

**DETERMINAZIONE n. 296 del 04/04/2024**

**OGGETTO: CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53, COMMA 1, LETTERA B) DELLA L.R. N. 24/2017 PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI MIGLIORAMENTO DEI SERVIZI E POTENZIAMENTO DELL'OFFERTA RICETTIVA DELL'HOTEL RELAIS BELLARIA IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE - SOSTITUZIONE DETERMINA N. 293 DEL 04/04/2024**

**LA DIRIGENTE DELLA 2^ AREA PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO**

Premesso che:

- con domanda prot. n. 15489/15490 del 15 aprile 2021 e 15532 del 16 aprile, la Ditta Alberto S.r.l., C.F., numero di iscrizione alla CCIAA di Padova 04091050288, ha presentato una richiesta di procedimento unico ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/2017 comma 2- in variante agli strumenti urbanistici vigenti - per miglioramento dei servizi e potenziamento dell'offerta ricettiva dell'Hotel relais Bellaria, ubicato in via Libro del Paradiso n. 1, nel territorio di San Lazzaro di Savena;
- in data 26 maggio 2021 è stato pubblicato sul BURERT (bollettino ufficiale della Regione Emilia Romagna telematico) n. 157 Parte Seconda, l'avviso dell'avvenuto deposito del progetto;
- la proposta di intervento riguarda l'ampliamento della struttura ricettiva esistente "Relais Bellaria" (uso e1 di RUE), situata in Via Libro del Paradiso, al fine di potenziarne l'offerta in termini di numero di stanze, capienza del ristorante e della sala congressi, di realizzare un centro benessere, magazzini e depositi interrati con adeguamento delle dotazioni di parcheggio pubblico e privato in relazione alla Superficie Utile (SU) aggiuntiva, la cui dettagliata descrizione è riportata nella relazione di sintesi allegata alla presente determinazione e parte integrante della stessa;

Preso atto che:

- il progetto conferma l'uso complessivo per attività ricettive della struttura (uso e1 di RUE) e prevede superfici utili in ampliamento rispettivamente di mq 235,02 di sala congressi, mq 169,58 di centro benessere, mq 269 di camere cui si aggiunge la trasformazione di mq 113,89 da SA a SU del ristorante con adeguamento delle dotazioni di parcheggio pubblico e privato in relazione alla Superficie Utile (SU) aggiuntiva;
- per la realizzazione del progetto medesimo si rende necessaria una Variante specifica normativa al RUE vigente del Comune di San Lazzaro di Savena che consiste nell'inserimento del seguente ultimo paragrafo al comma 9 dell'art. 38 delle sue Norme- parte I: "Al fine di sostenere le attività del territorio e gli immobili che le ospitano e che forniscono servizi coerenti

con la sua valorizzazione, tramite procedimento unico di cui all'art.53 della L.R. 24/2017 approvato con determinazione conclusiva di Conferenza di Servizi n. xx del xx/xx/xxxx l'insediamento AUC3\*\* di Via Libro del Paradiso 1 ha acquisito un diritto edificatorio aggiuntivo per interventi di ampliamento (NC) di mq 673,60 per l'uso e1”;

- la realizzazione del progetto è subordinata alla presentazione di un idoneo titolo abilitativo per il quale sarà dovuta la corresponsione del contributo di costruzione, nonché di una quota afferente la monetizzazione delle dotazioni, cui verrà detratto l'importo di realizzazione di stalli di sosta pubblici in area di proprietà comunale;

Richiamati:

- l'art. 53, comma 1, della L.R. 24/2017 -Procedimento Unico: “Fuori dai casi di progetti sottoposti a VIA, per i quali operano le modalità di coordinamento e integrazione dei procedimenti previste dalla normativa di settore, gli enti e i soggetti interessati possono promuovere lo svolgimento del procedimento unico disciplinato dal presente articolo per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo dei seguenti interventi e opere: a) opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, metropolitano, d'area vasta o comunale; [....]”

- l'art. 53 della medesima LR, comma 2 che riporta: “L'approvazione del progetto delle opere e interventi elencati al comma 1, attraverso il presente procedimento unico, consente: a) di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente; b) di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal PUG, dall'accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente; c) (omissis);

Dato atto che:

- con comunicazione prot. N 21364 del 2021, lo Sportello Unico Attività Produttive ha indetto la conferenza dei servizi decisoria, ai sensi dell'articolo 14, c.2, Legge 241/1990, in forma semplificata modalità asincrona, invitando tutti gli enti interessati a fornire i pareri nei modi e termini previsti dalle vigenti normative già richiamate e la documentazione presentata è stata pubblicata anche sul sito istituzionale del Comune dal 26/05/2021;

- i soggetti chiamati ad intervenire alla conferenza sono i seguenti:

Città Metropolitana di Bologna;

ARPAE - Distretto Urbano;

ASL di Bologna – Dipartimento di Sanità Pubblica;

Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per la città Metropolitana di Bologna;

Hera spa – InRete spa Gestione reti – servizio Tecnico;

Regione Emilia-Romagna Servizio sicurezza territoriale e protezione civile di Bologna;  
nonché i seguenti Settori comunali:

Manutenzioni;

Ambiente;

Mobilità;

- con comunicazioni successive si invitavano inoltre:

Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità – Emilia Orientale;

Agenzia Territoriale Servizi Idrici e Rifiuti (ATERSIR);

Snam Spa – Distretto Centro Orientale.

- in merito si è espressa anche la Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio in data 22/12/2021 in modo favorevole;

- nel corso della conferenza sono state chieste integrazioni e modifiche al progetto (come è meglio dettagliato nella relazione di sintesi allegata) e sono state espresse alcune riserve delle quali il progettista ha dovuto tenere conto in sede di modifica del progetto presentato, che hanno condotto all'allungamento dei tempi previsti per l'esito della conferenza dei servizi che si conclude con l'esecutività della presente determinazione;

Valutato, infine, che:

- la Città Metropolitana di Bologna si è espressa con atto del Sindaco Metropolitan n. 23 del 15/02/2022 formulando alcune riserve, il parere in materia di vincolo sismico di propria spettanza e la valutazione ambientale positiva sulla Valsat della variante al RUE, condizionata al recepimento delle riserve e dei pareri suddetti, nonché dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nell'istruttoria di VAS/ValSAT predisposta da ARPAE – Area Autorizzazioni e Concessioni, allegata all'atto stesso;

- ARPAE APAM ha espresso parere favorevole (registrato agli atti con il n. di protocollo 51600 del 31/12/2021) con prescrizioni, alcune delle quali saranno inserite nel titolo edilizio che il soggetto interessato richiederà al fine di porre in essere il progetto per il quale è stata presentata la presente variante urbanistica, mentre alle altre sono state date le risposte dai progettisti in sede istruttoria;

- ASL ha espresso un parere favorevole con prescrizioni, una delle quali non attinente la variante urbanistica ma l'attività ricettiva;

- che si intendono compresi gli atti di assenso formati ai sensi dell'art. 14-bis comma 4, della L.241/90;

Dato atto che:

- il progettista con propria nota prot. n. 12252 del 20/3/2024 ha depositato la relazione di VALSAT che sostituisce quella già depositata con le indicazioni grafiche rispetto alle indicazioni di cui alla riserva n. 1 (che si legge nella relazione di sintesi allegata al presente atto) per le zone di particolare interesse paesaggistico ambientale ed ha dichiarato il proprio impegno a inoltrare una nuova richiesta di AUA per la piscina con caratteristiche di apertura al pubblico;

Dato atto che la presente determina annulla e sostituisce la determina n. 293 del 04/04/2024, che per errore materiale, era mancante di uno degli allegati;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti con particolare riferimento a:

- PSC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 07/04/2009 e le successive rettifiche apportate a seguito dell'approvazione del POC;

- RUE approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 08/06/2010, nella versione modificata ed aggiornata approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 22/12/2021 ed i successivi aggiornamenti;

Vista la LR Emilia Romagna n. 24/2017 Visto il D.Lgs 267/2000, con particolare riferimento

all'articolo 107 e il provvedimento del Sindaco prot. n. 53976 del 29/12/2019;

Tenuto conto delle motivazioni sopra richiamate,

## **DETERMINA**

in sostituzione della determina n. 293 del 04/04/2024, come specificato in premessa,

di approvare:

