

Area Pianificazione Territoriale e Mobilità Sostenibile

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO di iniziativa privata
del comparto denominato "Speranza" AR.1.B sub P.1B

del Comune di

SAN LAZZARO DI SAVENA

PROCEDIMENTO:

Formulazione OSSERVAZIONI
ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii.
e valutazione ambientale, ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017

Bologna, 20 luglio 2022

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

Fasc. 8.2.2.8/2/2022

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO	3
1.1. IL QUADRO NORMATIVO	3
1.2. I CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE	3
2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA	4
2.1 SUPERFICIE PERMEABILE	4
2.2 DOTAZIONI TERRITORIALI	4
2.3 PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA DEL PSAI E PGRA	5
2.4 VALIDITÀ DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI	5
2.5 ULTERIORI SEGNALAZIONI - FONDO PEREQUATIVO METROPOLITANO	5
3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE	6
3.1. PREMessa	6
3.2. GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE	6
3.3. GLI ESITI DELL'ISTRUTTORIA SUL DOCUMENTO DI VALSAT	7
4. CONCLUSIONI	8
5. 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 lettera c), l'adozione di PUA e loro varianti durante il periodo transitorio di quattro anni dalla entrata in vigore della stessa legge.

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 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. I CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

Il Comune di San Lazzaro di Savena, dotato di PSC, RUE e POC approvati, propone il PUA di iniziativa privata per l'attuazione di parte dell'“ambito urbano di riqualificare” (AR, disciplinato dagli artt. 4.18 - 4.20 del PSC) denominato AR.B.1 – P.1B, sito in via Speranza 36, nel capoluogo. In particolare, il Comune ha approvato, con DCC n. 6 del 29.04.2020, il POC stralcio avente ad oggetto il sub-ambito AR.B.1 – P.1B.

L'area di intervento si presenta come ambito produttivo dismesso all'interno di un comparto storicamente industriale, delimitato dalle vie Caselle - Speranza - Commenda - Ca' Ricchi, e oggetto di un più ampio ed incrementale processo di riqualificazione urbana dell'area nord del capoluogo. È inoltre prevista la cessione all'Amministrazione di un'area verde lungo il fiume Savena, al fine della realizzazione del Parco Fluviale, classificata dal PSC parzialmente come COL_C.par e parzialmente come AUC.5, rispettivamente “Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale – verde pubblico e attrezzato” (artt. 6.1 - 6.7 del PSC e art.20 del RUE) e “Ambiti urbani consolidati” (artt. 4.14 - 4.17 del PSC e 36 - 39 del RUE).

Il comparto oggetto di attuazione ha una Superficie Territoriale (ST) di circa 16.670 mq, così suddivisi:

- ST = 14.510 mq in ambito AR.B.1 (capannone e area di pertinenza)
- ST = 1.510 mq in ambito COL-C.par (area verde lungo fiume Savena)
- ST = 650 mq in Ambito AUC.5 (area cortiliva adiacente fiume Savena)

Il presente PUA propone nei suoi elaborati costitutivi, in coerenza con il vigente POC, i seguenti parametri urbanistici:

- SU totale = 3850 mq, ottenuta applicando i seguenti Indici Perequativi:
 - IP=0,15 mq/mq sulla ST in ambito AR.B.1;
 - IP=0,025 mq/mq sulle ST in ambito COL-C.par ed AUC.5;
 - 0,50 mq/mq della Su esistente da demolire.
- Circa 56 alloggi, suddivisi in 2 lotti indipendenti;
- 4 fabbricati di 5 piani F.T. e un piano interrato (hmax = 16,5 m);
- Cessione all'Amministrazione comunale di 213,00 mq di Su aggiuntivi (per una capacità edificatoria complessiva di 4.063,50 mq) in forma di 3 alloggi ERP;
- Sp profonda minima = 5.610 mq (pari al 39% della St) di cui:
 - mq 3.523 in area pubblica
 - mq 823 nel lotto 1
 - mq 1.264 nel lotto 2
- usi ammessi dal POC:

- 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

In merito alle dotazioni territoriali minime, il progetto prevede la realizzazione e la cessione all'Amministrazione comunale dei parcheggi pubblici (P1 = 1.109 mq) e del verde attrezzato (V = 3.299 mq).

2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

Le osservazioni che seguono sono riferite esclusivamente alla verifica delle previsioni del PUA che contrastano con i contenuti della pianificazione comunale vigente e con le prescrizioni dei piani di livello superiore, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000, in applicazione della norma transitoria di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017, rimandando al Capitolo 3 della presente istruttoria le considerazioni in merito agli aspetti ambientali.

