

## **Area Pianificazione Territoriale e della mobilità sostenibile**

---

### ***Servizio Pianificazione Urbanistica***

## **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

### **OGGETTO:**

**Progetto di ristrutturazione edilizia di fabbricato ad uso commerciale previa demolizione e ricostruzione senza aumento di volume dell'edificio della ditta Comet, in via Emilia n. 259 in variante al PSC vigente**

Proposto da:

**Comune di San Lazzaro di Savena**

### **PROCEDIMENTO:**

Procedimento Unico di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017, comma 1 lett. b)

Determinazioni previste ai sensi dell'art. 53 della LR n. 24/2017 e ss.mm.ii. e valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (ValSAT), ai sensi dell'art. 19 L.R. 24/2017 e del D.lgs n. 152/2006

Bologna, 13 gennaio 2025

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

*Fasc. 8.2.2.2/24/2022*

1. QUADRO DI RIFERIMENTO .....	5
1.1 Sintesi della Conferenza dei Servizi .....	5
1.2 Contenuti della proposta.....	5
1.3 Contenuti della pianificazione comunale e Sovraordinata .....	6
2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA.....	6
2.1 Coerenza con l'atto di coordinamento tecnico regionale in merito al procedimento unico .....	6
Riserva N.1.....	7
2.2 Modifiche al perimetro del lotto.....	7
Riserva N.2.....	7
2.3 Rischio idraulico .....	7
Riserva N.3.....	7
2.4 Tempistiche di attuazione degli interventi .....	8
Riserva N.4.....	8
2.5 contribuzione al Fondo Perequativo Metropolitano .....	8
Riserva N.5.....	8
3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE .....	8
3.1 Premessa .....	8
3.2 Gli esiti della consultazione .....	9
3.3 Conclusioni.....	9
4. ALLEGATI .....	9

## 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 introduce il "procedimento unico" disciplinato dall'art.53, per" l'approvazione di [...] progetti di interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa, ovvero [...] di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate".

Il Comune di San Lazzaro di Savena ha avviato il procedimento unico ai sensi dell'art.53 della L.R.24/2017, finalizzato alla approvazione del progetto per la ristrutturazione edilizia di fabbricato ad uso commerciale della ditta Comet SpA, in via Emilia 259 nel Capoluogo, in variante agli strumenti urbanistici comunali. L'intervento di ristrutturazione edilizia, infatti, non è previsto dagli strumenti urbanistici vigenti e occorre pertanto apportare una modifica al PSC, aggiungendo tale intervento tra quelli ammissibili per la scheda specifica PS1.p Parco delle Ville.

### 1.1 SINTESI DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI

Il SUAP del Comune di San Lazzaro di Savena, Amministrazione procedente, ha indetto la Conferenza dei Servizi, in forma semplificata e modalità asincrona, ai sensi dell'art. 14 comma 2 della L. 241/90 e ss.mm.ii., con lettera prot. n. 43351 del 11/07/2022. Nel corso della suddetta Conferenza, vista la necessità di apportare delle modifiche al progetto originario, il proponente ha inviato domanda per lo svolgimento di un nuovo procedimento unico, ai sensi dell'art. 53 della legge regionale 24/2017, in sostituzione della precedente richiesta di procedimento unico. Con nota prot. n. 14475 del 4/03/2024, il SUAP comunale ha pertanto indetto una nuova Conferenza dei Servizi, in forma semplificata e modalità asincrona, ai sensi dell'art. 14 comma 2 della L. 241/90 e ss.mm.ii, comunicando l'archiviazione della precedente. Con lettere prot. n. 31510 del 10/05/2024, n. 48700 del 18/07/2024 e n. 51811 del 01/08/2024 il Comune ha rispettivamente trasmesso la documentazione di progetto completa, trasmesso i pareri espressi dagli Enti ambientali e riportato gli esiti del deposito. Infine, in data 04/12/2024 il Comune ha trasmesso ulteriore materiale integrativo del documento di Valsat. La Città metropolitana è chiamata ad esprimere la propria valutazione di competenza successivamente alla scadenza del deposito, nell'ambito dei lavori della Conferenza dei Servizi.

