

Pratica ARPAE – Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana n. 19381/2023

PROCEDURA di ValSAT art. 5, comma 7, L.R. n. 20/2000, in applicazione delle norme transitorie di cui all'art. 4, comma 4, lett. c), L.R. n. 24/2017

Istruttoria di VAS/ValSAT della VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AD USO RESIDENZIALE PER TRASFERIMENTO DI POTENZIALITA' EDIFICATORIA IN DIMINUZIONE DENOMINATO "TORRE GAZZONE" IN LOCALITA' MONTEVEGLIO IN VIA CASSOLA

Autorità competente: Città metropolitana di Bologna (CM BO)

Autorità procedente: Comune di VALSAMOGGIA

PREMESSO CHE:

- in data 31/10/2022 (PG n. 65380/2022 della CM BO) Il Comune di Valsamoggia ha indetto la Conferenza di Servizi sul procedimento in oggetto per il giorno 2/12/2022, ai sensi dell'art. 14 ter della L. 241/90 e s.m.i., da effettuarsi in modalità sincrona per via telematica, rendendo disponibile la relativa documentazione e invitando a partecipare:
 - AUSL;
 - ARPAE – Distretto di Montagna, sede distaccata di Casalecchio di Reno;
 - E-Distribuzione spa;
 - Hera spa;
 - In Rete Distribuzione spa;
 - Telecom Italia spa;
 - Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio;
 - Regione Emilia Romagna – Agenzia regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile;
 - Consorzio della Bonifica Renana;
 - Atersir- Servizio Idrico Integrato;
 - Città Metropolitana di Bologna – Pianificazione e Viabilità;
 - Comando 6° reparto infrastrutture;
 - Aeronautica Militare – Comando 1a regione aerea;
 - Aeronautica militare – Comando Rete Pol di Parma;
 - Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po';
 - Comune di Valsamoggia: Servizio Urbanistica, Servizio Ambiente, Servizio Lavori Pubblici, Mobilità, Manutenzioni e Patrimonio;
- in data 8/11/2022 (PG/2022/183609) la CM BO ha chiesto al Comune di Valsamoggia chiarimenti in merito all'esistenza dei presupposti di legge in relazione all'ammissibilità della variante al PP, sia in rapporto ai vincoli temporali della fase transitoria della LR n. 24/2017 sia in rapporto alla validità dello strumento urbanistico attuativo;
- In data 22/11/2022 (PG n. 70582/2022 della CM BO) il Comune di Valsamoggia chiarisce che *"[...] il procedimento di adeguamento della capacità edificatoria in diminuzione non presenti ambiti di discrezionalità e sia una attuazione necessitata di quanto già previsto e sottoscritto anteriormente al 31/12/2021. [...]"*;
- la prima seduta della conferenza dei servizi si è conclusa con esito sospensivo, di cui al verbale prot. 6842/2022 del Comune di Valsamoggia;