1) l'allegato "Relazione istruttoria finalizzata alla determinazione motivata di conclusione positiva della Conferenza di Servizi decisoria ex art. 14, c.2, Legge 241/1990, forma semplificata modalità sincrona, indetta con avviso prot. 21364 del 27 maggio 2021 e dichiarazione di sintesi" quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

2) il progetto definitivo di "ampliamento della struttura ricettiva esistente "Relais Bellaria" del Comune di San Lazzaro di Savena per cui l'insediamento AUC3\*\* di Via Libro del Paradiso 1 ha acquisito un diritto edificatorio aggiuntivo per interventi di ampliamento (NC) di mq 673,60 per l'uso e1";

di dare atto che:

3) gli elaborati del progetto definitivo sono elencati nella relazione allegata, di cui al punto 1) precedente, parte integrante del presente atto, e sono ivi meglio descritti e con questo atto si approvano anche i pareri che sono ivi menzionati in sintesi, essendo per esteso agli atti del Comune, eccetto il parere di Hera che, per la lunghezza e complessità, si è ritenuto opportuno allegare al presente atto sempre come parte integrante;

4) si intendono inoltre compresi gli atti di assenso formati ai sensi dell'art. 14-bis comma 4, della L.241/90;

5) la presente conclusione della conferenza dei servizi costituisce titolo per il rilascio della autorizzazione paesaggistica recante - in via autonoma - PUT 36173, prot. n. 14185 del 03 aprile 2024 che si allega al presente atto;

di stabilire che:

6) le "condizioni" e "prescrizioni" indicate nei rispettivi pareri, nulla osta, dalle Amministrazioni coinvolte ai fini dell'approvazione del progetto definitivo, nonché indicate nella relazione conclusiva allegata alla presente determinazione di conclusione della conferenza, dovranno essere rispettate ed attuate in fase esecutiva nella richiesta del titolo edilizio;

7) la presente determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza di servizi produce gli effetti indicati dal comma 2 dell'art. 53 della L.R. 24/2017, come sintetizzati nel presente atto;

di disporre che:

8) copia integrale delle presente determinazione di conclusione positiva della Conferenza di Servizi venga pubblicata sul sito web dell'Amministrazione procedente (Albo Pretorio online del Comune di San Lazzaro d Savena) e che venga depositata presso la sede dell'Amministrazione procedente per la libera consultazione, ed inoltre, la stessa venga pubblicata nella sezione "Amministrazione Trasparente- Pianificazione e governo del territorio", del Comune di San Lazzaro d Savena ai sensi dell'art. 39, comma 3 del decreto legislativo n. 33 del 2013 e art. 53 della L.R. 24/2017;

9) copia della presente determinazione motivata di conclusione positiva della Conferenza di servizi, venga trasmessa, ai componenti e partecipanti della conferenza di servizi, per gli adempimenti di rispettiva competenza;

10) copia della presente determinazione venga inviata ai soggetti interessati alla conclusione del procedimento;

di dare atto inoltre che:

11) la presente determinazione produce gli effetti indicati dal comma 2 dell'art. 53 della L.R. 24/2017, dalla data di pubblicazione nel B.U.R.E.R.T. dell'Avviso di avvenuta approvazione del progetto definitivo: "ampliamento della struttura ricettiva esistente "Relais Bellaria" con effetto di variante al RUE del Comune di San Lazzaro d Savena;

12) la presente determinazione sarà sottoposta alla approvazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'articolo 53 della LR 24/2017 comma 5, per essere ratificata;

di informare che:

13) contro il presente provvedimento può essere presentato ricorso giurisdizionale avanti al Tribunale Amministrativo Regionale entro 60 giorni nonchè ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni; entrambi i termini decorrenti dalla comunicazione del presente atto all'interessato.

Lì, 04/04/2024

IL DIRIGENTE  
TUDISCO ANNA MARIA  
FIRMATO CON FIRMA DIGITALE  
ART. 21 DLGS N.82/2005

**DETERMINAZIONE n. 296 del 04/04/2024 ESECUTIVA ALLA NUMERAZIONE IN QUANTO NON COMPORTANTE IMPEGNI DI SPESA.**



**PROCEDIMENTO UNICO di cui Art. 53 della LR 24/2017, comma 1b**, finalizzato al miglioramento dei servizi ed al potenziamento dell'offerta ricettiva dell'**HOTEL RELAIS BELLARIA, in variante al RUE**, Prot. n. 15489 – 15490 – 15532 del 15 e 16 aprile 2021.

**Relazione istruttoria finalizzata alla determinazione motivata di conclusione positiva della Conferenza di Servizi decisoria ex art. 14, c.2, Legge 241/1990, Forma semplificata modalità sincrona, indetta con avviso prot. 21364 del 27 maggio 2021 e dichiarazione di sintesi.**

## 1. Premessa

In data 27/12/2018, prot. n. 54414, la società **Alberto S.r.l.** trasmise una manifestazione di interessi ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017 per la presentazione di un accordo operativo, finalizzata a realizzare un intervento di seguito sintetizzato: *"Intervento di ampliamento della struttura ricettiva esistente "Relais Bellaria" al fine di potenziare l'offerta in termini di capienza del ristorante (circa 60 coperti integrativi) e della sala congressi (fino a 450 persone). Il progetto prevede inoltre la realizzazione di un centro benessere (375 mq), di magazzini e depositi interrati (54 mq) con una richiesta di ulteriori 200 mq di Su per eventuali future esigenze. All'esterno, si prevede l'adeguamento degli standard di parcheggio pubblico e privato in relazione alla Su aggiuntiva."*

Il Consiglio Comunale, con delibera n. 42 del 23/12/2019, valutato come la stessa comportasse Variante al RUE, si espresse come segue: *"la manifestazione d'interesse relativa all'ambito consolidato di PSC e normato dal RUE, strumento preposto a dettarne la disciplina attuativa, viene esclusa dall'attuazione mediante Accordo Operativo. Trattandosi di una struttura ricettiva si individuano quali possibili procedimenti per proporre l'intervento di ampliamento quello di cui alla **LR 24/2017 art. 53 (procedimento unico)** oppure quello di cui al DPR 160/2010 art. 8 (procedimento "SUAP")."*

Con istanza Prot. n. 15489 – 15490 – 15532 del 15 e 16 aprile 2021, la ditta Alberto S.r.l., tramite il Legale Rappresentante sig. Paolo Marcato e procura al tecnico incaricato Arch. Sarti Sebastiano, ha chiesto la convocazione di conferenza dei servizi ai fini dello svolgimento del Procedimento Unico in oggetto, finalizzata all'acquisizione di pareri e nulla osta sul progetto e all'approvazione della variante urbanistica che il medesimo comporta, senza rilascio contestuale del titolo edilizio da presentarsi successivamente. Ad oggi il legale rappresentante della ditta è il sig. Alberto Marcato come comunicato in data 01/06/2023 prot. 22859.

## 2. Descrizione sintetica e principali dati di progetto

La proposta di intervento riguarda l'ampliamento della struttura ricettiva esistente "Relais Bellaria" (**uso e1 di RUE**), situata in Via Libro del Paradiso, al fine di potenziarne l'offerta in termini di numero di stanze, capienza del ristorante e della sala congressi, di realizzare un centro benessere, magazzini e depositi interrati con adeguamento delle dotazioni di parcheggio pubblico e privato in relazione alla Superficie Utile (SU) aggiuntiva.

Superfici

	Esistente/legittimo	Progetto
Superficie Utile - SU	3987,10	4970,15



**SAN LAZZARO  
DI SAVENA**

ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005  
PROTOCOLLO GENERALE: 2024 / 13654 del 28/03/2024

Superficie Accessoria - SA	1182,29	964,13
Superficie non Computabile - SnC	0,00	13,35

L'aumento di SU di mq 983,05 corrisponde a mq 787,49 di effettivo ampliamento (tra cui la trasformazione di una tettoia) e per il resto a superfici esistenti riconfigurate in Su in base alle attuali Definizioni Tecniche Uniformi – DTU- regionali.

Superficie Fondiaria SF mq 19.816,09

Superficie permeabile profonda mq 8.743,68

Superficie permeabile ai sensi del Rue e delle DTU mq 9.706,18

Indice di permeabilità profonda 44,12%

Indice di permeabilità ai sensi del Rue e delle DTU 48,98%

### **Dotazioni territoriali complessive**

P1 mq 2.013,64

U mq 4.670,50

Le dotazioni territoriali richieste per l'intervento di ampliamento corrispondono a mq 393,22 di P1 e a mq 589,83 di U. Vista l'impossibilità di reperirle all'interno del lotto di intervento, le stesse verranno monetizzate.