2.1 SUPERFICIE PERMEABILE

Il PSC individua cartograficamente, nell'assetto indicativo dell'ambito AR.B.1 da assoggettare a POC, l'area attualmente verde come area da mantenere tale. La scheda di PSC indica, inoltre, tra le prescrizioni urbanistiche dell'ambito complessivo AR.B.1, l'obiettivo della riduzione delle superfici impermeabilizzate rispetto a quelle esistenti all'epoca di adozione del PSC.

Il POC stralcio, nella sua versione adottata e valutata dalla Città metropolitana nell'ambito della espressione delle riserve, prevedeva due ipotesi di disegno urbano che lasciavano l'area verde ineditata e garantivano il mantenimento delle superfici permeabili dello stato di fatto. Tali ipotesi sono state tuttavia, in sede di approvazione del POC stralcio, sostituite da un assetto simile a quello oggi presentato negli elaborati di PUA, in cui l'edificazione interessa anche la parte dell'area verde.

Prendendo atto di tale modifica, non oggetto tuttavia di precedenti valutazioni da parte della Città metropolitana, si rileva che la scheda normativa del POC vigente, relativamente alle condizioni di sostenibilità ambientale della trasformazione del comparto AR.B.1– P.1B, prescrive: *“al fine di perseguire l'obiettivo di miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero ai sensi dell'art. 5.3, punto 3, delle NTA del PTCP vigente, la percentuale di permeabilità di progetto per la porzione di comparto ricadente in ambito AR.B.1 dovrà risultare non inferiore a quella esistente, corrispondente al 65%”*. Dall'elaborato Tav. 5.5 e dalle Norme urbanistiche ed edilizie del PUA si evince tuttavia che la superficie permeabile di progetto è pari a 5.610 mq che, rapportati alla $St=14.510$ mq, garantiscono una permeabilità del 39%, superiore a quella minima del 35% prevista per le zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura” di tipo B (art. 5.3 del PTCP, che recepisce la pianificazione regionale del PTA, ed è pertanto integralmente richiamato dal PTM), ma inferiore a quella prescritta dal POC. Si chiede pertanto di garantire il rispetto dell'obiettivo generale indicato dal PSC e della prescrizione specifica della scheda normativa di POC.

OSSERVAZIONE 1:

Si chiede di il rispetto dell'obiettivo generale indicato dal PSC e della prescrizione specifica della scheda normativa di POC, con riferimento alla superficie permeabile minima.

2.2 DOTAZIONI TERRITORIALI

In merito alle dotazioni territoriali minime, in accordo con il PSC e il RUE, sono previste dal vigente POC:

- parcheggi pubblici = 1.219,05 mq

- verde pubblico = 2.844,45 mq.

Relativamente ai parcheggi pubblici, dagli elaborati progettuali del PUA si evince che le quantità minime non risultano soddisfatte, essendo quantificate in 1.109 mq. Anche in considerazione del divieto espresso nella scheda normativa del POC circa la possibilità di monetizzare tali dotazioni, si chiede di garantire le dotazioni territoriali minime previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti.

OSSERVAZIONE 2:

Con particolare riferimento ai parcheggi pubblici, si chiede di garantire le dotazioni territoriali minime previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti.

2.3 PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA DEL PSAI E PGRA

Come si evince dalla documentazione, con riferimento al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, il sub-comparto in esame ricade all'interno del bacino idrografico Idice – Savena vivo; risulta pertanto prescritta (art.20) l'invarianza idraulica e la gestione delle portate meteoriche con volumi di laminazione di almeno 500 mc/ha di superficie impermeabilizzata o comunque scolante all'interno del sistema di raccolta.

Con riferimento inoltre al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA), l'area oggetto di intervento ricade nello scenario di pericolosità "P2 – Alluvioni poco frequenti" per il reticolo principale e secondario.

La scheda normativa del POC approvato prescrive, al fine della sicurezza idraulica, che *"la quota di progetto degli edifici ed altri interventi previsti nel comparto dovrà essere superiore di almeno 55 cm dalla quota di terreno attuale, escludendo la realizzazione di piani interrati o seminterrati se non per destinazioni d'uso diverse da quella abitativa."*

Rimandando alle valutazioni della autorità competenti, si segnala la necessità che il PUA sia coerente con le prescrizioni sovraordinate di settore sopra richiamate, con particolare riferimento all'invarianza idraulica ed al rischio idraulico.

OSSERVAZIONE 3:

Si chiede di garantire la coerenza con le prescrizioni sovraordinate di PSAI e PGRA, con particolare riferimento all'invarianza idraulica ed al rischio idraulico

2.4 VALIDITÀ 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 sei 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.

OSSERVAZIONE 4:

Si chiede di garantire nella convenzione la necessaria coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, indicando tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni, nonché tutti gli obblighi del soggetto attuatore derivanti dall'approvazione del piano.