### 1.2 CONTENUTI DELLA PROPOSTA

La proposta presentata prevede la ristrutturazione edilizia, mediante demolizione e ricostruzione, dell'edificio di proprietà della ditta Comet, insediata in via Emilia 259 nel capoluogo di San Lazzaro di Savena in quanto il proponente ha dichiarato che l'originario edificio industriale/artigianale si configura come oramai vetusto e non funzionale all'attività che in esso viene svolta.

La proposta prevede di demolire e ricostruire l'immobile esistente, mantenendo l'attuale superficie di vendita, a fronte di una piccola diminuzione di superficie utile e di volume. Il progetto prevede un edificio su un piano solo invece dei due attuali, il che comporta un aumento del sedime dell'edificio.

Considerata l'attuale distanza dell'edificio di circa 11 metri dalla Via Emilia, e considerato che i primi trenta metri di fascia di rispetto della Via Emilia costituiscono sia fascia di rispetto stradale che fascia di rispetto archeologica, il nuovo progetto ne prevede l'arretramento in modo da adeguarsi alle norme in materia.

Stato di fatto:

SU complessiva edificio = 2.258,71 mq

Superficie commerciale = 1.500 mq

Volume edificio = 11.063,62 mc

Area di sedime edificio = 1.409,37 mq

Stato di progetto:

SU complessiva edificio = 2.008,09 mq

Superficie commerciale = 1.500 mq (invariata)

Volume edificio = 10.981,77 mc

Area di sedime edificio = mq 2.267,88

Come dichiarato dall'Amministrazione comunale, la proposta si configura in variante al PSC vigente in quanto in contrasto con la previsione della scheda normativa di PSC dell'ambito PS1.p che prevede la possibilità la demolizione e la delocalizzazione dell'edificio oggetto di intervento. Gli interventi ammessi

indicati dalla scheda di PSC sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e demolizione, nonché interventi relativi al verde, parchi e giardini. La variante proposta è pertanto finalizzata ad eliminare dalla scheda specifica PS1.p “Parco delle Ville” la previsione di demolizione senza ricostruzione del capannone e contestualmente aggiungere agli interventi ammissibili anche la ristrutturazione edilizia dell’edificio esistente.

### **1.3 CONTENUTI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE E SOVRAORDINATA**

L’area attualmente sede dell’edificio commerciale Comet si trova in territorio rurale. L’area su cui sorge il capannone oggetto di intervento è infatti classificata dal PSC vigente come “*Ambito agricolo periurbano*” APP (art. 5.5 del PSC). Inoltre, l’area è ricompresa nel cosiddetto Progetto Speciale “Parco delle Ville” del PSC vigente (PS1) per il quale il PSC indica gli obiettivi di tutela integrata e di promozione del suo ruolo territoriale per le funzioni ecologiche, paesaggistiche e di servizio del sistema urbano e territoriale. In particolare, l’area interessata dall’intervento proposto è classificata come PS1.p (ex Az17p del previgente PRG), per cui la specifica scheda normativa fissa obiettivi che consistono in interventi di recupero degli edifici esistenti, trasferimento in altro ambito della SU del capannone esistente, con nuova edificazione di SU residenziale nella localizzazione indicata.

Il PTM classifica l’area come aree agricole della pianura alluvionale, individuando all’interno della Carta delle reti ecologiche, della fruizione e del turismo (Tav.4) l’intero Parco delle Ville – che si estende a nord e a sud della via Emilia come varco da salvaguardare per la continuità ecologica. All’art. 47 il PTM dispone che le nuove urbanizzazioni non possano interessare tali varchi, demandando comunque al PUG la puntuale ricognizione e identificazione delle aree e degli elementi rappresentati nella suddetta Carta delle reti ecologiche, della fruizione e del turismo (art. 47 comma 3). Pertanto, ferma restando la necessità di recepire le riserve sotto riportate, rispetto alla disciplina del PTM l’intervento proposto sul fabbricato esistente risulta coerente, in quanto non si tratta di un intervento di nuova costruzione né tantomeno di una nuova urbanizzazione, bensì di una ristrutturazione edilizia.

