
Area Pianificazione Territoriale
Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Comune di
SAN LAZZARO DI SAVENA

OGGETTO:

PIANO OPERATIVO COMUNALE
COMPARTO AR.B.1_P.1B

adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 17/5/2018

PROCEDIMENTO:

Formulazione RISERVE ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.R. 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 aprile 2019

Allegato n. 1 all'Atto del Sindaco metropolitano di Bologna
Prot. n. 25667 del 24.04.2019 – Fasc. 8.2.2.7/12/2018

Indice generale

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO.....	3
2. RISERVE.....	4
2.1. Il coordinamento dell'attuazione dell'ambito di riqualificazione AR.B1.....	4
2.2. Il mix funzionale nell'ambito di riqualificazione.....	4
2.3. La pericolosità idraulica e la tutela delle acque	5
3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE.....	6
4. ALLEGATI.....	7

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

1.1 Quadro normativo

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, l'adozione di varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, 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. Contenuti della proposta comunale

Il comparto è parte di un più esteso ambito di riqualificazione nel capoluogo, nell'area artigianale del quadrante Via Caselle - Speranza – Commenda - Ca' Ricchi.

Esso era già contenuto nel precedente POC come comparto AR.B.1 – P.1, costituito da aree di proprietà Comunale adibite a magazzini, stazione ecologica e verde, nonché da aree di proprietà privata, conseguentemente alla sottoscrizione dell'accordo con i privati 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 sua proprietà inserita nel POC originario, quale punto di partenza e volano per la rigenerazione. L'area è divenuta quindi oggetto di cessione per mezzo di apposita asta pubblica, condizionata all'approvazione di un PUA con contestuale Variante di POC.

Per dare corso agli impegni assunti con la società aggiudicatrice del bando di alienazione il Comune ha proposto l'attuazione in due distinti comparti: il comparto AR.B.1 – P.1.A attraverso un POC con valore di PUA di iniziativa pubblica, relativo alle aree di proprietà comunale, e il comparto AR.B.1 – P.1 B attraverso il POC oggetto della presente istruttoria, proponendo il riconoscimento degli stessi indici perequativi complessivi con l'obiettivo della riqualificazione connessa al massimo contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, all'implementazione del parco fluviale lungo Savena e alla cessione di alloggi ERP al Comune.

Il POC oggetto del presente procedimento ha i seguenti parametri urbanistici:

ST = mq 16.670 circa, di cui mq 1.510 in ambito COL-C.par e mq 650 in ambito AUC.5.

SU esistente = mq 3.413 circa da verificare puntualmente sulla base dei titoli abilitativi agli atti del Comune in sede di presentazione del PUA.

SU prevista = mq 3.937 + mq 213 da cedere all'Amministrazione Comunale.

USI: Residenza, uso a1. Funzioni di servizio complementari alla residenza, usi b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9. Servizi e attrezzature di interesse collettivo, usi b10, b12.

Parcheggi pubblici P1 e dotazioni di verde pubblico U nella misura prevista dal RUE. Non è ammessa la monetizzazione.

Attuazione: PUA di iniziativa privata o permesso di costruire convenzionato qualora ne sussistano le condizioni. In risposta alla richiesta di integrazioni da parte di ARPAE del 13/06/2018, il Comune di San Lazzaro di Savena ha comunicato che in sede di controdeduzione ed approvazione del POC verranno eliminati i riferimenti relativi alla

possibilità di attuare l'intervento con permesso di costruire convenzionato, in particolare dalla scheda prescrittiva normativa.

Il comparto è articolato in due parti: una all'interno dell'ambito di riqualificazione AR.B.1 del PSC, che si attesta tra via Speranza e via Commenda e che contiene un edificio produttivo dismesso da demolire di cui recuperare la capacità edificatoria e una vasta area libera destinata attualmente a verde; l'altra localizzata in prossimità dell'alveo del torrente Savena classificata dal PSC in prevalenza come area per verde pubblico attrezzato, parco urbano COL.C_par e in piccola parte come ambito urbano consolidato AUC (nel RUE AUC.5).