Tuttavia, considerato che per la realizzazione della struttura ricettiva esistente erano state cedute le dotazioni territoriali di P1 e U, queste ultime in eccedenza rispetto alle quantità minime prescritte, si è convenuto che le dotazioni di P1 necessarie per l'ampliamento vengano comunque realizzate sulle aree già comunali, oggi adibite ad aiuole. In tal modo risultano verificate le quantità di U e P1 prescritte complessivamente per la struttura.

### **3. Antimafia**

In data 25/02/2022 è stata acquisita dal Ministero dell'interno la seguente informazione: "a carico della suindicata Alberto s.r.l. e dei relativi soggetti di cui all'art.85 del d.lgs. 159/2011, alla data odierna non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art.67 del d.lgs. 159/2011 né le situazioni di cui all'art.84, comma 4, e all'art. 91, comma 6, del medesimo decreto legislativo".

### **4. Deposito e pubblicazione**

La documentazione di PU è stata pubblicata sul sito istituzionale del Comune dal 26/05/2021, contestualmente alla pubblicazione sul Burert del relativo avviso prot. 20955 del 25/05/2021. Entro il termine utile di 60 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso, ovvero entro il 27/05/2021, non sono pervenute osservazioni.

### **5. Parere CQAP**

In data 22/12/2021 la CQAP si è espressa come segue.

*L'intervento proposto è relativo a struttura alberghiera in ambito urbanizzato del Parco dei Gessi Bolognesi e dei Calanchi dell'Abbadessa, nonché interessato da vincolo paesaggistico specifico La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (CQAP) visto il progetto, valutato che l'intervento prevede un contenuto ampliamento della struttura alberghiera esistente, inserita in ambito urbanizzato, ampliamento che si sviluppa in larga misura al livello interrato con una complessiva razionalizzazione della composizione delle facciate e degli spazi esterni, modifiche che si armonizzano con la struttura esistente e non alterano la percezione dello spazio costruito*



*e del contesto paesaggistico nella quale si inseriscono, peraltro non percepibile dall'esterno della struttura alberghiera.*

La Commissione per la Qualità Architettonica e il paesaggio (COAP) esprime pertanto parere favorevole.

#### **6. Svolgimento della CdS, acquisizione del parere sismico e della valutazione ambientale sulla Valsat della Variante al RUE**

Con avviso di indizione di Conferenza di Servizi decisoria ex art. 14, c.2, Legge 241/1990, Forma semplificata modalità sincrona, prot. 21364 del 27 maggio 2021 si invitavano i seguenti soggetti (Amministrazioni e gestori di beni o servizi pubblici):

- Città Metropolitana di Bologna;
- ARPAE - Distretto Urbano;
- ASL di Bologna – Dipartimento di Sanità Pubblica;
- Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per la città Metropolitana di Bologna;
- Hera spa – InRete spa Gestione reti – servizio Tecnico;
- Regione Emilia-Romagna Servizio sicurezza territoriale e protezione civile di Bologna;

nonché i seguenti Settori comunali:

- Manutenzioni;
- Ambiente;
- Mobilità;

Con comunicazioni successive si invitavano inoltre:

- Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità – Emilia Orientale;
- Agenzia Territoriale Servizi Idrici e Rifiuti (ATERSIR);
- Snam Spa – Distretto Centro Orientale.

Con lettera pervenuta al prot. 23983 del 11/06/2021, la **CM di Bologna** chiedeva integrazioni e precisava che *"..... in coerenza con quanto disposto dall'art. 15 del d.lgs n. 152/2006 e smi, l'espressione della Città metropolitana in qualità di autorità competente sulla Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale potrà avvenire solo una volta che saranno resi disponibili i pareri espressi dagli Enti competenti in materia ambientale coinvolti nella Conferenza dei Servizi."*

Rispetto alla documentazione come modificata ed integrata sulla scorta delle richieste di integrazioni dei partecipanti, sono stati acquisiti i **pareri** definitivi, oltre che formulate, con la presente relazione, le valutazioni di competenza dello scrivente Settore Pianificazione e controllo del territorio, nonché, in ultimo, l'atto del **Sindaco Metropolitano di Bologna**, che si è espresso per competenza sul procedimento urbanistico, su quello di valutazione di compatibilità ambientale e in materia di vincolo sismico con **atto n. 23 del 15/02/2022** con la seguente conclusione:

*"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 della variante al RUE, condizionata ..... 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)."*





## 7. Documentazione definitiva del PU

A seguito dell'espressione dei pareri e dell'Atto del Sindaco Metropolitan si è provveduto a chiedere le necessarie integrazioni e modifiche.

La documentazione integrativa e/o modificativa è stata inoltrata dal proponente all'AC in data 07/10/2022 (previa richiesta di proroga dei tempi) con trasmissioni protocolli n. 43376 e 43384, in data 01/06/2023 (prot. n. 22859), in data 18/12/2023 (prot. n. 52233) e in data 20/03/2024 (prot. n. 12252).

In base alle stesse si valuta che il progetto di PU sia stato adeguato alle richieste formulate nel corso dello svolgimento della Conferenza dei Servizi, come puntualmente argomentato nel titolo seguente con riferimento alle determinazioni di ciascun soggetto coinvolto e si compone pertanto di:

N°	Oggetto/titolo	PROT.	DATA
	istanza	15489	15/04/2021
	Lettera di integrazioni	43384	07/10/2022
	Lettera di integrazioni	22859	01/06/2023
	Relazione paesaggistica e tecnica	15489	15/04/2021
	Relazione geologico tecnica	31784	12/08/2021
	Relazione sui consumi relativi agli ampliamenti	17505	03/05/2021
	Calcolo superfici	41960	22/10/2021
INQ 01	Inquadramenti	18746	11/05/2021
INQ 02	Planimetrie	18746	11/05/2021
INQ 03	Fotoinserimenti	18746	11/05/2021
INQ 04	Analisi materiali	18746	11/05/2021
	Rapporto ambientale Valsat	12252	20/03/2024
	Sintesi non tecnica del Rapporto ambientale Valsat	12252	20/03/2024
	Studio del traffico	43384	07/10/2022
	Allegati traffico	43384	07/10/2022
	Relazione di pre VINCA	29798	27/07/2021
01	Planimetria stato di fatto in scala 1:500	15489	15/4/2021
02	Piante stato di fatto in scala 1:200	41960	22/10/2021
02a	Piante stato di fatto con calcolo superfici in scala 1:200	41960	22/10/2021
03	Piante progetto in scala 1:200	43376	07/10/2022
04	Piante interventi in scala 1:200	43376	07/10/2022
05	Piante progetto in scala 1:100	43376	07/10/2022
06A	sezioni in scala 1:100	17529	03/05/2021
06B	sezioni in scala 1:100	17529	03/05/2021
06C	sezioni in scala 1:100	17529	03/05/2021
06D	sezioni in scala 1:100	17529	03/05/2021



06E	sezioni in scala 1:100	17529	03/05/2021
06f	sezioni in scala 1:100	43376	07/10/2022
07	Planimetria calcolo superfici permeabili	43376	07/10/2022
08	Planimetria calcolo degli standard urbanistici e catasto	43376	07/10/2022
09a	Planimetria schema raccolta acque reflue	43376	07/10/2022
09b	Relazione tecnica idraulica	43376	07/10/2022
10	Planimetria progetto delle aree verdi	43384	07/10/2022
11	Servizi per piscina esterna e clienti ristorazione	22859	01/06/2023
	Perizia contributo straordinario	52233	18/12/2023

#### **8. Recepimento delle riserve in merito alla conformità urbanistica alla pianificazione sovraordinata relativamente alla variante al RUE**

**RISERVA N.1** Si chiede di garantire il rispetto delle indicazioni del PTCP e del PSC per le Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, ovvero che le opere non alterino negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dell'ambito territoriale, e che risultino congruenti con le finalità di conservazione e miglioramento della biodiversità e la valorizzazione delle relative peculiarità paesaggistiche in funzione della riqualificazione e fruizione didattica e ricreativa del territorio, dandone opportuno riscontro nella Dichiarazione di Sintesi.