## **2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA**

In relazione alle competenze della Città metropolitana sulla coerenza con la pianificazione sovraordinata, i contenuti della proposta risultano in via generale coerenti con il quadro pianificatorio sopra descritto. Si esprime pertanto **l’assenso alla conclusione della procedura relativa alla variante al PSC vigente**, nel rispetto delle **riserve** di seguito riportate:

### **2.1 COERENZA CON L’ATTO DI COORDINAMENTO TECNICO REGIONALE IN MERITO AL PROCEDIMENTO UNICO**

Come già specificato, la variante proposta è finalizzata ad eliminare dalla scheda specifica PS1.p “Parco delle Ville” la previsione di demolizione senza ricostruzione del capannone e contestualmente aggiungere agli interventi ammissibili anche la ristrutturazione edilizia dell’edificio esistente, attualmente non ammissibile.

Si fa presente che, come chiarito dall’Atto di coordinamento tecnico regionale (approvato con DGR n. 1577/2024) in merito al procedimento unico di cui all’art. 53 della LR n.24/2017, lo stesso procedimento unico – così come l’accordo di programma e le altre procedure speciali in variante – può comportare variante alle previsioni dei Piani vigenti, o alla pianificazione territoriale generale e settoriale, ma *“tali varianti si devono riferire alle eventuali disposizioni specifiche di piano che riguardano l’uso e le trasformazioni ammissibili nell’ambito territoriale di riferimento, non potendosi invece derogare alla disciplina generale di piano che non si riferisce al solo ambito interessato dalla localizzazione.”*

L’atto di coordinamento chiarisce inoltre che, mediante l’approvazione di un procedimento unico, si possono variare gli strumenti urbanistici vigenti, conformandoli alla localizzazione e alle caratteristiche dell’opera da realizzare, ma ciò limitatamente alla disciplina che eventualmente regolasse l’assetto urbanistico di dettaglio dell’area interessata dall’intervento. Tuttavia, *“da un punto di vista dei contenuti della variante essa può attenersi solo alla classificazione dell’ambito interessato [...] e alla disciplina urbanistica di dettaglio del progetto di ampliamento (circa gli usi ammessi, i parametri urbanistici ed edilizi, gli indici, ecc.), laddove risulti incompatibile con eventuali differenti previsioni di piano; la variante localizzativa derivante dall’approvazione del progetto essendo circoscritta alle condizioni di realizzazione dello specifico intervento, non può comportare una deroga a favore del singolo insediamento rispetto alla disciplina generale stabilita dalla pianificazione territoriale e urbanistica vigente, generale e settoriale, con particolare riferimento a quella di tutela”.*

Pur considerando le valutazioni dell’Amministrazione comunale espresse con DCC n. 24/2024, non si ritiene coerente con le disposizioni regionali l’ipotesi di una variante che deroghi ad una delle strategie del PSC – ovvero la valorizzazione del Parco delle Ville, mediante l’attuazione del più ampio progetto speciale – eliminando la possibilità, seppure al momento non attuabile, di delocalizzazione dell’immobile.

Si fa inoltre presente che ARPAE AACM, nella propria relazione istruttoria, ha specificato che le valutazioni espresse nella stessa relazione riguardano gli effetti della sola introduzione della possibilità di ristrutturazione edilizia del capannone esistente, pertanto l'eliminazione della possibilità di delocalizzazione dell'edificio non è stata valutata dal punto di vista ambientale.

Sulla base delle considerazioni riportate in merito alla **coerenza con l'atto di coordinamento regionale sul procedimento unico**, si formula la seguente:

### **RISERVA N.1**

Si chiede di modificare gli elaborati di variante (nuova scheda PS1.p) prevedendo solo l'inserimento tra gli interventi ammessi della riqualificazione edilizia, conservando invece la possibilità di una eventuale delocalizzazione, coerente con la strategia di valorizzazione del Parco delle Ville.

### **2.2 MODIFICHE AL PERIMETRO DEL LOTTO**

Come rilevato da ARPAE AACM nella propria relazione istruttoria, il progetto prevede che la vasca di laminazione e alcuni nuovi impianti siano localizzati in un'area adiacente sul lato ovest, esterna al lotto in oggetto. Dal progetto si evince che tale area, pur rimanendo permeabile, ospiterà inoltre le sistemazioni a verde necessarie per la schermatura dell'edificio dalla Via Emilia e dall'area agricola circostante. Sebbene il proponente dichiara che il lotto risulta invariato nella configurazione di progetto rispetto alla configurazione attuale, dagli elaborati si evince, come osservato anche da ARPAE AACM, che l'area interessata da tali interventi risulta esterna al lotto di pertinenza. L'area è classificata anch'essa come agricola ed è interessata dalle medesime tutele dell'area Comet.