- in data 14/12/2022 (PG/2022/204752) la CM BO ha inviato al Comune di Valsamoggia una richiesta di integrazioni;
- in data 29/12/2022 (PG/2022/213903) il Comune di Valsamoggia ha trasmesso il verbale della prima seduta di CdS;
- in data 03/03/2023 (prot. 11226/2023 del Comune di Valsamoggia) sono state prodotte integrazioni da parte del richiedente;
- In data 06/03/2023 (PG/2023/41028) sono state prodotte ulteriori integrazioni da parte del richiedente;
- in data 22/03/2023 (PG/2023/50934) il Comune di Valsamoggia ha trasmesso la risposta del tecnico a tutte le prescrizioni della prima seduta di CdS del 02/12/2022 e ha confermato la seconda seduta della Conferenza di Servizi per il giorno 03/04/2022;
- in data 31/04/2023 (PG/2023/70669) il Comune di Valsamoggia ha inviato il verbale della seconda seduta della conferenza dei servizi, che si è conclusa con esito sospensivo;
- in data 31/05/2023 (prot. 32431/2023 e 32495/2023 del Comune di Valsamoggia) sono state prodotte ulteriori integrazioni da parte del richiedente;
- in data 12/06/2023 (PG n. 35404/2023 della CM BO) il Comune di Valsamoggia ha convocato la terza seduta della Conferenza di Servizi sul procedimento in oggetto, rendendo disponibile la documentazione integrata e invitando a partecipare quanti convocati in precedenza;
- il Comune ha reso disponibile il link ai pareri pervenuti dagli enti partecipanti alla CdS e gli elaborati integrativi e sostitutivi;
- in data 3/08/2023 (PG n. 47659/2023 della CM BO) il Comune di Valsamoggia ha inviato il verbale della terza seduta della Conferenza dei Servizi che si è conclusa con esito favorevole condizionato e i pareri pervenuti;
- in data 30/10/2023 (PG n. 64412/2023 della CM BO) il Comune di Valsamoggia ha comunicato che gli elaborati sono stati pubblicati sul sito web dal 02/08/2023 al seguente link: <https://www.comune.valsamoggia.bo.it/servizi-informazioni/variante-al-piano-urbanistico-di-iniziativa-privata-torre-gazzone>. Dal 30/09/2023 si è concluso il periodo di osservazioni. E' pervenuta una osservazione che viene allegata con relativa proposta di controdeduzione. (Osservazione prot. 25165 del 29/09/2023 – CANDI EUGENIO ed integrazione del 03/10/2023);
- con richiesta del 14/11/2023, in atti al PG/2023/193026, la Città metropolitana ha chiesto ad ARPAE AAC Metropolitana il contributo istruttorio propedeutico al parere motivato nell'ambito delle competenze in materia ambientale previste dalla Delibera di Giunta Regionale n. 1795/2016 entro la data del 30/11/2023.

CONSIDERATO CHE:

La valutazione della sostenibilità della proposta è stata effettuata sulla base dei documenti messi a disposizione dalla Città metropolitana:

F:\PIANIF-TERR\PIANURB\PUA_PP in formazione\VALSAMOGGIA\Monteveglio var PUA TORRE GAZZONE – 8228 36 2022

La Relazione Generale della variante riporta le informazioni che seguono.

L'ambito è ubicato lungo la via Cassola (Strada provinciale 27 Valle del Samoggia) in località Monteveglio nel Comune di Valsamoggia. L'area è compresa tra la via Cassola, via Stiore e la via Dossetti che conduce alla scuola primaria A. Venturi. Si trova in adiacenza al torrente Samoggia, il quale costituisce elemento demarcatore tra la pianura e l'insediamento urbano di Monteveglio.

Complessivamente l'Ambito copre un'estensione territoriale di circa 17.3 ha.

L'Ambito è oggi urbanisticamente conformato secondo l'impianto del P.P.I.P. (Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata) approvato con Deliberazione C.C. n. 33 il 16/05/2007 dall'allora Municipalità di Monteveglio, al quale seguì un'istanza per PDC per le Opere di urbanizzazione 2013/00196/C, poi non attuate e con procedimento attualmente archiviato.

Nel 2013 fu successivamente stipulato un accordo con i privati e i Comuni di Crespellano e Monteveglio, ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000, per consentire il trasferimento di parte della

capacità edificatoria dall'Ambito di "Torre Gazzone" in Comune di Monteveglio al Comune di Crespellano.

Nel 2014 l'immobile denominato "Torre Gazzone" e le sue pertinenze vennero dichiarate di interesse particolare ai sensi dell'art. 10 (comma 3, lettera a) del D.Lgs. 42/2004 e quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel decreto menzionato. Questa decisione aveva come finalità l'implementazione della tutela territoriale - già istituita sul Parco Regionale dell'Abbazia di Monteveglio - sul territorio circostante.

Allo stato attuale risultano eseguite una parte delle opere pubbliche previste nel P.P.I.P. 2007, anticipate per contingenti esigenze pubbliche, quali il parcheggio pertinenziale del complesso scolastico e alcune reti e canalizzazioni di sottoservizio già in esercizio (reti di fognatura e cavidotti dei servizi). [...]

