

---

**Area Pianificazione Territoriale**  
**Servizio Pianificazione Urbanistica**

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA,  
relativo all'ambito produttivo di riqualificazione ASP.C.r2 – Via Palazzetti,  
del Comune di

**SAN LAZZARO DI SAVENA**

**PROCEDIMENTO:**  
Formulazione OSSERVAZIONI

ai sensi dell'art. 35, comma 4, della L.R. n. 20/2000,  
in applicazione delle norme di cui all'art. 4, comma 4, lett. c), L.R. n. 24/2017

Valutazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art. 5 della L.R.20/2000

Bologna, 11 aprile 2018

Allegato n. 1 all'Atto del Sindaco metropolitano di Bologna  
Prot. n. 20001 del 11.04.2018 – Fasc. 8.2.2.8/19/2017

## **INDICE:**

### **1 - QUADRO DI RIFERIMENTO**

#### **1.1 QUADRO NORMATIVO**

#### **1.2 CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE**

#### **1.3 CONTENUTI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA**

### **2 - VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA**

#### **2.1 PREMESSE**

#### **2.2 CONSIDERAZIONI ED OSSERVAZIONI**

### **3 - VALUTAZIONE AMBIENTALE**

## **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, 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, lett. c), il completamento del procedimento di approvazione di PUA avviati prima della sua entrata in vigore.

L'articolo 35 della L.R. 20/2000 indica il procedimento approvativo del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), prevedendo che sia trasmesso alla Città Metropolitana, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore.

### **1.2 CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE**

Lo strumento attuativo in oggetto riguarda l'attuazione parziale del comparto individuato dal PSC e dal POC come ambito ASP.C.r2 “ambito produttivo esistente da riqualificare” che ha per obiettivi generali la qualificazione delle funzioni produttive esistenti al fine di innescare un processo di miglioramento della qualità insediativa dell'area, anche attraverso moderate integrazioni edificatorie.

L'intervento nasce da un accordo sottoscritto tra Picasso Srl e Finda Srl, società confinanti interessate a sviluppare parte delle possibilità di ampliamento stabilite dal POC, con la necessità di operare in accordo tra loro, per rendere il proprio progetto funzionale e rispondente alle esigenze di fruizione ed accesso.

La proposta riguarda un nuovo assetto per l'area compresa nel quadrante più a Nord dell'ambito ASP.C.r2, e una porzione di proprietà della ditta PICASSO srl, indicata come lotto C, che ricomprende due edifici, proponendo un ampliamento di circa mq. 141 all'interno della sagoma planivolumetrica di uno di questi. L'altra porzione interessata dallo strumento attuativo interessa la proprietà FINDA srl, in via Palazzetti a Nord nella zona artigianale-industriale, che si occupa di stampaggio di metalli a freddo; qui si propongono ampliamenti esterni all'esistente, proponendo un nuovo edificio sul lotto A\* di mq. 483 in aderenza al fabbricato del lotto A già attuato con una superficie edificata di mq. 2260, ed un lotto B autonomo, sul quale è prevista la realizzazione di nuova costruzione destinata a funzioni terziarie a forte concorso di pubblico, per una superficie utile di mq. 500. Gli ampliamenti proposti sono complessivamente di circa mq. 1.125.

Il comparto nel complesso ha un'estensione di circa mq. 21.000, relativamente alle dotazioni territoriali, è prevista la cessione di mq. 1.493 di parcheggi pubblici e mq. 651 di verde pubblico.

### **1.3 CONTENUTI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE**

Il Comune di S. Lazzaro di Savena è dotato di PSC approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 07/09/2009, RUE approvato con delibera C.C. 27 del 08/06/2010 e POC approvato con delibera di C.C. 68 del 20/12/2011, modificato con variante 1 approvata con delibera di C.C. 21 del 28/05/2013.

Il **PSC** classifica l'area in oggetto come ambito ASP.C.r "Ambiti produttivi comunali esistenti da riqualificare" indicando che gli interventi si attuano previo inserimento nel POC e approvazione di PUA o di intervento unitario convenzionato, sulla base degli obiettivi e secondo le modalità definite dalla scheda normativa d'ambito. Per l'ambito specifico, l'obiettivo è la creazione di un sistema insediativo connotato dalla presenza di sedi di qualificazione e innovazione tecnologica.