Come sopra meglio specificato, gli interventi proposti sul fabbricato sono ritenuti ammissibili in territorio rurale e dunque coerenti con le disposizioni della LR n. 24/2017 e del PTM, poiché sono interni al lotto di pertinenza, non si configurano come interventi di nuova costruzione né come ampliamento dell'attività esistente, prevedendo infatti una diminuzione della SU e del volume dell'edificio.

Al contrario, risulta evidente che la nuova perimetrazione del lotto proposta, che include una fascia agricola a ovest, si configura invece come ampliamento del lotto di intervento, comportando una sottrazione di superficie attualmente destinata all'uso agricolo.

Tale proposta di ripermimetrazione del lotto risulta non coerente con le disposizioni di cui all'art. 47 del PTM relative alle reti ecologiche, in particolare, con gli indirizzi generali definiti per la fascia di connessione collina/pianura (diretrice via Emilia) e per i varchi agricoli, volti ad assicurare la tutela dell'integrità fisica di tali elementi della rete ecologica e con le prescrizioni specifiche (art. 47 comma 7) per gli eventuali interventi all'esterno del territorio urbanizzato nella fascia di connessione della via Emilia che non devono interessare gli spazi aperti tra i centri abitati. Tali obiettivi di tutela e conservazione ecologica e paesaggistica sono peraltro alla base della strategia di tutela e valorizzazione del parco delle ville del PSC vigente alla quale, come esposto nella precedente riserva, non è possibile derogare.

Sulla base delle considerazioni riportate in merito alle **modifiche al perimetro del lotto**, si formula la seguente:

### **RISERVA N.2**

Richiamando quanto rilevato da ARPAE AACM nonché le disposizioni di cui all'art. 47 del PTM, si chiede di escludere l'area adiacente al lotto Comet, oggi agricola, dal progetto e di reperire gli spazi necessari alle sistemazioni richieste dall'insediamento all'interno del lotto ad oggi esistente.

### **2.3 RISCHIO IDRAULICO**

L'area oggetto di intervento risulta classificata dal Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) in pericolosità P2-M sia sul reticolo naturale principale che su quello secondario di pianura. L'Agenzia regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile ha partecipato alla prima Conferenza dei servizi, specificando che non è il proprio parere non è dovuto in quanto l'intervento in oggetto non presenta interferenze con corsi d'acqua pubblici di propria gestione. Come richiesto da ARPAE AACM nella propria Relazione istruttoria, è necessario esplicitare nella Dichiarazione di sintesi tutte le misure previste per la riduzione del rischio idraulico.

Sulla base delle considerazioni riportate in merito al **rischio idraulico**, si formula la seguente:

### **RISERVA N.3**

Si chiede di esplicitare nella Dichiarazione di sintesi tutte le misure previste per la riduzione del rischio idraulico.

## **2.4 TEMPISTICHE DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

In coerenza con quanto previsto dalla LR n.24/2017 ed in considerazione della natura del procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017 – che prevede l'approvazione di un progetto a fronte di una esigenza di ampliamento e ristrutturazione legata ad un progetto di sviluppo o di trasformazione di una attività già in essere – si chiede di prevedere tempi di attuazione certi. Anche in considerazione di quanto indicato dall'Atto di coordinamento regionale sul procedimento unico, di cui al paragrafo 2.7 della presente istruttoria, occorre integrare la documentazione con *“i contenuti tipici della convenzione urbanistica, tra cui il cronoprogramma degli interventi, con la previsione di una tempistica che assicuri la completa e celere attuazione dell'intero intervento [...]”*.

Sulla base delle considerazioni riportate in merito alle **tempistiche di attuazione dell'ampliamento**, si formula la seguente:

### **RISERVA N.4**

Si chiede di integrare il progetto con i contenuti tipici della convenzione urbanistica, includendo anche un cronoprogramma degli interventi con la previsione di una tempistica certa per attuazione dell'intero intervento.