#### **recepimento**

Precisato come il rapporto ambientale, nella sua stesura definitiva, abbia esaminato le ricadute del progetto sull'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dell'ambito territoriale non evidenziando alcuna alterazione negativa, rif. art. 2.1 del "Rapporto ambientale Valsat" prot. 12252 del 20/03/2024, si ritiene che sia garantito il rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni contenute nel PTCP e nel PSC per le Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale in quanto le opere risultano congruenti con le finalità di conservazione e miglioramento della biodiversità e la valorizzazione delle relative peculiarità paesaggistiche in funzione della riqualificazione e fruizione didattica e ricreativa del territorio, per le seguenti motivazioni, mutuata dal rapporto stesso:

- l'intervento proposto, interno al nucleo edilizio esistente, inglobato nella struttura ricettiva esistente, costituisce di per sé un arricchimento del territorio perché ne avvantaggia la fruizione ed il godimento pubblico;
- sotto il profilo naturalistico e geomorfologico, l'intervento è volto a recuperare spazi interstiziali, e si connota pertanto senza apprezzabile aumento della impermeabilizzazione della superficie profonda in essere (si ha piuttosto un aumento dei tetti verdi e del semipermeabile);
- gli interventi di ampliamento sono in buona parte seminterrati, e comunque con altezza massima fuori terra di un piano risultando totalmente inglobati nel volume edificato (planimetricamente ed altimetricamente), quindi sostanzialmente non percepibili a chiunque non sia fruitore diretto della struttura: peraltro le masse alberate del Rio Portazza e del Complesso di Villa Rizzi, costituiscono una naturale barriera visiva permanente e vincolata, non solo dei nuovi interventi ma dell'intera struttura, mai visibile dall'intorno.

**RISERVA N.2** Si chiede di stralciare dalla scheda normativa di variante le quote di superficie da demandare ad ulteriori necessità di ampliamento che non sono inserite nel progetto e non sono state valutate nell'ambito del presente procedimento, fatti salvi piccoli ragionevoli scostamenti legati alla realizzazione delle opere progettate. Si chiede inoltre di chiarire, negli elaborati ed in



*particolare nella dichiarazione di Sintesi, la SU prevista per ciascuno degli ampliamenti proposti: ristorante, sala congressi, centro benessere, camere e magazzini.*

### **recepimento**

Quanto originariamente indicato dal progettista nella "Relazione relativa alla variante normativa degli strumenti urbanistici comunali vigenti" in merito alle *quote di superficie da demandare ad ulteriori necessità di ampliamento*, viene superato dalla indicazione contenuta nel parere formulato dallo scrivente Settore Pianificazione e controllo del territorio, prot. 181 del 04/01/2022, ovvero che la Variante consiste nell'inserimento del seguente ultimo paragrafo al comma 9 dell'art. 38 delle Norme- parte I di RUE: **"Al fine di sostenere le attività del territorio e gli immobili che le ospitano e che forniscono servizi coerenti con la sua valorizzazione, tramite procedimento unico di cui all'art.53 della L.R. 24/2017 approvato con determinazione conclusiva di Conferenza di Servizi n. xx del xx/xx/xxxx, l'insediamento AUC3\*\* di Via Libro del Paradiso 1 ha acquisito un diritto edificatorio aggiuntivo per interventi di ampliamento (NC) di mq 673,60 per l'uso e1"**.

Con riferimento all'elaborato "Calcolo superfici prot. 41960 del 22/10/2021", si precisa poi che le superfici in ampliamento (totale mq 673,60), fermo restando l'uso complessivo e1 per attività ricettive, sono così suddivise:

- sala congressi mq 235,02
- centro benessere mq 169,58
- camere mq 269

A queste si aggiunge la trasformazione di SA in SU mq 113,89 per il ristorante.

**RISERVA N.3** *Richiamando quanto espresso da ARPAE APAM e ARAPE AACM, si chiede che il Comune disponga le necessarie verifiche relativamente all'AUA, sia per le strutture esistenti che per gli ampliamenti previsti.*

### **recepimento**

Preso atto:

- della comunicazione di ARPAE AAC pervenuta in data 21/01/2022 prot. 2666 che in cui si richiama la necessità di modifica dell'AUA rilasciata da ARPAE AAC stessa con DET-AMB-2017-3757 del 17/07/2017 secondo le indicazioni fornite dalla stessa ARPAE AAC;
- della comunicazione pervenuta dall'ASL in data 03/10/2022 prot. con la quale si comunica che, qualora l'azienda intenda proseguire nell'apertura della piscina anche ai non alloggiati, dovrà provvedere al deposito di SCIA alla competente amministrazione comunale, e/o integrare quella esistente, dimostrando il pieno rispetto della vigente normativa di riferimento DGR 1092/2005 Sezione Servizi - Disposizioni Tecniche Categoria A gruppo A.2.2 e a provvedere ad acquisire le necessarie autorizzazioni ambientali;
- della documentazione pervenuta prot. 22859 del 01/06/2023, con cui si allega una planimetria che individua le dotazioni igienico sanitarie necessarie prescritte dalla stessa per l'utilizzo della piscina (servizi igienici e spogliatoi) e i relativi interventi edilizi temporanei;
- della dichiarazione a firma dei legali rappresentanti delle società Alberto Srl (proprietaria) e Alberto Gestioni Srl (gestore della piscina) pervenuta in data 20/03/2024 al prot. 12252 di impegno a richiedere la modifica dell'AUA;



si avrà cura di predisporre i controlli necessari affinché la struttura disponga delle Autorizzazioni necessarie all'attività. L'AUA aggiornata dovrà comunque essere allegata a corredo del titolo edilizio degli interventi di progetto.

#### **RISERVA N.4**

- *Sulla base dei dati riportati da ARPAE APAM e tenendo conto di quanto evidenziato da ARPAE AACM, si chiede di subordinare il rilascio del titolo edilizio ad un approfondimento sul traffico indotto. Si chiede inoltre, in considerazione della localizzazione della struttura in Zona di pre-parco, di prevedere il monitoraggio dei flussi veicolari in accesso alla struttura e di darne riscontro nella Dichiarazione di Sintesi.*
- *Relativamente al rumore, richiamando il parere di ARPAE APAM, si chiede di vietare intrattenimenti musicali all'aperto, sia in periodo diurno che in periodo notturno. Si chiede di integrare la scheda di RUE e la Dichiarazione di Sintesi con tali indicazioni.*

#### **recepimento**

- L'approfondimento sul traffico indotto è stato effettuato, vedasi Studio del traffico e relativi allegati prot. 43384 del 07/10/2022, con il seguente esito, come riportato all'art. 3.1.4 del rapporto ambientale nella sua stesura definitiva: *"Alla luce di quanto esposto, secondo le vigenti norme e di vincoli riscontrati, l'intervento proposto è compatibile a livello di viabilità-mobilità così come prospettato. Gli effetti sulla mobilità indotti dall'attuazione della proposta di ampliamento della struttura ricettiva della proposta sono compatibili con la situazione attualmente presente nell'intorno dell'area e non particolarmente impattanti."* All'art. 5 "Monitoraggi" dello stesso rapporto ambientale si conclude che *"Vista la tipologia di intervento ed analizzati i fattori ambientali, non vi è da richiedere un controllo quindi da produrre un piano monitoraggio specifico."*

In sede di rilascio del titolo abilitativo si provvederà comunque a richiedere al competente Settore Mobilità comunale un parere in merito alla correttezza degli approfondimenti svolti e alla necessità del monitoraggio.

- In merito alla richiesta di integrare la scheda di RUE e la Dichiarazione di Sintesi col divieto di intrattenimenti musicali all'aperto, sia in periodo diurno che in periodo notturno, non trattandosi di prescrizione di carattere edilizio la stessa non può trovare collocazione nelle NTA del RUE.