In data 22/03/2023 (PG/2023/50934) il Comune di Valsamoggia, in risposta alle richieste di chiarimenti della CM BO ha precisato che *"la convenzione originaria Notaio Cesare Natali Rep. 62856 Racc. 15882 del 22/01/2008 con scadenza prevista in dieci anni dalla data di stipula della convenzione e più precisamente 22/01/2018; con successiva variante convenzione Notaio Natali Cesare Rep. 64334 Racc. 16969 del 01/04/2009 (89/2008/CR), la quale ha potuto usufruire della proroga prevista dall'art. 30 comma 3bis del D.L. 21/06/2013 n. 69, convertito con L. n. 98 del 09/08/2013, pertanto la nuova scadenza sulla base di detto decreto è il 22/01/2021; Per quanto sopra, secondo le normative vigenti alla data odierna, fatto salvo ulteriori modifiche, la convenzione urbanistica, con scadenza prevista per il 22/01/2021, può usufruire di ulteriori tre anni di proroga previsti dall'art. 4 bis del D.L n. 76 del 16/07/2020 convertito con L. n. 120 del 11/09/2020 e più precisamente la nuova scadenza e il 21/01/2024".*

In data 12/06/2023 (PG n. 35404/2023 della CM BO) il Comune di Valsamoggia, in risposta alle richieste di chiarimenti della CM BO ha precisato che *"la struttura scolastica esistente all'interno dell'ambito è stata costruita dal Comune di Valsamoggia con finanziamento da parte di SIFIM spa a seguito della cessione dei terreni da parte di Eureka srl. La struttura non viene stralciata dal comparto anche se priva di nuovi impegni edificatori. Alla documentazione allegata alla presente è presente anche minuta di nuova convenzione proposta. Per gli altri aspetti ambientali è tutto quanto precisato nei nuovi documenti di integrazione".*

Con la presente Variante:

- vengono ridimensionati le superfici e i volumi di edificazione. Con la variante si ha una diminuzione del 40% circa della volumetria dell'edificato;
- si prevede una viabilità principale dalla quale si dirameranno altri percorsi con sviluppo ad anello attorno ai quali si dispongono i fabbricati residenziali per ridurre l'estensione dei percorsi carrabili;
- si propone di realizzare una quinta di vegetazione arborea, in una fascia larga circa 20 metri, tra la via Cassola e le aree residenziali al fine di attenuare le viste dei nuovi fabbricati e focalizzare la visuale verso la Collina di Monteveglio dei fruitori della strada provinciale 27 e contemporaneamente schermare l'area residenziale dal traffico intenso della provinciale;
- vengono ridotte le superfici impermeabili, soprattutto con la diminuzione delle aree di parcheggio. Nel P.P.I.P. 2007 erano infatti previste tre grandi aree di parcheggio: la prima all'incrocio tra la via Cassola e via Stiore, la seconda a ridosso di via Stiore in prossimità dell'edificio scolastico e la terza lungo la viabilità principale dell'area residenziale. Allo stato attuale è già realizzato il fabbricato scolastico e il suo parcheggio. Nel PUA in Variante è previsto l'ampliamento del parcheggio esistente e la realizzazione del parcheggio lungo la viabilità principale;
- è stata stralciata dall'attuale previsione la realizzazione dello spazio pubblico precedentemente definito "La piazza del Mulino", già prevista nel PPIP 2007 in adiacenza ai fabbricati di Torre Gazzone. Si interviene pertanto nell'area "Torre Gazzone e Pertinenze",

tutelata ai sensi della parte II del Codice con D.S.R del 08/06/2004, esclusivamente con la realizzazione del tratto terminale del percorso ciclabile, lasciando la restante area a verde compatto”;

- la proposta ha estensione pari a 124.241 mq, mentre quella del Piano 2007 risultava di 136.883 mq: la differenza è dovuta al fatto che allo stato attuale risulta già realizzato il plesso scolastico e i relativi attrezzamenti (viabilità e parcheggio) e tali aree sono quindi stralciate dalla perimetrazione territoriale di applicazione della presente Variante.