Il **POC** inquadra lo stesso ambito come comparto produttivo da riqualificare come ASP.C.r2, indicando nella scheda attuativa gli obiettivi generali, quelli di qualità pubblica, i criteri perequativi, gli usi e funzioni ammessi, le modalità ed i tempi di attuazione ed infine i criteri di sostenibilità ambientale.

## **2 - VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA**

### **2.1 PREMESSE**

Dall'esame dei contenuti del PUA sono emerse alcune valutazioni rispetto ai parametri indicati dal PSC e POC, sulla base delle quali si ritiene opportuno formulare le seguenti considerazioni.

### **2.2 CONSIDERAZIONI ED OSSERVAZIONI**

#### **2.2.1 Prescrizioni sull'indice edificatorio aggiuntivo**

L'intervento previsto per il sub-comparto FINDA S.r.l. - PICASSO S.r.l. si basa sull'applicazione dei criteri perequativi previsti dalla Scheda Normativa e Grafica del Comparto ASP.C.r2, che assegna indici aggiuntivi di 0,10 mq/mq sulla SF esistente, finalizzati al miglioramento della qualità delle imprese già presenti, nonché per i lotti non edificati, un indice massimo di 0,10 mq/mq destinato all'insediamento di funzioni terziarie innovative e servizi tecnologici alle imprese. Alla luce di tali incrementi, si chiede di garantire il monitoraggio delle quantità attuate rispetto a quelle ammesse dal POC, indicando in tale monitoraggio anche cartograficamente il subcomparto che ha usufruito dell'indice aggiuntivo. Rispetto alla superficie edificabile aggiuntiva attribuita al lotto C, si rilevano dati disallineati, poiché nella relazione 2 al capo II "superfici e dotazioni territoriali - verifiche" è indicata una superficie in ampliamento di mq. 141, scaturita dall'applicazione degli indici e sulla quale sono stati calibrati gli standard necessari, mentre nelle Norme Tecniche Attuative del PUA è indicato un ampliamento ammesso superiore e pari a mq. 360.

Infine si segnala una carenza documentale nei piani di sviluppo aziendale, rispetto ai riflessi sul piano occupazionale richiesti dalle prescrizioni progettuali della scheda di POC a giustificazione delle capacità edificatorie aggiuntive.

#### **OSSERVAZIONE N.1**

Si chiede di garantire il monitoraggio delle quantità attuate rispetto a quelle ammesse dal POC, indicando cartograficamente nel POC il subcomparto che ha usufruito dell'indice aggiuntivo e di riportare nelle NTA del PUA la superficie edificabile in ampliamento corretta, relativa al lotto C.

Inoltre, si chiede di esplicitare nei piani di sviluppo aziendale i riflessi sul piano occupazionale richiesti dalle prescrizioni progettuali della scheda di POC a giustificazione delle capacità edificatorie aggiuntive.

### **2.2.2 Prescrizioni di sostenibilità ambientale**

Rispetto alla sostenibilità ambientale del POC, richiamando i pareri degli Enti ambientali, nello specifico, si rileva quanto segue in relazione alle prescrizioni individuate nelle schede di POC e PSC.

Per quanto riguarda la componente rumore, si condivide quanto segnalato nei pareri di Arpae ed Ausl, in merito alla necessità di effettuare rilevamenti post operam nei confronti dei ricettori presenti, prevedendo eventuali opere di mitigazione, se necessarie.

In merito alla permeabilità dei suoli, si evidenzia che rispetto agli obiettivi indicati dal POC sulla riduzione dell'impermeabilizzazione delle superfici, non è possibile verificare il raggiungimento dell'indice di permeabilità richiesto, ossia tendente alle percentuali richieste per gli ambiti di nuovo insediamento e comunque non inferiore a quello esistente, al fine di perseguire l'obiettivo di miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero. A tal riguardo, si chiede di esplicitare nella tavola 6 la quantità delle aree permeabili, in coerenza con il parametro da rispettare indicato dal POC.

Come indicato nella Relazione idraulica relativamente alle vasche di laminazione, dovrà essere cura dell'Appaltatore approntare presidi eventualmente necessari a non pregiudicare la capacità idraulica del dispositivo di laminazione durante gli eventi meteorici intensi.

Infine, per quanto riguarda la verifica del tragitto di scolo, si rileva che in sede progettuale si è optato per scaricare le acque meteoriche nel Torrente Savena, diversamente da quanto indicato nel POC, che individua il Canale dei Molini di Idice di competenza del Consorzio della Bonifica Renana. Pertanto il parere idraulico da acquisire ai fini dell'autorizzazione dello scarico è di competenza della Regione Emilia Romagna, ex Servizio Tecnico Bacino Reno, di cui si dovrà acquisire l'autorizzazione per l'immissione e per garantire l'invarianza idraulica.

