

Area Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

PIANO OPERATIVO COMUNALE

con valore e gli effetti di PUA
relativo al comparto AR.B7 P.36 in Via Orlandi, Via Di Vittorio,
adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 5.07.2018

del Comune di
SAN LAZZARO DI SAVENA

PROCEDIMENTO:

Formulazione RISERVE
e contestuali valutazioni ambientali sul documento di Valutazione di sostenibilità e
monitoraggio dei piani (VALSAT),
ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017.

Bologna, 6 dicembre 2018

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

Prot. n. 67037 del 4.12.2018 – Fasc. 8.2.2.7/16/2018

Indice generale

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO.....	4
1.1. Il quadro normativo.....	4
1.2. I contenuti della proposta comunale.....	4
2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA.....	5
2.1. La compatibilità della funzione residenziale con il contesto.....	5
2.2. La permeabilità e la tutela del verde	6
2.3. Gli impegni dell'attuatore nella convenzione.....	6
4. Periodo di validità del POC e degli strumenti attuativi.....	7
3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE.....	7
3.1. Premessa.....	7
3.2. Gli esiti della consultazione.....	7
3.3. Le conclusioni.....	8
4. GLI ALLEGATI.....	8

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

1.1. Il quadro normativo

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, l'adozione di varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente (poi specificate nella circolare esplicativa della Regione Emilia Romagna “Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale”), entro il termine perentorio, definito dal procedimento di approvazione del PUG, ovvero tre anni dall'entrata in vigore della nuova legge urbanistica, utilizzando l'iter di approvazione previsto dalla L.R. 20/2000.

1.2. I contenuti della proposta comunale

Il Comune di San Lazzaro dell'Emilia, dotato della strumentazione urbanistica completa (PSC, POC e RUE approvati) propone un POC con il valore e gli effetti di PUA per programmare ed attuare un comparto interno ad un ambito di riqualificazione denominato comparto AR.B.7 p.36, già inserito nel primo POC approvato in data 20/12/2011. Su tale area il Piano prevede una riqualificazione ambientale, con la demolizione dei fabbricati esistenti di tipo artigianale-produttivo attualmente in disuso, attraverso i seguenti parametri urbanistici e prescrizioni:

- una superficie territoriale di ST mq 8.630;
- una superficie utile esistente di 2.693 mq di Su;
- previa demolizione di capannone ad uso produttivo dismesso, la realizzazione di circa mq 2.693 di Su di edilizia residenziale, pari alla SU esistente;
- in luogo di quanto previsto dal POC 2011 scaduto, il versamento di un importo pari ad euro 692.000, in luogo della realizzazione e cessione di ERP ed ERS che sarà prioritariamente destinato ad investimenti a carattere sociale;
- cessione di un'area boscata di pregio al Comune quale cessione dello standard di verde pubblico; riqualificazione e realizzazione del verde di arredo, anche fuori comparto; significativa riduzione dell'impermeabilizzazione dell'area.
- La cessione delle dotazioni minime territoriali, pari a parcheggi pubblici P1 nella misura di almeno 840 mq, e ad aree per attrezzature e spazi collettivi nella misura di almeno mq 2.500 corrispondenti all'area boscata di pregio e altro verde pubblico, nonché la realizzazione di una rete di percorsi ciclo-pedonali completi di illuminazione pubblica;
- tra gli altri obblighi del soggetto attuatore e prescrizioni progettuali si indica di prevedere l'accesso al comparto, sia da Via Orlandi che da Via Poggi; realizzare i nuovi edifici garantendo la Classe A2 minimo come livello di prestazione energetica; riqualificare e realizzare il verde di arredo, anche fuori comparto; Rispetto alla sostenibilità ambientale si prescrive che l'attuatore provveda alla messa a dimora di una quantità di alberi o arbusti pari almeno a quelli da abbattere per la realizzazione dell'opera e/o per motivi fitosanitari, che potranno essere piantumati anche in area pubblica contigua al comparto. Si prevedano tetti verdi per quanto possibile sulle coperture degli edifici e la realizzazione di posti auto pertinenziali inerbiti o permeabili.

- Dovranno essere approntate misure di mitigazione acustica per il raggiungimento della III classe per tutto il comparto.
- Dovrà essere effettuata la valutazione sull'esposizione ai campi elettromagnetici in alta e bassa frequenza. Contenere l'effetto di impermeabilizzazione delle superfici assumendo gli indici di permeabilità minimi delle Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura, Aree di ricarica tipo B.