2. RISERVE

Ai sensi dell'art. 33, comma 4bis e dell'art. 34, comma 6 della LR 20/2000, la Città Metropolitana formula riserve relativamente a previsioni del POC che contrastano con i contenuti del PSC o con prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore.

Prendendo atto della coerenza generale del POC al PSC, si esprimono di seguito alcune valutazioni specifiche.

2.1. Il coordinamento dell'attuazione dell'ambito di riqualificazione AR.B1

Il PSC all'art. 4.18 prevede che gli interventi entro gli ambiti di riqualificazione AR si attuino previo inserimento nel POC, anche per stralci funzionali, la cui attuazione sia coerente con l'intervento complessivamente previsto dal PSC, definendo linee-guida di assetto urbanistico-edilizio.

In particolare, per l'ambito AR.B.1, il PSC richiede la definizione dello schema della viabilità di progetto, la struttura dei percorsi pedonali e ciclabili e dei principali spazi di sosta pedonale, la posizione dei principali interventi di urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici e verde pubblico attrezzato), con particolare riferimento al verde viste le carenze indicate.

Si chiede quindi di definire nello schema di assetto complessivo tali indicazioni, anche alla luce dei precedenti stralci dell'ambito, di cui è già attivata l'attuazione.

In riferimento alle intenzioni espresse dall'amministrazione comunale, si condivide l'attuazione tramite PUA, chiedendo di eliminare i riferimenti al permesso costruire convenzionato.

Infine infine rispetto agli elaborati del precedente POC, di cui si richiamano gli elaborati prescrittivi, in considerazione del decadimento sopraggiunto di tale strumento, si chiede di recepire le prescrizioni che si intende riproporre con il presente POC.

Sulla base delle considerazioni riportate **sul coordinamento dell'attuazione dell'ambito**, si formula la seguente:

RISERVA N. 1:

Si chiede di definire, nello schema di assetto complessivo dell'ambito di riqualificazione, le principali indicazioni sulla viabilità di progetto, la struttura dei percorsi pedonali e ciclabili e le dotazioni pubbliche, con particolare riferimento al verde, a cui il PUA dovrà attenersi, eliminando i riferimenti al permesso costruire convenzionato.

2.2. Il mix funzionale nell'ambito di riqualificazione

Relativamente agli ambiti da riqualificare, il PSC 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.

Premesso che gli usi previsti dal POC per l'ambito in oggetto sono coerenti con quanto previsto dal PSC, si chiede di approfondire il tema della compatibilità di tali nuovi usi rispetto alle attività produttive ancora in essere nell'ambito, approfondendo in particolare il tema del rumore e della bonifica di edifici e suoli.

Sulla base delle considerazioni riportate **sul mix funzionale nell'ambito di riqualificazione**, si formula la seguente

RISERVA n. 2:

Si chiede di prevedere la verifica della compatibilità degli usi urbani previsti rispetto alle eventuali attività produttive ancora in essere nell'ambito, con particolare attenzione al tema del rumore e della bonifica di edifici e suoli.

2.3. La pericolosità idraulica e la tutela delle acque

Nell'ambito oggetto del POC, suppure interno al territorio urbanizzato, è interessato importanti tutele idrauliche, in particolare per l'area prossima al torrente Savena, come la fascia di pertinenza fluviale, l'area ad alta probabilità di inondazione con tempi di ritorno inferiori o uguali a 50 anni. Pertanto, nella distribuzione delle capacità edificatorie ammesse nel comparto, si chiede di garantire il rispetto di tali tutele.

Inoltre, in riferimento alla mappa della pericolosità e degli elementi potenzialmente esposti ad alluvioni (Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni -art. 6 della Direttiva 2007/60/CE e art. 6 del D.Lgs. 49/2010), l'ambito ricade nello scenario "P2 -M, alluvioni poco frequenti con tempo di ritorno tra 100 e 200 anni -media probabilità", rispetto al reticolo principale e secondario.