## **2.5 CONTRIBUZIONE AL FONDO PEREQUATIVO METROPOLITANO**

Il Piano Territoriale Metropolitan (PTM), adottato dalla Città metropolitana di Bologna il 23/12/2020 (data di entrata in salvaguardia) ed approvato il 12/05/2021 con Delibera del consiglio metropolitano n. 16 prevede al comma 9 dell'art. 51 che i Comuni provvedano, a far data dall'adozione del PTM, all'accantonamento della quota del 50% delle risorse derivanti dagli oneri di urbanizzazione secondaria, dal contributo straordinario e dalle monetizzazioni per tutti gli interventi di cui al comma 2 dello stesso art. 51. La documentazione relativa al calcolo del contributo di costruzione presentata, contiene una prima quantificazione di tale importo redatta dal tecnico progettista incaricato. Il Servizio urbanistica del Comune, nel proprio parere, ha specificato che tale quantificazione è da rivedere, in particolare per quanto attiene al calcolo del contributo straordinario. La documentazione inoltre – come già segnalato – non contiene una convenzione urbanistica che definisca gli obblighi di corresponsione del soggetto attuatore, e che preveda l'accantonamento e il versamento del 50% degli importi relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, alle monetizzazioni e al contributo straordinario – qualora dovuto – al Fondo Perequativo Metropolitan. Ricordando che l'intervento ricade tra le casistiche di cui all'art. 51 comma 2 (lett b), è necessario aggiornare opportunamente la quantificazione degli importi del contributo di costruzione, prevedendo la corresponsione delle quote dovute al Fondo degli importi relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, alle monetizzazioni e al contributo straordinario – qualora dovuto. Tenendo conto della nostra nota trasmessa con PG n. 66822 del 15/10/2024, si ribadisce inoltre la necessità di adempimento alla comunicazione formale di tali importi, una volta aggiornati, come previsto dal Regolamento del Fondo Perequativo Metropolitan.

Sulla base delle considerazioni riportate in merito alla **contribuzione al Fondo Perequativo Metropolitan**, si formula la seguente:

### **RISERVA N.5**

Si chiede al Comune di quantificare gli importi relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, alle monetizzazioni e al contributo straordinario – qualora dovuto – prevedendo la corresponsione della quota dovuta al Fondo.

## **3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE**

### **3.1 PREMESSA**

La Città metropolitana – Area Pianificazione Territoriale, in qualità di Autorità competente, si esprime in merito alla valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat) dei piani comunali, 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 l'Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana (AACM) 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

Nell'ambito della Conferenza di servizi, sono pervenuti i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL, ARPAE APAM, RER - Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Bologna, Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bologna. Hanno inoltre espresso il proprio parere HERA Spa, Inrete Distribuzione energia Spa.

Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla Valsat in esame, pur condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale, sintetizzate e riprese nell'allegata istruttoria in merito alla valutazione ambientale rilasciata da ARPAE AACM.

Si prende infine atto che durante il periodo di deposito, dal 27/02/2024 al 27/04/2024, non sono pervenute osservazioni.

### 3.3 CONCLUSIONI

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, considerando i contenuti dello strumento urbanistico generale di prossima approvazione, **la Città metropolitana di Bologna esprime una valutazione ambientale positiva sulla Valsat della variante al PSC, condizionata** al recepimento delle riserve sopra riportate, 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 prescrizioni ambientali indicate nella istruttoria di VAS/ValSAT predisposta da ARPAE – Area Autorizzazioni e Concessioni – AACM (allegato A).

Si ricorda, inoltre, che secondo quanto previsto dalla L.R. n. 24/2017, ai sensi dell'art. 53 comma 5, l'espressione della posizione definitiva dell' ente titolare degli strumenti di pianificazione cui l'intervento comporta variante – nel caso in oggetto il Comune di San Lazzaro di Savena – è subordinata alla preventiva pronuncia dell'organo consiliare, ovvero è soggetta, a pena di decadenza, a ratifica da parte del medesimo organo entro trenta giorni dall'assunzione della determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi.

### 4. ALLEGATI

A. istruttoria di VAS/ValSAT redatta da ARPAE AACM;

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:  
La Responsabile  
Servizio Pianificazione Urbanistica  
Ing. Mariagrazia Ricci

Firmato:  
Il Funzionario Tecnico  
Ing. Silvia Bernardi