Le norme del PUA prevedono nello specifico:

- l'edificabilità proposta nel PUA, in conformità con il POC è di 2.693 mq di Su;
- le dotazioni territoriali previste consistono in verde attrezzato mq. 2.594, parcheggi pubblici mq 656 (oltre a mq 247 già pubblici), cabina Enel mq 48 Totale aree per urbanizzazioni mq 3298. Inoltre verrà realizzato ed attrezzato un percorso pubblico all'interno dell'area verde confinante ad est del comparto, e lungo l'accesso alla via Poggi verranno realizzate due file di parcheggi;
- per le superfici permeabili, nell'art. 3 vengono prescritti 4.364 mq di superficie permeabile pari a circa il 50% della superficie territoriale, che supera l'indice di permeabilità minima pari al 35%, richiesto per le aree di ricarica di tipo B, richiamato all'art. 4.6 del PUA.

2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

Si riconosce in termini generali la coerenza del POC con il PSC vigente, che all'art.4.18 per gli ambiti di riqualificazione, promuove politiche di riorganizzazione territoriale, di miglioramento della qualità architettonica e ambientale dello spazio urbano, di più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o infrastrutture per la mobilità, ovvero politiche integrate volte ad eliminare le condizioni di abbandono e di degrado edilizio, ambientale e sociale che le investono e nello specifico per gli ambiti AR.B, ambiti di riqualificazione per dismissione, prevalgono le esigenze di riqualificazione ambientale, sia attraverso la sostituzione delle attività insediate e la mitigazione degli effetti, sia attraverso la promozione della delocalizzazione ed il successivo ripristino di condizioni di qualità paragonabili a quelle dell'intorno. La scheda di PSC per l'Ambito AR.B7 in particolare prevede l'eliminazione di una situazione incongrua dal punto di vista urbanistico e ambientale. Il POC appare inoltre coerente le quantità di dotazioni territoriali di attrezzature e spazi collettivi previste dall'art 6.3 del PSC per gli ambiti di riqualificazione, con il riconoscimento a favore del Comune di un contributo alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale previsto dall'Art. A-6-ter della L.R. 20/2000.

2.1. La compatibilità della funzione residenziale con il contesto

Prendendo atto delle indicazioni del PSC per l'intero ambito AR.B.7, che fissa l'obiettivo prioritario di riorganizzazione territoriale finalizzata ad un miglioramento della qualità morfologica e funzionale dei tessuti attualmente caratterizzati da commistione di attività produttive e residenza, perseguendo quindi un mix di funzioni integrate compatibili con la residenza, si riprende quanto già espresso nelle riserve per il POC 2011 sugli ambiti di riqualificazione, segnalando la necessità di indicare nel POC criteri omogenei di sviluppo, al fine di garantire la compatibilità tra le attività produttive persistenti e la funzione residenziale di nuovo impianto.

A tal proposito, si richiama quanto espresso dalla SAC di ARPAE e dagli altri enti ambientali sulla presenza delle attività economiche a nord del comparto (Eternedile e la AGSA) in cui le sorgenti produttive hanno un'incidenza di assoluto rilievo sul tema del rumore e rendono necessarie, per il rispetto della terza classe acustica per le residenze, mitigazioni piuttosto consistenti.

Si chiede quindi di aggiornare la documentazione previsionale di clima acustico ex L. 447/95 prima del rilascio delle autorizzazioni a costruire, supportandola con monitoraggi acustici aggiornati, come richiesto da ARPAE Sezione.

Si rileva infine la necessità di subordinare l'attuazione dell'intervento alla positiva conclusione del processo di bonifica dei suoli.

Sulla base delle considerazioni riportate **sulla compatibilità della funzione residenziale con il contesto**, si formula la seguente

RISERVA 1:

Si segnala la necessità di indicare criteri omogenei di sviluppo, al fine di garantire la compatibilità tra le attività produttive persistenti e la funzione residenziale di nuovo insediamento, con particolare riferimento al tema del rumore.

Si chiede inoltre di subordinare l'attuazione dell'intervento alla positiva conclusione del processo di bonifica dei suoli.

2.2. L'area alberata e la permeabilità dei suoli

Nella parte sud dell'area è presente un'area fittamente alberata, che viene parzialmente abbattuta per fare posto agli interventi edilizi.

Richiamando quanto indicato da ARPAE rispetto alla rilevanza della valorizzazione dei elementi vegetali urbani spontanei con finalità ecosistemiche e di resilienza urbana, oltre che come di mitigazione rispetto alle emissioni di CO₂, si chiede di porre una attenzione progettuale dei nuovi interventi finalizzata alla caratterizzazione di tale formazione vegetale, alla valorizzazione e conservazione degli elementi di pregio e alla massimizzazione dell'area ad essa dedicata, oltre che alla compensazione degli alberi abbattuti.