Con indicato nell'istruttoria di ARPAE – AAC metropolitana in allegato, sarà pertanto necessaria una verifica idraulica, anche utilizzando i risultati dello studio effettuato nel comparto ARB1-P1A relativamente alle quote di esondazione del Savena, in riferimento alla morfologia locale del comparto B.

Inoltre, l'intero ambito è sottoposto alla tutela dell'art. 5.2 del PTCP sulle aree di ricarica di tipo B delle zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura, che prevede il mantenimento di una superficie permeabile pari almeno al 35% per gli ambiti di nuovo insediamento e tendente ad esso per gli ambiti interni al territorio urbanizzato.

L'art. 4.19 comma 3 del PSC dà indicazione di carattere generale negli ambiti AR e nei sub-ambiti che costituiscono stralci attuativi, che salvo diversa scelta da motivare in sede di POC per specifiche finalità di interesse pubblico, la superficie permeabile non debba essere inferiore al 30% della ST. Nello specifico dell'ambito di riqualificazione AR.B1, la scheda di PSC evidenzia una particolare criticità, poiché che attualmente le superfici impermeabilizzate arrivano anche al 90%.

Ai fini della sostenibilità dell'intervento in termini di permeabilità, il POC fornisce un'unica indicazione nel documento di Valsat ponendo la necessità di destinare 8.400 mq ad area boscate e 1.300 mq a prato arboreo e arbustivo. Si chiede quindi di integrare la scheda normativa riportando la percentuale minima di permeabilità coerente con le indicazioni del PSC, nonché con la Valsat.

Infine, come indicato nel parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio, il POC dovrà prescrivere per il PUA e le successive fasi di progettazione, di verificare che le strutture di fondazione ed eventuali piani interrati non interferiscano e tantomeno interrompano il naturale flusso della falda acquifera sotterranea.

Sulla base delle considerazioni riportate **sulla tutela delle acque e la pericolosità idraulica**, si formula la seguente

RISERVA n. 3:

Si chiede di prevedere, nella distribuzione delle capacità edificatorie ammesse nel comparto, il rispetto delle tutele legate alla pertinenza fluviale e l'area ad alta probabilità di inondazione, nonché la verifica idraulica rispetto al rischio alluvioni ed altresì di definire la percentuale di permeabilità in coerenza con le indicazioni del PSC e della Valsat. Si dovrà infine prescrivere per le successive fasi di verificare che le strutture di fondazione ed eventuali piani interrati non interferiscano con il naturale flusso della falda acquifera sotterranea.

2.5. Conclusioni del procedimento di riserve

Vista l'approvazione della Legge Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", il procedimento di approvazione del POC in oggetto, ai sensi dell'art. 3 comma 5, potrà essere completato secondo quanto previsto dalla LR n. 20/2000. Pertanto ai sensi dell'art. 34, comma 7, della L.R. 20/2000, il Comune è tenuto ad adeguare il POC alle riserve presentate, ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.

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. Sostituzione della direttiva approvata con DGR n. 2170/2015", prevede che l'Area Autorizzazioni e Concessioni AAC metropolitana 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, Servizio Area Reno e Po di Volano dell'Agenzia per la sicurezza territoriale e la protezione civile della Regione Emilia Romagna, ATERSIR, HERA, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Ferrara e Reggio Emilia. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla Valsat in esame, pur condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale.

Si prende atto, inoltre che nel periodo di pubblicazione della Valsat, dal 30/5/2018 per sessanta giorni consecutivi, non sono arrivate osservazioni di carattere ambientale.

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 relativamente ai temi affrontati dalla Valsat, condizionata** al recepimento delle riserve sopra esposte, delle valutazioni 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 prescrizioni ambientali indicate nella "proposta di parere in merito alla valutazione ambientale" predisposta da AAC Metropolitana di ARPAE (allegato A).

4. ALLEGATI

- A. proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da AAC Metropolitana di ARPAE;
- B. parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (art. 5, L.R. 19/2008).

Firmato:
Responsabile Servizio
Pianificazione Urbanistica
Ing. Alice Savi

Il Funzionario Tecnico
(Arch. Maria Luisa Diana)