Richiamata la seguente disciplina di Settore relativa alle "manifestazioni e all'esercizio di particolari sorgenti sonore che abbiano il carattere dell'attività temporanea":

- LR 15/2001 "Disposizioni in materia di inquinamento acustico", in particolare art. 11, comma 1;
- DGR n. 1197/2020, direttiva regionale "Criteri per la disciplina delle attività rumorose temporanee, in deroga ai limiti acustici normativi";
- Norme tecniche di attuazione e regolamento attività rumorose della Zonizzazione acustica comunale, Allegato B – Manifestazioni temporanee.

si provvederà ad inserire nel titolo edilizio la seguente prescrizione:

"con riferimento al parere di ARPAE APAM prot. 51600 del 31/12/2021, sono vietati intrattenimenti musicali all'aperto, sia in periodo diurno che in periodo notturno, a carattere continuativo. In merito a manifestazioni e all'esercizio di particolari sorgenti sonore che abbiano il carattere dell'attività temporanea si richiama la disciplina di Settore, precisando che eventuali intrattenimenti musicali all'aperto dovranno rispettare i limiti e le condizioni prescritti dalla DGR 1197/2020 per le manifestazioni temporanee previa comunicazione al Comune, mentre, ai sensi del punto 5.3 della stessa, "le manifestazioni che per motivi eccezionali e documentabili non sono in grado di rispettare le prescrizioni



di cui alle tabelle di tipo A e di tipo B, così come assunte nel Regolamento, possono richiedere allo SU un'autorizzazione in deroga almeno 45 giorni prima dell'inizio pagina 10 di 23 della manifestazione, come da Mod.5. La domanda deve essere corredata da una relazione redatta da un Tecnico competente in acustica. L'autorizzazione in deroga può essere rilasciata, acquisito, eventualmente, il parere di ARPAE, entro 30 giorni dalla richiesta."

#### **9. Recepimento del parere in materia di vincolo sismico e verifica di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale in riferimento agli aspetti geologici, sismici ed idrogeologici del territorio**

Di seguito si riportano, in carattere corsivo, le conclusioni del "Parere in materia di vincolo sismico e verifica di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale in riferimento agli aspetti geologici, sismici ed idrogeologici del territorio" della Città Metropolitana di Bologna, allegato all'atto del sindaco metropolitano n. 23/2022 e la relativa risposta.

"..... Considerato quanto esposto fino ad ora è possibile affermare che:

- gli approfondimenti effettuati risultano sufficienti;
- si esprime parere favorevole al procedimento unico in oggetto.

*In conformità con il D.P.R. n. 120 del 13 giugno 2017 e nei limiti delle future previsioni di progetto sarà necessario trasportare a rifiuto, in discariche autorizzate, tutti i materiali lapidei e terrosi eccedenti la sistemazione delle aree interessate dalle lavorazioni. Le nuove opere dovranno essere progettate e realizzate in conformità con quanto previsto dal Decreto Ministeriale del 17 gennaio 2018 "Norme Tecniche per le Costruzioni" entrato in vigore dal 22 marzo 2018."*

#### **recepimento**

Trattandosi di prescrizioni riferibili alla fase di progettazione esecutiva e a quella di cantiere le stesse dovranno essere recepite nel titolo edilizio.

#### **10. Dichiarazione di sintesi conseguente alla Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale**

La Città Metropolitana di Bologna esprime la valutazione di compatibilità ambientale sul documento di Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat), sulla base della proposta di parere motivato resa da ARPAE Area Autorizzazioni Concessioni metropolitana (AACM) di Bologna.

Il parere motivato reso da ARPAE AAC, allegato all'Atto del Sindaco Metropolitano n. 23 del 15/02/2022, conclude come segue:

"..... Sulla base dei documenti e delle informazioni fornite non è possibile valutare la sostenibilità della proposta di ampliamento di circa il 20% di una struttura a carattere ricettivo/ricreativo ....."

La Città Metropolitana di Bologna ha comunque espresso una valutazione ambientale positiva sulla Valsat della variante al RUE, condizionata al recepimento delle proprie riserve, del parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio e dei pareri degli Enti ambientali, come già indicato al precedente punto 6.

Avendo già risposto in merito al recepimento delle riserve e del parere relativo al vincolo sismico nei precedenti punti 8 e 9, si procede di seguito a relazionare in merito al recepimento delle prescrizioni dei pareri degli Enti ambientali.

ARPAE APAM, parere pervenuto al prot. 51600 del 31/12/2021, favorevole vincolato a prescrizioni:



*"Relativamente alla Variante urbanistica e relativo progetto di cui trattasi si esprime parere favorevole vincolato al rispetto delle seguenti prescrizioni:*

- 1. In considerazione a quanto documentato, non potranno essere svolti intrattenimenti musicali all'aperto, sia in periodo diurno che in periodo notturno.*
- 2. Tra i nuovi stalli previsti in ampliamento agli attuali parcheggi, sia realizzato almeno un punto di ricarica bipresa per veicoli elettrici.*
- 3. Sia estesa la copertura fotovoltaica al fine di aumentare la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, progettando gli impianti su pensiline di posti auto pertinenziali all'aperto (per esempio sulla porzione sud est dell'hotel) e ricavando una maggiore superficie dagli ampliamenti o, se fattibile tecnicamente, dagli edifici esistenti.*
- 4. In fase di cantiere dovranno essere adottate misure ed accorgimenti operativi atti a ridurre e/o contenere eventuali emissioni diffuse di particolato tra le quali:*
  - bagnatura periodica del materiale in demolizione con mezzi o impianti di nebulizzazione e umidificazione;*
  - pulizia del tratto di viabilità prossima la sito;*
  - utilizzo di mezzi telonati per la copertura del carico;*
  - stoccaggio di eventuale materiale all'aperto con copertura dei cumuli o barriere protettive antivento;*
  - utilizzo di sistemi anti particolato nelle macchine operatrici e nei mezzi di cantiere.*

#### **recepimento**

1. Si veda risposta alla riserva 4 della CM di BO.
2. Il progetto ha recepito la prescrizione: vedasi elaborato tavola 08 "Planimetria calcolo degli standard urbanistici e catasto";
3. L'implementazione richiesta è già stata posta in atto mediante CILA PUT 37049, che non ha richiesto modifiche alla paesaggistica, in quanto pannelli integrati nel coperto rientranti in allegato A;
4. Si inserirà specifica prescrizione nel titolo abilitativo o si verificherà che lo stesso contenga un'asseverazione in merito.

**ASL di Bologna – Dipartimento di Sanità Pubblica** parere pervenuto al prot. 463 del 07/01/2022 favorevole con prescrizioni:

*"Per quanto concerne la variante urbanistica, l'intervento proposto non presenta particolari criticità.*

*Per quanto di competenza, si esprime parere favorevole con le seguenti vincolanti prescrizioni:*

- 1. sono fatti salvi i pareri di competenza del Comando Provinciale Vigili del Fuoco e dell'Amministrazione Comunale con particolare riferimento all'applicazione della normativa sul superamento delle barriere architettoniche (sicurezza, numero di camere dedicate e annessi servizi igienici, numero dei servizi igienici per sale convegni e parti comuni, dotazione di ausili ecc.);*
- 2. rispetto alle sale destinate ai convegni poste al piano interrato (una esistente e una di nuova realizzazione per le quali viene indicata una capienza di massima complessiva di circa 450 persone riportato nella Relazione paesaggistica e tecnica) si dovrà rispettare la Circolare n.16/1956 in merito alla dotazione di servizi igienici;*



3. per gli interventi edilizi previsti dovrà essere rispettato il vigente regolamento edilizio del Comune di San Lazzaro relativamente ai requisiti igienico edilizi pertinenti all'uso dei locali (principali e secondari) e alla funzione. Tali indicazioni non risultano rilevabili né dagli elaborati grafici di progetto del permesso di costruire, né dalla relazione tecnica dell'attività (peraltro non allegata); ad esempio la sala ristorante esistente dovrà avere caratteristiche illuminino-ventilanti conformi al vigente RUE;

4. anche all'interno della Relazione paesaggistica e tecnica, vedi paragrafo "DESCRIZIONE (sintetica) DELL'INTERVENTO", non è presente, in merito alle informazioni sui requisiti igienico edilizi, quanto indicato al precedente punto 3. Viene indicato che il centro benessere potrà essere utilizzato non solo dagli alloggiati presso la struttura alberghiera, ma anche dai fruitori dei servizi accessori forniti. Si demanda la verifica di fattibilità di suddetta attività all'Amministrazione Comunale competente anche rispetto ai regolamenti locali vigenti.