Superficie di intervento		Superficie permeabile [mq]	
PIIP 2007	Variante	PIIP 2007	Variante
136883	124241	63002	61436

Uso del suolo							
Viabilità [mq]		Parcheggi [mq]		Edificato [mq]		Verde [mq]	
PIIP 2007	Variante	PIIP 2007	Variante	PIIP 2007	Variante	PIIP 2007	Variante
15556	13860	7807	2527.5	9635	9416.8	63002	61436

Lotto	PIIP 2007		Variante	
	Volume [mc]	Altezza [m]	Volume [mc]	Altezza [m]
1	3318	8	3318	8
2	7049	8	5493	7
3	8978	8	17537	7
4	15154	8	16375	7
5	36364	10.5	3139	4
V _{tot}	70863		45862	

Una grande porzione dell'intervento oggetto della variante ricade in “zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura”, in un'area di ricarica di tipo D (ex art. 5.3 PTCP).

Il progettista, ing. Massimo Foresti, ritiene che l'intervento sia ammissibile in quanto l'ambito Torre Gazzone risultava già identificato come ambito di trasformazione per servizi e residenza nella Variante al PRG di raccordo al PSC deliberata dalla Giunta Provinciale n. 110 del 16/03/2004 e precedente all'adozione della Variante al PTCP in recepimento del PTA di cui alla deliberazione del CCP n. 15 del 04/04/2011.

In applicazione dell'art. 5.3 del PTCP (Art. 5.3 PTCP “non sono ammessi ambiti per i nuovi insediamenti in termini di nuova urbanizzazione per l'espansione del tessuto urbano. Sono fatte salve le previsioni dei PSC approvate prima dell'adozione della Variante al PTCP in recepimento del PTA (v.). A tali previsioni andrà applicata la normativa della Area di ricarica tipo A (di cui al punto 2);”) risulta che:

superficie soggetta a variante: 124.241 mq.

superficie ricadente in area di ricarica tipo D = 95.605 mq

superficie permeabile in area di ricarica = 58.449 mq > 43.022 mq = 45% x 95.605 mq.

I dati urbanistici relativi al PP sono:

Superficie territoriale dell'Ambito:

Ambito complessivo: ST = 17,3 ha

Diritti edificatori secondo gli atti e gli strumenti urbanistici sovraordinati:

In Ambito AN.e e COL-C.c

1) da P.P. vigente convenzionato: Su = 11.960 mq

2) trasferimento di parte della capacità edificatoria (3.000 mq di Su) dall'Ambito di Torre Gazzone in Comune di Monteveglio al Comune di Crespellano secondo Accordo con i privati ed i comuni di Crespellano e Monteveglio ai sensi dell'Art.18 L.R. 20/2000. Tale capacità edificatoria è stata trasferita in parte come superficie residenziale per 2.500 mq di Su e in parte come superficie produttiva per 500 mq di Su (per quest'ultimi ci si riferisca al Piano Urbanistico Attuativo degli Ambiti APS.e e APS.i1 in località Crespellano via Lunga Nord già approvato con Deliberazione di giunta comunale n.37 del 16/03/2016).

Diritti edificatori attuati dal Piano in Variante:

Su = (11.960 – 3.000) = 8.960 mq

Proposta di attuazione dei diritti edificatori in Variante:

Elenco per lotti (rif. Elaborato PRG 3.01)

Lotto 1 Su = 1.000 mq

Lotto 2 Su = 1.003 mq

Lotto 3 Su = 3.291,9 mq

Lotto 4 Su = 3.063,4 mq

Lotto 5 Su = 573,2 mq

Dotazioni territoriali richieste (in applicazione alle Norme di RUE art. 3.1.6 comma 5):

P1 = 20 mq / 100 mq di Su

U = 90 mq / 100 mq di Su

Quindi:

P1 = 0.20* 8.960 mq = 1.792 mq

U = 0.90* 8.960 mq = 8.064 mq

Dotazioni territoriali in proposta (rif. Elaborato OOU 4.03):