2.5 ULTERIORI SEGNALAZIONI - FONDO PEREQUATIVO METROPOLITANO

Il Fondo perequativo metropolitano, chiede il pieno rispetto degli obblighi di perequazione territoriale previsti dall'art. 41 della legge regionale Emilia-Romagna n. 24/2017 e dall'art.

51 delle norme del Piano Territoriale Metropolitan (PTM) nonché dai relativi e corrispondenti adempimenti in capo all'Amministrazione comunale, così come disciplinati dal Regolamento del Fondo perequativo metropolitano approvato con delibera del Consiglio metropolitano n. 17 del 26/05/2021.

A tal proposito si coglie l'occasione per sottolineare, come recentemente espresso nell'Atto del Sindaco metropolitano n. 29 del 22/02/2022 recante "Disposizioni attuative in merito al regolamento per la gestione del fondo perequativo metropolitano approvato con delibera del consiglio metropolitano n. 18 del 26/05/2021", che:

- il pieno rispetto degli obblighi di perequazione territoriale previsti dall'art. 41 della legge regionale Emilia-Romagna n. 24/2017 e dall'art. 51 delle norme del Piano Territoriale Metropolitan (PTM) nonché dai relativi adempimenti in capo all'Amministrazione comunale, costituisce per la Città metropolitana elemento essenziale ai fini della complessiva verifica circa la coerenza degli interventi proposti dal Comune con il quadro degli strumenti di pianificazione metropolitana (PTM e PUMS) e per le valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale degli strumenti urbanistici comunali.
- nell'ambito di tutti i procedimenti di competenza dell'Area Pianificazione Territoriale assume rilievo prioritario la verifica degli adempimenti previsti dal predetto Regolamento di gestione del Fondo perequativo metropolitano.

Sebbene gli interventi previsti dal piano attuativo in oggetto non rientrino nella fattispecie di cui all'art. 51 del PTM, si chiede all'Amministrazione comunale di provvedere con estrema sollecitudine all'adempimento di quanto previsto dall'art. 3 del predetto Regolamento di gestione del Fondo perequativo metropolitano con particolare riferimento a quanto richiesto dalla Città metropolitana con nota P.G. n. 19336/2022.

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 della verifica di conformità urbanistica, 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 invii alla Città metropolitana.

3.2. GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE

Il Comune di San Lazzaro di Savena ha indetto la Conferenza di servizi, alla quale hanno partecipato i seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL, ARPAE Distretto urbano, Consorzio della Bonifica Renana, Regione Emilia-Romagna Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile - Bologna, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Ferrara e Reggio Emilia, ATERSIR, HERA. Hanno inoltre partecipato ai lavori della Conferenza il Settore Ambiente e il Settore Mobilità dell'Amministrazione procedente.

Il Comune ha inviato alla Città metropolitana, unitamente agli elaborati di PUA, l'atto di chiusura della Conferenza dei servizi, trasmettendone gli esiti e specificando che: *"si è ritenuto opportuno richiedere ai progettisti delegati, l'aggiornamento degli elaborati con recepimento delle prescrizioni, solo successivamente all'avvenuto deposito degli stessi e dopo aver sottoposto il piano al vaglio della Città metropolitana quale Ente sovraordinato competente in materia ambientale."*

A tal proposito si riporta quanto evidenziato da ARPAE AACM nella propria istruttoria, ossia che *“diversi Enti hanno espresso parere senza poter disporre delle integrazioni che sono state fornite successivamente alla chiusura della Conferenza, pertanto le richieste di approfondimenti e le perplessità avanzate dagli Enti, anche se contemplate nelle integrazioni documentali, non sono state valutate dai soggetti competenti”*.

Si prende atto, inoltre che nel periodo di pubblicazione della Valsat, dal 22/12/2021 fino al 20/02/2022, non sono pervenute osservazioni di carattere ambientale.

3.3. GLI ESITI DELL'ISTRUTTORIA SUL DOCUMENTO DI VALSAT

ARPAE AACM ha trasmesso la propria relazione istruttoria che tuttavia non consente alla Città metropolitana l'espressione del parere motivato, in quanto la medesima ARPAE AACM non ha formulato alcuna proposta di parere, ritenendo attualmente non valutabile la proposta di PUA in oggetto per le motivazioni seguito riportate:

“Si ritiene attualmente non valutabile la proposta di PUA per il comparto AR.B.1_P1B Via Speranza 36 - San Lazzaro di Savena, in relazione a quanto di seguito riportato.

Il progetto di PUA riferito all'ambito AR.B.1-P1 in via Speranza n. 36, in zona Speranza-Commenda a Nord-Ovest del territorio comunale di San Lazzaro di Savena, si inserisce all'interno del comparto AR.B.1 situato tra via Speranza e via Cà Ricchi, il cui Masterplan prevede, oltre alla costruzione di vari complessi residenziali, la realizzazione di nuovi edifici e superfici utili destinati ad uso non-residenziale.