Relativamente alla dotazione complessiva delle camere viene dichiarata la presenza di 108 camere di cui 4 singole (stato di fatto) più 2 mini suite e ulteriori 6 camere con angoli cottura e un comodo salottino. Anche in merito a ciò vale quanto già indicato al precedente punto 1;

5. per la zona comprendente palestra, sauna e bagno turco, data la presenza di n.5 addetti, (Relazione paesaggistica e tecnica, pag.35), dovrà essere verificata la congruità degli spogliatoi destinati al personale. Si fa inoltre presente che, mentre per i centri benessere attualmente non esistono specifiche normative, al termine dei lavori dovrà essere presentata la SCIA per l'attività di palestra con allegata documentazione attestante l'idoneità del direttore tecnico dedicato;

6. la planimetria degli interventi edilizi (04 INT piante) non evidenzia le modifiche dei servizi igienici e dei locali già esistenti al piano interrato (presenti nell'elaborato di stato di fatto legittimo (02 SDF piante 200)); nell'elaborazione di progetto (05 PROG piante) a tali ambienti viene assegnata la destinazione d'uso di uffici, con contestuale apertura di finestre. In merito a tale variazione d'uso si demanda la valutazione del piano oggetto di intervento alla competente Amministrazione Comunale. Infatti qualora tale piano venga considerato equivalente ad un piano terra nulla di ulteriore da rilevare; nel caso in cui invece il piano venga definito interrato, dovrà essere acquisito l'obbligatorio parere della competente UO Ambienti di Lavoro dell'ASL per l'utilizzo di nuovi locali come ambienti di lavoro non saltuari (n. 2 locali dichiarati uffici) ai sensi D.lgs. 81/08 nelle modalità previste dalla normativa vigente.

Facendo seguito all'istruttoria di ARPAE (SINADOC 15963/2021), sebbene non direttamente pertinente al procedimento in atto, relativamente alla piscina esterna si richiede alla competente Amministrazione Comunale una verifica documentale e procedurale (presentazione SCIA per avvio attività della piscina, nonché relazione riguardante i locali ad essa dedicati, le modalità di gestione dell'attività, le verifiche impiantistiche, etc.).

### **ricepimento**

In merito alla Variante urbanistica si prende atto del parere favorevole.

In merito ai punti da 1 a 6, la verifica delle caratteristiche del progetto evidenziate, riferibili ad una fase di maggiore dettaglio progettuale, verrà svolta in sede di titolo edilizio, compresa l'acquisizione in quella sede degli ulteriori pareri o nulla osta che si renderanno necessari, in particolare quello dei VF (come indicato al punto 1) e quello di ASL nel caso ascrivibile al punto 6. Si prescriverà inoltre nel titolo la necessità di conseguire, al termine dei lavori, le SCIA per svolgere le attività per le quali le stesse dovessero rendersi necessarie, vedasi la palestra come indicato al punto 5. Si precisa che è stato chiesto di correggere e rendere coerenti tra di loro le tavole 04 INT piante - 02 SDF piante 200 - 05 PROG piant. Le nuove tavole 04 INT piante e 05 PROG piante trasmesse con prot. n. 43376 del 07/10/2022 sono coerenti con la 02 SDF piante (invariata).

In merito alla piscina esterna si fa riferimento alla documentazione integrativa prot. 22859 del 01/06/2023.



**SAN LAZZARO  
DI SAVENA**

ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005  
UFFICIO COLLO GENERALE: 2024 / 13654 del 28/03/2024

**Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per la città Metropolitana di Bologna** parere pervenuto al prot. 51350 del 29/12/2021;

aspetti archeologici:

*"..... tutto ciò richiamato e premesso, questa Soprintendenza, per quanto di competenza, richiede che l'opera di cui all'oggetto sia sottoposta ad indagini archeologiche preventive secondo le prescrizioni di seguito elencate:*

*- si richiede l'esecuzione di una serie di saggi lineari di verifica preliminare nell'area interessata dagli interventi di scavo del progetto; tali saggi dovranno essere in numero e d'ampiezza sufficienti a comprendere l'eventuale presenza e la natura di elementi d'interesse archeologico nel sottosuolo;*

*- i sondaggi, da effettuare con mezzo meccanico provvisto di benna liscia, dovranno raggiungere la profondità di progetto, con eventuali approfondimenti di quota se necessario;*

*- nel caso di presenze di stratigrafie e/o resti strutturali, questo Ufficio potrà richiedere ulteriori approfondimenti;*

*- le indagini archeologiche preventive, oltre alle attività su campo, dovranno prevedere la documentazione grafica che comprenderà la schedatura delle unità stratigrafiche rilevate, le planimetrie e le sezioni, in numero adeguato alla completa documentazione, le foto su supporto digitale;*

*- al termine delle attività archeologiche dovrà essere prodotta, da parte della ditta incaricata, una relazione finale post-scavo che conterrà tutti i dati raccolti nel corso delle indagini. La modalità di consegna della relazione e della relativa documentazione di scavo dovrà essere conforme a quanto indicato sul sito di questa Soprintendenza;*

*Le indagini dovranno essere eseguite con oneri non a carico di questo Ufficio, da parte di personale specializzato (archeologi), secondo le indicazioni fornite da questa Soprintendenza, che assumerà la Direzione scientifica.*

*Si fa inoltre condizione di dare a questa Soprintendenza comunicazione scritta della data di inizio dei lavori con un anticipo di almeno 10 giorni lavorativi, indicando il nominativo della ditta archeologica incaricata.*

*A seguito dei risultati delle indagini, questo Ufficio valuterà eventuali ulteriori prescrizioni di tutela, ovvero comunicherà la chiusura delle stesse, previa ricezione della relazione del lavoro svolto da parte dell'archeologo.*

#### **recepimento**

La documentazione relativa all'avvenuto svolgimento delle indagini richieste dovrà essere allegata al titolo abilitativo.

aspetti paesaggistici:

#### **considerazione**

L'intervento ricade in "Area tutelata per legge ai sensi del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - art. 142 comma 1, punto f e art. 157", come espressamente indicato nella relazione paesaggistica e tecnica prot. 15489 del 15/04/2021 allegata al PU, e nel seguente parere della CQAP, come riportato nel parere dello scrivente Settore Pianificazione e controllo del territorio prot. 181 del 04/01/2022 inviato alla CdS: *"L'intervento proposto è relativo a struttura alberghiera in ambito urbanizzato del Parco dei Gessi Bolognesi e dei Calanchi dell'Abbadessa, nonché interessato da vincolo paesaggistico specifico. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (CQAP) visto il progetto, valutato che l'intervento prevede un contenuto ampliamento della struttura alberghiera esistente, inserita in ambito urbanizzato, ampliamento che si sviluppa in larga misura al livello interrato con una complessiva*





*razionalizzazione della composizione delle facciate e degli spazi esterni, modifiche che si armonizzano con la struttura esistente e non alterano la percezione dello spazio costruito e del contesto paesaggistico nella quale si inseriscono, peraltro non percepibile dall'esterno della struttura alberghiera. La Commissione per la Qualità Architettonica e il paesaggio (CQAP) esprime pertanto parere favorevole.*

Trattandosi di Procedimento Unico mediante convocazione di conferenza dei servizi finalizzata ad "acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente", si dà atto che la Soprintendenza si è favorevolmente espressa sulla predetta relazione paesaggistica e sul parere della CQAP tramite silenzio assenso ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017 che richiama l'art. 14 bis comma 3 della L 241/90.

L'Autorizzazione Paesaggistica, pertanto potrà essere rilasciata unitamente alla determinazione di conclusione positiva della CdS.

**Hera spa – InRete spa Gestione reti – servizio Tecnico** parere pervenuto al prot. 25662 del 24/06/2021, favorevole condizionato, che si allega in quanto non ha richiesto la necessità di modificare/integrare il progetto o esprimere considerazioni;

**Regione Emilia-Romagna Servizio sicurezza territoriale e protezione civile di Bologna** parere pervenuto al prot. 51405 del 30/12/2021, favorevole condizionato;

*"parere favorevole condizionato al chiarimento, all'interno dell'elaborato "210721 09a Rete acque reflue", di quale sia il tracciato delle condotte che portano le acque meteoriche provenienti dalle nuove superfici coperte di 77,40 mq e di 175,00 mq alla vasca di laminazione di nuova realizzazione."*

#### **recepimento**

Si è chiesto di modificare l'elaborato 09a Rete acque reflue che è stato opportunamente aggiornato.

**Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità – Emilia Orientale** comunicazione pervenuta al prot. 2549 del 20/01/2022 in cui si chiarisce che il procedimento in esame non necessita di parere sotto il profilo della Variante urbanistica, né di nulla osta sotto il profilo del progetto edilizio e che si ritiene non necessario sottoporre l'intervento a Valutazione di incidenza.