P1 progetto = 2.527,50 mq

U progetto = 55.988 mq

Verifica delle dotazioni territoriali:

P1 progetto = 2.527,50 mq > 0.20 Su = 1.792 mq

U progetto = 55.988 mq > 0.90 Su = 8.064 mq

Altre aree oggetto di gratuita cessione:

Strade pubbliche = 10.155 mq

Pedonali ciclo-pedonali = 6.068 mq

Aree ECO = 5.600 mq

La variante in oggetto prevede la realizzazione di unità immobiliari ad uso residenziale di tipo monofamiliare, bifamiliare e trifamiliare unicamente monopiano o, parzialmente, a due livelli.

Rispetto a quanto proposto dalla Valsat del PSC vigente, ai fini della verifica e dell'efficacia della proposta d'intervento presentata, sono state individuate le seguenti indicazioni:

Mobilità

Ai fini della verifica delle previsioni indicate dovranno essere svolte attività di rilievo in campo in corrispondenza dell'accesso su via Cassola, in modo da verificare la funzionalità dello stesso in rapporto al traffico generato dal comparto. I rilievi dovranno riguardare il conteggio classificato delle manovre di svolta almeno nelle ore di punta del mattino e del pomeriggio.

Rumore

Ai fini della verifica delle previsioni indicate dovranno essere svolte attività di rilievo fonometrico in campo in corrispondenza dei ricevitori sensibili individuati nella Documentazione Previsionale di Clima Acustico costituente l'analisi della matrice rumore nel rapporto ambientale ai fini della VAS. Le analisi fonometriche dovranno essere costituite almeno da una misura di durata superiore alle 24 h per la verifica della rumorosità da traffico indotto e da misure di breve durata, secondo il criterio di massimo disturbo, per le sorgenti sonore fisse.

Aria

Ai fini della verifica delle previsioni indicate, dovranno essere elaborate stime di emissione a partire dai dati di monitoraggio sulla rete stradale dell'intorno, ed a partire dai dati di consumo energetico specifico attestati secondo DGR 1385/2020.

Energia

Ai fini della verifica delle previsioni indicate, potranno essere acquisiti gli Attestati di Prestazione Energetica, redatti in conformità alla DGR 1385/2020, per le unità immobiliari realizzate in attuazione del Piano.

Elettromagnetismo

Ai fini della verifica delle previsioni indicate, potranno essere nuovamente verificate le condizioni geometriche di rispetto delle DPA da reti o cabine elettriche (per ciò che attiene le sorgenti in

bassa frequenza), nonché il permanere delle condizioni di compatibilità accertate per ciò che attiene le sorgenti in alta frequenza.

Acque superficiali

L'attuazione del monitoraggio di quanto indicato in fase di analisi del tema ambientale e nelle note di sintesi dovrà avvenire a cura dell'Amministrazione, dell'Attuatore dell'Ambito e delle singole Proprietà attuatrici degli interventi sui lotti con verifica del livello di servizi secondo due fasi:

- per quanto riguarda i livelli di servizio pubblico, in fase di istruttoria del relativo titolo di intervento, di esecuzione da parte dell'Attuatore (con eventuale sorveglianza tecnica del gestore) e in ultima analisi durante le fasi di collaudo delle opere di urbanizzazione;

- per quanto riguarda i servizi privati, in sede di approvazione e di esecuzione degli interventi dei lotti, soggetti a successivi Permessi di Costruire e al rispetto delle congruità dell'eseguito in fase di C.C.E.A. da parte e delle singole Proprietà attuatrici degli interventi sui lotti.

Le azioni saranno da individuarsi in relazione alle criticità eventualmente emerse in sede di valutazione delle specifiche proposte in progettazione alle suddette scale.

Suolo e sottosuolo

In relazione a quanto indicato in fase di analisi del tema ambientale e nelle note di sintesi, non si ravvisa necessità di specifico piano di monitoraggio per tale matrice ambientale.

