

## Area Pianificazione Territoriale

---

### Servizio Pianificazione Urbanistica

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

### OGGETTO:

**SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE - CONFERENZA DEI SERVIZI**  
relativa al progetto di ampliamento e sopraelevazione del complesso turistico ricettivo ad  
uso alberghiero sito in via pilastro 2,  
inoltrato dalla Ditta NONSOLOHOTEL s.r.l., con procedura di nuovo  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC)**  
*"Ampliamento di attività di produzione di beni e servizi - Savoia Hotel Regency"*

del Comune di

**BOLOGNA**

### PROCEDIMENTO:

Determinazioni previste ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160 del 07/09/2010

Valutazioni ambientali, ai sensi dell'art. 5 della L.R.20/2000

I° seduta della Conferenza dei servizi del 23 novembre 2017

II° seduta della Conferenza dei servizi del 27 aprile 2018

Bologna, 17 Aprile 2018

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

Prot. n. 21183 del 17.4.2018 – Fasc. 8.2.2.2/7/2017

## INDICE

1. QUADRO DI RIFERIMENTO.....	5
1.1 Contenuti della proposta comunale.....	5
1.2 Contenuti della pianificazione sovraordinata.....	5
2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA.....	6
2.1 Gli impegni del soggetto attuatore.....	6
2.2 Le dotazioni e gli spazi collettivi.....	6
3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE.....	7
3.1. Premessa.....	7
3.2 Gli esiti della consultazione.....	7
3.3. Conclusioni.....	7
4. ALLEGATI.....	7

## 1. QUADRO DI RIFERIMENTO

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, lettera e) il completamento dei procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica.

### 1.1 CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

La procedura di POC, attivata a seguito della presentazione della richiesta di permesso di costruire finalizzato all'ampliamento e sopraelevazione del complesso turistico ricettivo Savoia Hotel Regency, nasce dall'esigenza di potenziare l'attività ricettiva dell'albergo e quelle complementari ristorativa e congressuale. La prima seduta della Conferenza dei servizi è stata convocata il 23 novembre 2017.

L'area in cui è insediata l'attività (produttiva) è già stata urbanizzata a seguito dell'attuazione del PRU R3.52\* del PRG previgente che ha configurato il lotto fondiario attuale. Trattandosi di un complesso edilizio per il quale lo strumento urbanistico vigente non consente l'incremento volumetrico nella misura necessaria a garantire l'ampliamento dell'attività, si è proposto un nuovo POC con l'attribuzione di capacità edificatoria aggiuntiva nell'ambito del procedimento di rilascio del titolo edilizio, di cui all'art. 8 del DPR 160/2010.

Il complesso edilizio, composto dall'albergo, dal ristorante e dal centro congressi, è ricondotto all'uso prevalente, definito dall'art. 28 del RUE, tipologia 5a) *accoglienza in strutture ricettive e alberghiere di cui alla LR 16/2004*.

Per l'attività congressuale si prevede un nuovo Auditorium di superficie utile pari a mq. 944, da realizzarsi nell'area tra il ristorante e il centro congressi esistente, osservando il rispetto delle distanze dai fronti stradali.

Per l'attività ricettiva si prevede la sopraelevazione di un piano delle due ali laterali dell'edificio esistente con una nuova disponibilità di 12 camere e 26 posti letto per una superficie utile di mq. 343, portando così il numero di camere complessivamente da 86 a 98 e i posti letto da 184 a 210.

Infine sono previsti ampliamenti all'attività di ristorazione e complementari per una superficie utile di circa mq. 777.

Complessivamente è previsto un ampliamento per una superficie di mq. 2.066 ed un volume di mc. 12.196; la superficie fondiaria considerata è mq. 18.048, mentre la superficie edificata esistente è pari a mq. 7.684, per un volume del complesso esistente di mc. 30.670. Le dotazioni pubbliche vengono completamente monetizzate, ai sensi dell'art.118 del RUE.

### 1.2 CONTENUTI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Il Comune di Bologna è dotato di P.S.C. approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. C.C. 133 del 14/07/2008 e di RUE approvato con delibera 137 del 20/04/2009 successivamente aggiornato con delibera 443 del 04/12/2017.