Sulla base delle considerazioni riportate, si formula la seguente:

#### **OSSERVAZIONE N.2:**

Per quanto sopra precisato, si chiede di recepire nella Valsat le considerazioni richiamate in tema di rumore, permeabilità dei suoli, scarichi nonché di laminazione.

## **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

Sono pervenuti alla Città Metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL, ARPAE, HERA, Consorzio della Bonifica Renana, Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla Valsat in esame, pur condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale.

In particolare:

- **Azienda U.S.L di Bologna** (parere del 24/03/2016 PG 11488). AUSL esprime parere favorevole, condizionato per il lotto di proprietà Finda, ad effettuare valutazioni di impatto acustico nei confronti dei ricettori presenti, post operam, prevedendo eventualmente anche opere di mitigazione se necessarie.
- **ARPAE - Sezione di Bologna** (parere espresso in seduta di conferenza del 13/01/2017), esaminata la documentazione integrata, esprime parere favorevole nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - 1) la valvola di intercettazione di emergenza posta a monte dei pozzetti scolmatori in testa ai bacini di laminazione dovrà essere facilmente accessibile ed attivabile in caso di emergenza;
  - 2) in fase di convenzione urbanistica e comunque prima del rilascio dei permessi di costruire dovranno essere definiti e regolamentati i rapporti e le competenze in tema di manutenzione delle reti di scarico e dei corpi recettori, sia all'interno del comparto che con le proprietà agricole confinanti, al fine di mantenere un'accurata pulizia dei fossi e dei bacini nonché il controllo della vegetazione spontanea;
  - 3) al fine di tutelare dal punto di vista acustico gli ambienti con permanenza di persone, qualora si preveda l'inserimento di impianti a servizio delle attività che si insedieranno dovrà essere svolto un collaudo acustico post - operam al fine di valutare il rispetto dei limiti di legge presso gli ambienti con permanenza di persone più prossimi.Si precisa che le terre e rocce da scavo non utilizzate nel rispetto delle condizioni previste dall'art. 41 bis della L. 98/2013 e/o dell'art. 185 del D. Lgs. 152/06 (art. 41 L. 98/2013), sono sottoposte alle disposizioni in materia di rifiuti di cui alla parte quarta dello stesso D. Lgs 152/06. Si rimandano al Comune di San Lazzaro di Savena le verifiche relative al rispetto delle prescrizioni espresse e la verifica della congruità dell'impianto di illuminazione esterna pubblica e privata con quanto normato dalla LR 19 del 29/09/2003 e dalla DGR 1732 del 12/11/2015.
- **Hera S.p.A.** (parere espresso in seduta di conferenza del 18/03/2016) comunica che è fattibile l'estensione delle rete gas e acqua su suolo pubblico al servizio della ditta Finda, chiedendo di verificare la posizione del contatore esistente per la distribuzione dell'acqua.
- **Consorzio della Bonifica Renana** (parere del 11/03/2016 PG 9768) comunica che l'area interessata dal POC in oggetto non ricade nel proprio bacino di competenza. Il parere idraulico è competenza del Servizio Area Reno e Po di Volano, ovvero ex Servizio Tecnico Bacino Reno.
- **Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio**, ha espresso, con parere del 02/01/2017 PG 42, per quanto riguarda gli aspetti archeologici, a seguito dei sondaggi eseguiti, riconoscendo una stratigrafia prima di presenza antropica.

Si prende atto, inoltre, che nel periodo di pubblicazione della Valsat, terminato il 19/02/2018, è pervenuta un'osservazione dall'associazione Legambiente che segnala la valenza agricola, paesaggistica e naturalistica della zona dove si colloca l'insediamento produttivo isolato, chiedendo una rivalutazione progettuale dell'azienda Finda, poiché la proposta progettuale interessa un'espansione territoriale dell'azienda e nuova edificazione, optando per soluzioni progettuali volte alla riqualificazione con riordino degli spazi in sagoma e riducendo la quota di ampliamento collocandola in aderenza all'esistente.

### 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 sulla ValSAT, condizionata** al recepimento delle osservazioni 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 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.

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 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. 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).

Firmato:  
Responsabile Servizio  
Pianificazione Urbanistica  
Ing. Alice Savi

Il Funzionario Tecnico  
(Dott. Sabrina Massaia)