L'area di intervento è sottoposta in parte a tutela con D.G.R. 200 del 14/02/2014 denominato *colline di Monteveglio*, emesso ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., si richiamano le disposizioni relative ad "Area P" *l'area in cui deve essere garantita la fruizione delle visuali che si aprono verso l'Abbazia di Monteveglio* (art. 8.6);

L'area, oggetto di intervento, interessa una porzione di immobile tutelato ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. con D.S.R. del 08/06/2004 "Torre Gazzone e pertinenze" in cui sono previsti una sistemazione del terreno a verde pubblico attrezzato e la successiva cessione della superficie nei confronti del patrimonio pubblico.

La variante ricade all'esterno e in prossimità del Parco regionale dell'Abbazia di Monteveglio e dell'omonimo sito della Rete natura 2000.

Il progetto in esame ricade, ai sensi dell'Allegato 2 - A DAL 51/2011 e DGR 362/2012, in area "senza superamenti" ovvero zone in cui mantenere la qualità dell'aria ambiente e non peggiorarla.

Il progetto si trova in prossimità di un'area della Rete Natura 2000 ed al verbale della seconda seduta della Conferenza dei Servizi è stato allegata la Valutazione d'Incidenza (atto 70 del 06/04/2023) che ha avuto valutazione nulla dell'incidenza.

ACCESSIBILITA' E TRAFFICO

Dal comparto ci si immette direttamente nella rete di viabilità extraurbana provinciale del quadrante sudovest della Città Metropolitana di Bologna, da cui si possono facilmente raggiungere i centri abitati più vicini (Bazzano, Crespellano, la stessa Monteveglio, ecc.); per destinazioni di più lunga distanza, il comparto è collegato, tramite la SP27, alla "grande rete" della viabilità di interesse nazionale/regionale, rappresentata in quel quadrante dal sistema Nuova Bazzanese e variante alla SP 27, attraverso il quale si accede sia alla tangenziale di Bologna che al sistema autostradale, tramite il casello sulla A1 "Valsamoggia".

La fermata TPL più vicina è a Monteveglio lungo Viale dei Martiri, dalla quale, se destinati a Bologna, si può raggiungere Bazzano e qui intercambiare con il treno o con le linee extraurbane in servizio lungo la Bazzanese.

Per quanto riguarda la mobilità ciclabile, in quel quadrante, il PUMS della Città Metropolitana di Bologna prevede lo sviluppo di una rete di percorsi (rete denominata "integrativa", in parte già esistente e in parte no), che collegheranno tra di loro i centri abitati più importanti della Valsamoggia; ad oggi è già esistente un percorso lungo la SP 76 via di Stiore che collega la via

Cassola sia a Stiore appunto, sia al centro di Monteveglio tramite la via Dei Ponti.

Nel progetto del comparto è prevista la realizzazione di una pista, parallela alla SP 27, che attraverserà il comparto, confluendo su via Stiore e congiungendosi al percorso precedentemente descritto; in questo modo sarà assicurato un collegamento ciclabile diretto tra il comparto e Monteveglio, in buona parte in sede separata dalla viabilità. Verso nord la ciclabile continuerà all'interno dell'ambito "Cascina Osteriola", ambito anch'esso in fase di sviluppo.

Si prevede che a regime i residenti che si insedieranno nel comparto, generino 260 viaggi/giorno in auto (260 in uscita dal comparto + 260 in ingresso al comparto), di cui 71 in origine dal comparto nell'ora di punta 8.00-9.00, e poco di più in ritorno al comparto, nell'ora di punta 17.30-18.30.

Il traffico indotto si distribuirà in modo abbastanza omogeneo fra SP27 nord e sud (55/45); dalla SP27 sud si riverserà nella maggior parte su viale dei Martiri (tratta urbana della SP28) che recapita nell'area urbana di Monteveglio, quindi su via Stiore (tratta urbana della SP76) e su viale M. di Canossa (tratta urbana della SP28).

Nelle fasce orarie più critiche per la circolazione, l'entità di tale traffico indotto aggiuntivo derivante dall'insediamento, sarà in misura tale, sia in termini assoluti che in termini relativi, da poter essere assorbito dalla rete stradale senza che le capacità di smaltimento della stessa subiscano modifiche significative.