Inoltre, si richiama quanto indicato da ARPAE in merito alla rilevanza di garantire il 52% di superficie permeabile, con una quota leggermente superiore a quella attuale, in quanto il mantenimento di un'ampia superficie di verde profondo è anche funzionale al ripristino delle piante ad alto fusto per compensare quelle che vengono eliminate per la realizzazione dell'intervento.

Si chiede quindi di riportare tale requisito del 52% di permeabilità negli elaborati del POC e del PUA a garanzia della sua attuazione.

Poiché l'area di intervento ricade in zona di tutela delle acque sotterranee di tipo B, si richiama inoltre quanto indicato nel parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B), che richiede nelle successive fasi di progettazione, di verificare che le strutture di fondazione ed eventuali piani interrati non interferiscano o interrompano il naturale flusso della falda acquifera sotterranea. Per poter con certezza dimostrare quanto prescritto sarà necessario monitorare il livello della falda.

Sulla base delle considerazioni riportate **sulla permeabilità e la tutela del verde**, si formula la seguente

RISERVA 2:

Si chiede di porre una particolare attenzione, oltre che alla compensazione degli alberi abbattuti, alla caratterizzazione dell'area fittamente alberata, alla valorizzazione e conservazione degli elementi di pregio e alla massimizzazione della superficie ad essa dedicata. Si chiede inoltre di riportare il requisito del 52% di permeabilità negli elaborati del piano e di verificare nelle successive fasi di progettazione, che le strutture di fondazione ed eventuali piani interrati non interferiscano con il naturale flusso della falda acquifera sotterranea.

2.3 Il monitoraggio

Si ricorda 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 e adottare le opportune misure correttive.

In particolare, si chiede che sia oggetto di monitoraggio la compatibilità della residenza con le attività economiche contermini, il clima acustico, per il rispetto della terza classe, l'attuazione del progetto del verde e la permeabilità dei suoli.

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

Sulla base delle considerazioni riportate **sul monitoraggio**, si formula la seguente

RISERVA 3:

Si chiede di prevedere il monitoraggio dell'attuazione del piano, quale elemento costitutivo della Valsat, riferito in particolare ai temi della compatibilità della residenza con le attività economiche contermini, del clima acustico, per il rispetto della terza classe, dell'attuazione del progetto del verde e la permeabilità dei suoli.

2.3. Gli impegni dell'attuatore nella convenzione

Il POC fornisce delle indicazioni in merito al contributo dovuto al Comune per la realizzazione di 803 mq di SU di edilizia residenziale sociale prevista negli accordi riferiti al POC 2011, distinte tra ERP ed ERS, che prevedono il versamento di un importo pari ad 692.000 euro, oltre agli altri impegni indicati a carico del soggetto attuatore indicati nella scheda di POC e confermati negli elaborati progettuali del PUA. Si chiede di recepire tali impegni in convenzione, negli oneri a carico delle parti.

Sulla base delle considerazioni riportate **sugli impegni dell'attuatore nella convenzione**, si formula la seguente

RISERVA 4:

Si chiede di recepire in convenzione gli oneri a carico del soggetto attuatore previsti negli elaborati di piano, in particolare in merito al contributo al Comune per la realizzazione dell'edilizia residenziale sociale.

4. Periodo di validità del POC e degli strumenti attuativi

Al fine di garantire la coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, si rammentano le scadenze imposte dalla legge urbanistica, che prevede che i PUA siano approvati e convenzionati entro i cinque anni dall'entrata in vigore della legge stessa e che sia prescritto l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi, prevedendo nella convenzione termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti. Le convenzioni urbanistiche dovranno quindi indicare tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni.

Sulla base delle considerazioni riportate **sul periodo di validità del POC e degli strumenti attuativi**, si formula la seguente

RISERVA 5:

Si richiama di garantire nella convenzione la necessaria coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017.

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 invii 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, HERA, Atersir, Servizio Area Reno e Po di Volano, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla Valsat in esame, pur condizionandola ad alcune misure di sostenibilità ambientale, sintetizzate nell'allegata proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da SAC di ARPAE, che pone attenzione su alcuni aspetti critici, quali il tema della compatibilità della funzione residenziale con le adiacenti attività produttive, in particolare sul rumore, la bonifica dei suoli, la tutela del verde e la permeabilità. Durante il periodo di deposito, terminato il 24 settembre 2018, non sono pervenute osservazioni di privati relative alla Valsat.

3.3. Le 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 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 osservazioni ambientali indicate nella "relazione istruttoria" predisposta da ARPAE – Struttura Autorizzazioni Concessioni (SAC) di Bologna (allegato A).

Ai sensi della succitata 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. GLI ALLEGATI

- A. Relazione istruttoria 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
(Arch. Maria Luisa Diana)

La Responsabile
Servizio Pianificazione Urbanistica
(Ing. Alice Savi)