**Agenzia Territoriale Servizi Idrici e Rifiuti (ATERSIR)** parere pervenuto al prot. 28237 del 14/07/2021 favorevole condizionato:

*".....Si comunica pertanto che dovranno essere rispettate le indicazioni/prescrizioni contenute nel parere sopra richiamato (HERA S.p.A parere prot. n. 59579 – 24513 del 23/06/2021), e si conferma che non sono previsti nuovi interventi del S.I.I a carico della tariffa connessi alle previsioni urbanistiche in oggetto. Tutte le opere eventualmente previste nel parere di Hera S.p.A. sono da porsi a totale carico del Soggetto Attuatore."*

**Snam Spa – Distretto Centro Orientale** nota a mezzo pec pervenuta al prot. 482 del 07/01/2022:

*"In riferimento alla Vs. prot. 2022/396 inviataci tramite pec il 05.01 u.s. significandovi che prendiamo atto della lettera chiarimenti e ribadiamo che nulla dovrà essere eseguito in fascia di*



*rispetto della condotta trasportante gas metano esercita ad alta pressione. Qualsiasi opera quale posa sotto servizi dovranno essere autorizzati dalla scrivente."*

### **recepimento**

Negli elaborati "04 - Piante interventi in scala 1:200", "08 - Planimetria calcolo degli standard urbanistici e catasto" e 09a - Planimetria schema raccolta acque reflue" prot. 43376 del 07/10/2022, è stato riportato il tracciato della condotta e si rileva come gli interventi siano esterni alla fascia di rispetto della stessa.

In sede di titolo abilitativo, qualora dovesse essere prevista la posa di sotto servizi la stessa dovrà essere oggetto di autorizzazione da parte di SNAM.

### **Settori comunali Manutenzioni, Ambiente, Mobilità**

Si dà atto che gli stessi si sono favorevolmente espressi sul progetto tramite silenzio assenso ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017 che richiama l'art. 14 bis comma 3 della L 241/90.

**Scrivente Settore Pianificazione e controllo del territorio** parere prot. 181 del 04/01/2022 favorevole con prescrizioni e considerazioni.

Dato atto che è stata corretta la Tav. 08 come richiesto, riportando in maniera univoca e coerente, con l'elaborato "calcolo SU e SA", la nuova superficie utile su cui computare le dotazioni e chiarendo che le dotazioni vengono monetizzate in assenza di aree da cedere al Comune ma vengono comunque soddisfatte dal punto di vista quantitativo e funzionale, in considerazione della presenza e della relativa sistemazione di aree già pubbliche, cedute a seguito dell'intervento iniziale di realizzazione della struttura ricettiva, le considerazioni del parere sono riportate nella conclusione.

## **11. Conclusioni**

Alla determinazione di conclusione della Conferenza di Servizi verranno allegati:

- autorizzazione paesaggistica;
- parere favorevole condizionato di **Hera spa - InRete spa Gestione reti - servizio Tecnico** pervenuto al prot. 25662 del 24/06/2021, non sintetizzato in relazione in quanto non ha richiesto la necessità di modificare/integrare il progetto o esprimere considerazioni;
- la presente relazione.

La stessa dovrà dare atto:

- di approvare la Variante urbanistica, previa acquisizione dell'espressione preventiva del consenso alla variante urbanistica da parte del Consiglio Comunale o successiva ratifica della determinazione dirigenziale di approvazione della conferenza dei servizi, ai sensi di legge, quale variante specifica normativa al RUE vigente, consistente nell'inserimento del seguente ultimo paragrafo al comma 9 dell'art. 38 delle Norme- parte I di RUE: "*Al fine di sostenere le attività del territorio e gli immobili che le ospitano e che forniscono servizi coerenti con la sua valorizzazione, tramite procedimento unico di cui all'art.53 della L.R. 24/2017 approvato con determinazione conclusiva di Conferenza di Servizi n. xx del xx/xx/xxxx, l'insediamento AUC3\*\* di Via Libro del Paradiso 1 ha acquisito un diritto edificatorio aggiuntivo per interventi di ampliamento (NC) di mq 673,60 per l'uso e1*";
- che la documentazione agli atti del PUA non contiene il dettaglio necessario affinché la determinazione di conclusione della Conferenza di Servizi possa qualificarsi titolo edilizio e



che pertanto il contenuto della stessa, ai fini della presentazione del titolo edilizio necessario alla realizzazione degli interventi, dovrà essere tenuto in considerazione in toto, salvo acquisizione degli ulteriori pareri o nulla osta che si renderanno necessari con riferimento al maggiore dettaglio progettuale. In considerazione della complessità dell'intervento il titolo dovrà essere presentato entro un anno dall'approvazione del PU e rispettare tutte le prescrizioni indicate nei pareri come da rispettive risposte indicate nel presente documento.

- ai sensi di legge il titolo edilizia sarà oggetto di corresponsione di contributo di costruzione e di importi afferenti la monetizzazione delle dotazioni territoriali:
  - all'importo corrispondente alla monetizzazione delle dotazioni territoriali per mq 393,22 di P1 e mq 589,83 di U, non rateizzabile, ai sensi del comma 6 dell'art. 23 di RUE e previa presentazione di idonea garanzia fideiussoria, verrà detratto l'importo dei lavori di realizzazione dei posti auto pubblici previsti per l'intervento (su area di proprietà comunale) da quantificare mediante computo metrico estimativo da allegare al titolo edilizio. Il Comune accerterà, salvo conguaglio e fino all'ammontare dell'onere dovuto, l'effettiva spesa sostenuta dall'attuatore sulla base di specifica rendicontazione dei costi sostenuti (rif. Art. 6.1.6 del testo vigente in materia di disciplina del contributo di costruzione). In seguito alla loro ultimazione le opere saranno validate da certificato di regolare esecuzione del direttore dei lavori, da effettuarsi in contraddittorio con i competenti Settori tecnici comunali;
  - il contributo di costruzione dovuto comprenderà la quota afferente il contributo straordinario da commisurarsi al maggior valore generato dalla trasformazione, consistente in un aumento della capacità edificatoria del suolo di mq 673,60 di Su per funzioni ricettive/direzionali e relative superfici accessorie, da stimarsi in contraddittorio tra il soggetto attuatore ed il Comune prima della presentazione del titolo abilitativo, tenuto conto della perizia allegata al PU.

I Proponenti e il Responsabile del Procedimento dichiarano l'assenza di situazioni di incompatibilità e di condizioni di conflitto di interessi, anche potenziali, ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 6-bis della Legge n. 241/90, dell'art. 7 del Codice di comportamento dei dipendenti pubblici, emanato con D.P.R. n. 62/2013, dell'art. 42 del D.lgs. n. 50/2016, del Piano Nazionale Anticorruzione e del Piano Triennale di Prevenzione della corruzione del Comune di San Lazzaro di Savena.

Proponenti:

Geom. Cosetta Giovannini  
Responsabile Servizio Urbanistica

Geom. Oronzo Filomena  
Responsabile del Settore Pianificazione e controllo del Territorio

Responsabile del procedimento:

D.ssa Paola Minetti

Responsabile del Settore SUAP, Servizio Amministrativo 2^ Area e Patrimonio



Spett.le  
Comune di San Lazzaro di Savena  
Piazza Bracci 1  
40068 San Lazzaro di Savena (BO)  
[comune.sanlazzaro@cert.provincia.bo.it](mailto:comune.sanlazzaro@cert.provincia.bo.it)

Bologna, Prot. n. 59579-24513 del 23/06/2021

**PEC**

Rif: Dir.Ing./Progettazione/Progettazione Sistemi a Rete/Pareri Complessi/FG

**Oggetto: Pratica n. 21110092 – Procedimento Unico Relais Bellaria.  
Comune di San Lazzaro di Savena.  
Rilascio di parere.**

In riferimento alla richiesta di espressione parere pervenuta dal Comune di San Lazzaro di Savena in data 28/05/2021 prot. Hera S.p.A. n. 51651 e prot. INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. n. 20757 per l'intervento di cui all'oggetto, fatti salvi i diritti di terzi e la piena osservanza di ogni normativa in vigore si esprime

### **PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO**

alle prescrizioni generali e specifiche di seguito riportate.

Il presente parere ha validità due (2) anni dalla data del suo protocollo di emissione.

Decorsi più di due anni tra l'emissione del parere e il rilascio del permesso di costruire della lottizzazione è necessario che il Soggetto Attuatore ripresenti formale richiesta di approvazione del progetto da parte di Hera S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A..

### **PRESCRIZIONI GENERALI**

La responsabilità del progetto relativamente al rispetto delle normative specifiche vigenti e alla correttezza dei dati utilizzati per i calcoli eseguiti rimane unicamente in capo al progettista che ha redatto e firmato il progetto.

