell'accordo ex art. 18 della LR 20/2000 in data 10/03/2011 tra il Comune di San Lazzaro di Savena e la Società CIB spa. L'approvazione del relativo PUA e la conseguente attuazione del comparto non hanno avuto seguito secondo la modalità e la tempistica prestabilite nel primo POC, causa il fallimento della Società attuatrice.

Di seguito il Comune ha inteso rendersi parte attiva al processo di rigenerazione urbana già delineato col primo POC come promotore, dismettendo e alienando con finalità di riqualificazione parte dell'area di proprietà inserita nel vigente POC, quale punto di partenza e volano per la rigenerazione. L'area è divenuta quindi oggetto di cessione per mezzo di apposita asta pubblica, la cui aggiudicazione è avvenuta a favore della Società Alce Nero spa, condizionata all'approvazione di un PUA, la cui progettazione è in capo al soggetto attuatore, e della contestuale Variante di POC in conformità con gli indirizzi e gli obiettivi generali e specifici delineati dagli strumenti urbanistici comunali vigenti.

Per dare corso agli impegni assunti con la società aggiudicatrice del bando di alienazione il Comune propone l'attuazione in due distinti comparti: il comparto A attraverso un POC con valore di PUA di iniziativa pubblica (oggetto del presente procedimento), il comparto B secondo i contenuti di un separato successivo POC.

Il comparto A interessa una superficie territoriale di circa mq. 35.900 ed è suddiviso in 5 parti; il lotto 1 è l'unico di proprietà privata, ha una superficie di mq. 12.000 ed una capacità edificatoria di mq. 1.885. Gli altri lotti 2, 3, 4 e 5 sono di proprietà pubblica; il lotto 2 di circa mq. 5208 è destinato ad ospitare il nuovo centro di preparazione pasti oltre ad altri servizi complementari ed alcune opere di rete con una capacità edificatoria di mq. 800. Il lotto 3 di circa mq. 2.497 è destinato ad ospitare attrezzature di livello di quartiere senza interventi di edificazione. Il lotto 4, di estensione pari a mq. 8.165, è destinata ad ospitare dotazioni ecologiche ed urbanizzazioni comunali, senza edificabilità.

Infine, sul lotto 5, di superficie pari a mq. 8.055, sono presenti attrezzature e spazi pubblici e sono previste altre funzioni di quartiere, consentendo per l'area solo interventi di recupero dell'esistente.

Sul lotto 1, dove sorgeranno 3 edifici a destinazione terziaria, dovranno essere demoliti alcuni edifici esistenti tra cui un magazzino, un'abitazione ed una stazione ecologica per una superficie totale esistente di mq. 2.685. In coerenza con l'obiettivo di massimizzare la permeabilità dell'area, il Comune ha ritenuto di non assegnare le premialità edificatorie ammesse dal PSC, pertanto la superficie edificabile complessiva del PUA risulta pari alla superficie demolita .

Per quanto riguarda le dotazioni territoriali, il soggetto attuatore del lotto 1 si fa carico di realizzare parte di viabilità pubblica come indicato all'art. 5 della convenzione, il parcheggio pubblico e parte del parco di via Speranza, oltre alla realizzazione di parte della pista ciclopedonale di spettanza dei lotti 2 e 3.

## 2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

Si riconosce in termini generali la coerenza del POC con il PSC vigente, che classifica l'ambito interno al territorio urbanizzato come ambito da riqualificare per dismissione, disciplinato all'art. 4.18 e seguenti, nonché nella scheda specifica d'ambito AR.B.1.

Condividendo la proposta in termini generali, in considerazione del carattere rilevante e strategico degli interventi, si formulano di seguito le riserve relative alle previsioni del Piano Operativo Comunale con il valore e gli effetti di PUA, che necessitano di integrazioni o specificazioni finalizzate a garantire una più stretta rispondenza al PSC.

### 2.1 Le dotazioni territoriali

In riferimento alle indicazioni della scheda specifica per l'intero ambito di riqualificazione del PSC, che evidenzia l'obiettivo di dotazioni di servizi urbani oggi carenti e al recupero dell'edificio esistente, che introduce nuove destinazioni d'uso di carattere terziario, si chiede di argomentare maggiormente le valutazioni operate sulle dotazioni territoriali, in termini di riqualificazione e miglioramento della fruibilità delle dotazioni esistenti e di soddisfacimento delle aree per standard cedute nel capoluogo, in relazione all'art. A-26 della L.R. 20/2000, esplicitando eventuale necessità di reperimento extra comparto o di monetizzazione.

Sulla base delle considerazioni riportate sulle **dotazioni territoriali**, si formula la

#### **RISERVA N. 1:**

Si chiede di argomentare maggiormente le valutazioni operate sulle dotazioni territoriali, in termini di riqualificazione e miglioramento della fruibilità delle dotazioni esistenti e di soddisfacimento delle aree per standard cedute nel capoluogo in relazione agli usi previsti.

### 2.2 I parametri urbanistici del POC

I principali parametri urbanistici sono indicati negli elaborati di PUA e nella relativa convenzione urbanistica. A tale riguardo si chiede di riportare tali dati anche nella nuova scheda di POC, con particolare riferimento alle superfici degli ambiti individuati al suo interno, alle capacità edificatorie consentite, alle dotazioni di standard, nonché alle prescrizioni progettuali relative alle altezze massime consentite ed alla superficie permeabile. Quest'ultima, come richiesto nella scheda d'ambito di riqualificazione AR.B.1 del PSC, dovrà attestarsi verso una riduzione delle superfici impermeabilizzate rispetto a quelle esistenti all'epoca di adozione dello stesso PSC, per l'intero ambito di riqualificazione.

Sulla base delle considerazioni riportate **sui parametri del POC**, si formula la

#### **RISERVA N. 2:**

Si chiede di integrare la scheda di POC coi parametri urbanistici del PUA, con particolare riferimento alle superfici permeabili, che dovranno garantire una riduzione delle superfici impermeabilizzate rispetto a quelle esistenti all'epoca di adozione dello stesso PSC, per l'intero ambito di riqualificazione.

### **3 LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

#### **3.1. Premessa**

La Città Metropolitana di Bologna, 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. 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**

Sono pervenuti alla Città Metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL, ARPAE, ATERSIR, HERA, Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio, Regione Emilia-romagna-Servizio Area Reno e Po di Volano. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla ValSAT in esame, pur condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale, come sintetizzato nella relazione di SAC di ARPAE.

#### **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 ambientale positiva sul POC, 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 e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella "proposta di parere in merito alla valutazione ambientale" (di cui alla delibera di G.R. 1795/2016, punto 2.c.2.12) predisposta da SAC di ARPAE, allegata.

Si ricorda infine che ai sensi del D.Lgs. 152/2006, la valutazione ambientale strategica 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. E' quindi necessario dare atto di tali contenuti nel Piano di Monitoraggio.

Ai sensi della citata Direttiva Regionale D.G.R. n. 1795 del 31/10/2016, il Comune, una volta approvato il Piano, 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. proposta di parere 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).

Il Funzionario Tecnico  
(Dott. Sabrina Massaia)

La Responsabile  
U.O. Pianificazione Urbanistica  
(Ing. Alice Savi)