Il **PSC** classifica l'ambito tra quelli all'art. 25 *Ambiti pianificati consolidati e considera* le parti di territorio costruite in seguito all'attuazione di strumenti urbanistici di carattere preventivo, la cui completa realizzazione ha prodotto quartieri dotati di servizi e attrezzature in quantità sufficiente e con adeguati livelli prestazionali. L'obiettivo è il mantenimento delle buone caratteristiche di qualità, conseguite negli ambiti in seguito all'attuazione di strumenti urbanistici di carattere preventivo. Il RUE disciplina gli interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, volti alla manutenzione e all'adeguamento. Il POC individua e disciplina gli interventi di qualificazione o integrazione delle dotazioni territoriali o delle infrastrutture per l'urbanizzazione. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si attuano sulla base della normativa del RUE.

Il **RUE** disciplina l'ambito all'art. 64 “Ambiti pianificati consolidati misti”, che definisce come parti di territorio costruite in seguito all'attuazione di strumenti urbanistici di carattere preventivo, la cui completa realizzazione ha prodotto quartieri dotati di servizi e attrezzature in quantità sufficiente e con adeguati livelli prestazionali. Inoltre disciplina gli usi non consentiti e quelli subordinati alla verifica d'ammissibilità.

## **2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA**

In relazione alle competenze della Città metropolitana, risulta condivisibile l'assetto urbanistico proposto dalla variante, che riguarda un incremento della capacità edificatoria consentita all'interno dell'ambito. Si esprime quindi, per quanto di competenza, **l'assenso alla conclusione della procedura relativa alla variante urbanistica e si riportano di seguito alcune riserve al POC** e valutazioni il cui recepimento potrà garantire una maggiore coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti.

Si suggerisce inoltre di aggiornare il RUE rimandando per l'area interessata alla disciplina del POC oggetto del presente procedimento, poiché il piano urbanistico attuativo a cui fa riferimento la normativa vigente verrà superato dal presente strumento.

### **2.1 GLI IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE**

Poiché la scheda di POC prevede che il titolo abilitativo oggetto di rilascio sia di tipo “convenzionato”, la convenzione dovrà essere sottoscritta contestualmente al rilascio di tale titolo e dovrà disciplinare le seguenti condizioni attuative:

- la monetizzazione delle dotazioni pubbliche, comprese le quantità esistenti ed i relativi importi assegnati;
- le opere a carico del soggetto attuatore, nello specifico la realizzazione del prolungamento del marciapiede sul lato nord di via del Pilastro fino all'accesso del lotto, incluso l'attraversamento pedonale, al fine di predisporre un collegamento pedonale protetto tra la fermata dell'autobus e la struttura ricettiva;
- gli ulteriori oneri a carico del proponente evidenziati dagli Enti ambientali.

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

Si chiede di prevedere la sottoscrizione della Convenzione contestualmente al rilascio del titolo abilitativo e di integrarne i contenuti con gli impegni del soggetto attuatore.

### **2.2 LE DOTAZIONI E GLI SPAZI COLLETTIVI**

L'ambito in oggetto è frutto di un PRU denominato R3.52\* attuato con il PRG previgente, che ha configurato il lotto fondiario attuale, definendone anche le relative dotazioni territoriali.

Si chiede pertanto di integrare la scheda di POC con i dati relativi alle dotazioni e spazi collettivi ceduti nel precedente PRU, a supporto della motivazione relativa alla monetizzazione degli standard relativi alla quota edificabile aggiuntiva.

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

Si chiede di esplicitare nella scheda di POC i dati relativi alle dotazioni e spazi collettivi precedentemente ceduti, a supporto della motivazione in merito alla monetizzazione degli standard relativi alla quota edificabile aggiuntiva.

### 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, Atersir, Consorzio della Bonifica Renana, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio e Autorità di Bacino distrettuale del fiume Po. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla Valsat in esame, pur condizionandolo 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, quali: le acque reflue, il rumore e la potenzialità archeologica, nonché le integrazioni da inserire nel piano di monitoraggio.

Si prende atto, inoltre, che nel periodo di pubblicazione della Valsat, terminato il 12/02/2018, non sono pervenute osservazioni.

#### 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 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 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.

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)