Il presente parere non esime il richiedente dall'ottenere, con onere a proprio carico, tutti i nulla-osta, autorizzazioni, permessi, servitù rilasciati da Enti o da terzi necessari per l'esecuzione delle opere di progetto.

Il Soggetto Attuatore (S.A.) dovrà richiedere le indicazioni sulla presenza di eventuali reti e impianti esistenti ed interferenti con le future lavorazioni mediante l'invio all'indirizzo pec

#### **HERA S.p.A.**

**Holding Energia Risorse Ambiente**

Sede legale: Via Carlo Berti Pichat 2/4 40127 Bologna

tel. 051.287111 fax 051.287525

[www.gruppohera.it](http://www.gruppohera.it)

C.F. / Reg. Imp. 04245520376

Gruppo Iva "Gruppo Hera" P. IVA 03819031208

#### **INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A.**

Sede legale: Via Carlo Berti Pichat 2/4 40127 Bologna

tel. 051.287111 fax 051.2814289

[www.inretedistribuzione.it](http://www.inretedistribuzione.it)

C.F. / Reg. Imp. BO 03479071205

Gruppo Iva "Gruppo Hera" P. IVA 03819031208

[heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it](mailto:heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it) dell'apposito modulo "Richiesta dati cartografici su supporto digitale - clienti privati" disponibile nel sito [www.gruppohera.it](http://www.gruppohera.it) nella sezione "Progettisti e Tecnici\Richieste Multiservizio".

Durante l'esecuzione dei lavori il S.A. dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare danneggiamenti e/o rotture delle tubazioni in esercizio; eventuali interventi che si renderanno necessari per il ripristino del corretto funzionamento delle condotte saranno posti a carico dell'impresa esecutrice.

## **PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

### **SERVIZIO ACQUEDOTTO**

- Nella documentazione pervenuta non è esplicitato il fabbisogno idrico richiesto, pertanto eventuali richieste relative all'ampliamento della struttura saranno trattate come fornitura da frontista; eventuali potenziamenti degli allacci esistenti a servizio dell'ampliamento della struttura saranno eseguiti direttamente da HERA S.p.A a carico del committente dietro richiesta e accettazione di un preventivo da inoltrare all'Ufficio Clienti. Richieste per attività particolarmente esigenti connesse alle future attività saranno valutate singolarmente dalla scrivente nel momento in cui saranno evidenziate, riservandosi la possibilità di subordinare l'erogazione dei servizi a prescrizioni inerenti a potenziamenti locali necessari a garantirne il corretto servizio.

### **SERVIZIO FOGNATURA E DEPURAZIONE**

- Tutto il sistema di smaltimento delle acque di origine meteorica e delle acque reflue recapita in un sistema non gestito da Hera S.p.A. ed esterno all'Agglomerato Urbano, pertanto, non si esprime parere in merito.

### **SERVIZIO GAS**

- L'elaborato documentale "Riquilificazione Energetica ed Ampliamento Hotel Relais Bellaria" evidenzia la dismissione della caldaia a gas per passaggio a fonte energetica diversa, pertanto, non si esprime parere in merito.



Per qualsiasi informazione o chiarimento in merito alla presente potete contattare il ns. tecnico referente p.i. Marco Luccarini Tel. 051/2814361 email: [marco.luccarini@gruppohera.it](mailto:marco.luccarini@gruppohera.it) ; pec: [heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it](mailto:heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it), avendo cura di citare l'oggetto, la data e il numero di protocollo della presente.

Cordiali saluti.

**Procuratore speciale**  
**Dott. Ing. Luca Migliori**  
*Firmato digitalmente*

*Documento conservato negli archivi informatici di Hera S.p.A. e Inrete Distribuzione Energia S.p.A.  
Documento che se stampato diviene "Copia conforme all'originale informatico, valida a tutti gli effetti di legge,  
sottoscritto con firma digitale"*





**SAN LAZZARO**  
**DI SAVENA**

Pratica Ufficio Tecnico

**PUT 36173**

## **AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**

La Dirigente della II° Area Programmazione del Territorio, nominata con provvedimento del Sindaco prot. n.53976 del 19/12/2019

Vista l'istanza di Procedimento Unico ex art. 53 della LR 24/2017 prot. n. 15489 – 15490 – 15532 del 15 e 16 aprile 2021, con la quale la ditta Alberto srl, rappresentata dal Sig. Paolo Marcato ed oggi rappresentata dal Sig. Alberto Marcato, in qualità di proprietaria dell'immobile catastalmente identificato al F. 16 M. 818, ha chiesto la convocazione di conferenza dei servizi finalizzata all'acquisizione dei pareri, intese, concerti, nulla osta od altri atti di assenso dei soggetti competenti coinvolti, per un intervento di ampliamento della struttura ricettiva esistente "Relais Bellaria", situata in Via Libro del Paradiso 1, al fine di potenziarne l'offerta in termini di numero di stanze, capienza del ristorante e della sala congressi, di realizzazione di un centro benessere, magazzini e depositi interrati, che comporta Variante al RUE;

Visti:

1. gli elaborati allegati alla domanda e conservati in atti, in particolare la Relazione paesaggistica e tecnica prot. 15489 del 15/04/2021;
2. l'asseverazione del richiedente relativa al pagamento dell'imposta di bollo n. 01230177987877, annullata per il rilascio della presente autorizzazione;
3. l'indizione della Conferenza di servizi decisoria ex art. 14, c.2, Legge 241/1990, Forma semplificata modalità sincrona prot. 21364 del 27/05/2021;
4. il parere Favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio in data 22/12/2021;
5. la Relazione istruttoria a firma del Responsabile del Procedimento finalizzata alla determinazione motivata di conclusione positiva della Conferenza di Servizi decisoria ex art. 14, c.2, Legge 241/1990 e dichiarazione di sintesi, prot. 13654 del 28/03/2024, con cui si dà atto che trattandosi di Procedimento Unico mediante convocazione di conferenza dei servizi finalizzata ad *"acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente"*, la Soprintendenza si è favorevolmente espressa sulla predetta relazione paesaggistica e sul parere della CQAP tramite silenzio assenso ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017 che richiama l'art. 14 bis comma 3 della L 241/90;

Comune di San Lazzaro di Savena

**2° Area Programmazione del Territorio**

Piazza Bracci, 1 • 40068 San Lazzaro di Savena • (BO) • [www.comune.sanlazzaro.bo.it](http://www.comune.sanlazzaro.bo.it)

[comune.sanlazzaro@cert.provincia.bo.it](mailto:comune.sanlazzaro@cert.provincia.bo.it)

Telefono 051.622.8111 • fax 051.622.8283



6. il D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42;
7. la legislazione edilizia regionale e statale vigente;
8. il D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
9. il PSC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 07/04/2009 e le successive rettifiche apportate a seguito dell'approvazione del POC;
10. il RUE approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 08/06/2010, nella versione modificata ed aggiornata approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 22/12/2021 ed i successivi aggiornamenti;

Fatti salvi i diritti dei terzi,

## **RILASCIA**

### **AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**

ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004

al Sig. Alberto Marcato in qualità di legale rappresentante della ditta Alberto srl, per un intervento di ampliamento della struttura ricettiva esistente "Relais Bellaria", situata in Via Libro del Paradiso 1, al fine di potenziarne l'offerta in termini di numero di stanze, capienza del ristorante e della sala congressi, di realizzazione di un centro benessere, magazzini e depositi interrati, che comporta Variante al RUE.

La presente autorizzazione paesaggistica è efficace per un periodo di cinque anni, che decorre dal giorno in cui acquista efficacia il titolo edilizio necessario per la realizzazione dell'intervento (art. 146, comma 4, D.lgs. 42/2004), scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione.

I lavori iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione possono essere conclusi entro e non oltre l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo.

#### **RICORSI AMMINISTRATIVI**

In applicazione del disposto dell'art. 3, 4° comma, della legge 7 agosto 1990 n° 241 si comunica che contro il presente provvedimento potrà essere presentato ricorso al Presidente della Repubblica nei termini e nei modi di cui all'art. 8 e seguenti del D.P.R. n° 1199 del 24 novembre 1971 o al Tribunale Amministrativo Regionale nei termini e nei modi previsti dal D.lgs. 2 luglio 2010 n. 104.

Arch. Anna Maria Tudisco  
Dirigente della II<sup>^</sup> Area  
Programmazione del Territorio

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e norme collegate