Ad oggi il sub-comparto P1.B è occupato da un capannone a pregresso uso artigianale (lavorazione del legno per mobili) che occupa circa 6.000 mq di superficie e da un ampio appezzamento di terreno pressoché quadrato di 8.380 mq, totalmente permeabile da considerarsi a permeabilità profonda.

Il progetto di trasformazione dell'area prevede la realizzazione di 4 edifici ad uso esclusivamente residenziale disposti in maniera tale da creare una sorta di corte aperta verso via Speranza, irregolare in maniera da interrompere le onde sonore dovute al traffico su questa strada, mantenendo per gli edifici più vicini al ciglio stradale i fronti corti degli stessi.

Il complesso urbanistico di progetto è stato suddiviso in due macrolotti ove all'interno di ognuno si prevede la realizzazione di due palazzine, aventi interrato unico, per ogni lotto.

Gli edifici si sviluppano su 5 piani fuori terra, per un totale di 13-14 unità immobiliari, più un piano interrato dedicato ai vani di servizio ed alle autorimesse.

Si osserva che il POC presentato nel 2019 per il medesimo ambito basava la sostenibilità della proposta sul mantenere quasi intatto il terreno attualmente ineditato e a permeabilità profonda, destinandolo a giardino di vicinato. Valutava di contenere l'altezza massima degli edifici entro 4 piani fuori terra per limitare il disagio acustico, e infine rilevava la presenza di criticità idrauliche importanti, per le quali evidenziava due aspetti:

- *le opere strutturali e comunque interrate non oltre -2.5 metri dal piano campagna attuale;*
- *superficie permeabile non inferiore al 50% per il sub comparto B per la ricarica delle falde.*

Da quanto si evince dalla documentazione, tali indicazioni della Valsat del POC non sono state rispettate senza adeguata motivazione, in particolare in relazione alla scelta di edificare sull'area attualmente verde e a permeabilità profonda.

Inoltre con le integrazioni di maggio 2022 sono state aggiornate le stime di carico urbanistico comprendendo l'intero ambito extra-PUA. Tuttavia lo Studio di traffico inerente al comparto AR.B.1 è in fase di redazione, e pertanto non sono disponibili gli effetti sulla rete e

sulle intersezioni.

Di conseguenza le valutazioni non sono effettuabili, come peraltro evidenziato anche dal Comune stesso nel proprio parere settoriale, e perdono di validità anche le valutazioni acustiche e atmosferiche.”

Con successiva nota del 20/07/2022 destinata alla Città metropolitana, ARPAE AACM ha inoltre precisato che:

“1. la scrivente Agenzia ha inviato la Relazione istruttoria in data 24/06/2022 con PG/2022/105087, in risposta alla Vs richiesta in atti al PG/2022/91463 del 01/06/2022;

2. la Relazione istruttoria si conclude con un esito di non valutabilità della proposta di PUA;

3. la Città metropolitana, con propria nota PG n. 40234 del 27.06.2022, ha sospeso i termini del procedimento di espressione del proprio parere motivato e richiesto al Comune di fornire la documentazione richiesta da ARPAE;

4. il Comune di San Lazzaro, con nota allegata al PG/2022/117391, comunica di non poter evadere la richiesta in merito allo studio di traffico completo e riferito all'intero ambito di riqualificazione AR.B.1 in quanto non disponibile, e di non ritenere necessaria una nuova espressione degli Enti competenti in materia ambientale a fronte della produzione del materiale integrativo richiesto.

Alla luce di quanto suesposto, non essendo stati forniti nuovi elementi tecnici da valutare, si conferma integralmente la Relazione istruttoria già inviata in data 24/06/2022 con PG/2022/105087”.

4. CONCLUSIONI

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, la Città metropolitana di Bologna esprime ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000, in applicazione della norma transitoria di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017, le osservazioni riferite alla verifica delle previsioni del PUA che contrastano con i contenuti della pianificazione comunale e con le prescrizioni dei piani di livello superiore, riportante al Capitolo 2 della presente Relazione istruttoria.

In applicazione dell'art. 5 della L.R. 19/2008, la Città metropolitana esprime inoltre il **parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B).**

La Città metropolitana di Bologna non può procedere con l'espressione del parere motivato sulla ValSAT del PUA per le motivazioni sopra esposte, stante l'assenza di una proposta di parere in merito alla valutazione ambientale da parte di ARPAE AACM (allegato A).

5. GLI ALLEGATI

A) Istruttoria di VAS/ValSAT del PUA comparto AR.B.1 P1B Via Speranza 36 - San Lazzaro di Savena, 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:
Responsabile Servizio
Pianificazione Urbanistica
Ing. Mariagrazia Ricci

Firmato:
Funzionario tecnico Servizio
Pianificazione Urbanistica
Ing. Silvia Bernardi