Per facilitare le manovre di ingresso/uscita al comparto pare comunque opportuna la realizzazione di una corsia specializzata per l'accumulo e l'immissione sulla SP27 (via Cassola).

RUMORE

L'area oggetto d'intervento è direttamente esposta alle immissioni sonore stradali principalmente provenienti dalla SP 27 via Cassola, risulta attualmente ineditata e si trova in un intorno scarsamente edificato, con prevalente presenza di edifici ad uso produttivo e residenziale.

Per l'area in variante è stato condotto uno studio previsionale acustico secondo la normativa vigente che ha portato il progettista, ing. Paolo Mascellani, a concludere che "Sulla base dei risultati delle simulazioni, è possibile affermare che il progetto in esame risulta compatibile con i limiti definiti dalla classificazione acustica comunale per i ricevitori estranei al progetto e per quelli interni al progetto".

ARIA

L'area oggetto di intervento non è attualmente edificata, il suo intorno è caratterizzato dalla presenza di numerosi veicoli in transito sulle strade adiacenti, in particolare sulla SP27 via Cassola Nuova Bazzanese e dalla presenza sparsa di edifici principalmente a destinazione produttiva e residenziale.

Il nuovo carico urbanistico genererà un modesto incremento nelle emissioni in atmosfera dovuto agli spostamenti di veicoli e legate agli usi energetici dovuto alla presenza dei nuovi edifici residenziali.

Si riporta di seguito il bilancio stimato:

		Tipo inquinante		
		CO2 Kg/anno	NOx Kg/anno	PM10 Kg/anno
PROGETTO	Emissioni legate ai consumi energetici (termici + elettrici)	9.357	8	0,07
	Emissioni legate alla mobilità	122.413	197	19
	TOTALE	131.770	205	19,07

Tabella - Bilancio stima emissioni clima alteranti nello scenario di progetto

Il sistema costruttivo e le dotazioni impiantistiche che verranno adottate in fase di richiesta di titolo abilitativo permetteranno la realizzazione di edifici rispondenti alle vigenti normative in materia di risparmio energetico, per il raggiungimento delle prestazioni energetiche di legge, con

conseguente contenimento delle emissioni di gas inquinanti e climalteranti da sorgenti fisse. La tipologia impiantistica ipotizzata al momento comprende l'impiego di generatori di calore alimentati ad energia elettrica, con sfruttamento dell'energia prodotta da impianti fotovoltaici.

La progettazione esecutiva degli edifici dovrà altresì mantenere le previsioni di alta efficienza dell'involucro edilizio, in modo da prefigurare come prima strategia di risparmio energetico la minimizzazione dei fabbisogni.

Il nuovo carico urbanistico genererà altresì un incremento nelle emissioni in atmosfera dovuto agli spostamenti di veicoli leggeri. L'incremento relativo all'attuazione della proposta progettuale implica incrementi trascurabili rispetto alla situazione di stato attuale.

Le superfici a verde di progetto saranno luogo di piantumazione di essenze arboree e arbustive particolarmente indicate in letteratura per il trattenimento degli inquinanti sulla superficie fogliare e per l'assorbimento degli inquinanti gassosi e di CO₂; la fitomassa, infatti, potrà rivestire un contributo importante nell'assorbimento di alcuni inquinanti correlati alla mobilità, e per la generale mitigazione degli effetti di attuazione del Piano.

Il progettista dell'intervento afferma che: *"Sulla base del confronto tra le dotazioni di alberature allo stato attuale e quelle di progetto, tenuto conto anche delle maggiori superfici impermeabilizzate ma anche della maggior qualità in termini di attecchimento, manutenzione, effettiva presenza di superfici a verde in condizioni di progetto, si è ravvisato un deciso miglioramento dei quantitativi teorici stimabili assorbiti dalla fitomassa in progetto rispetto allo stato attuale."*

Nella terza seduta della Cds, ARPAE APAM ha evidenziato che *"Complessivamente lo studio stima contributi inferiori a 1 t/a per PM10 ed NO_x, mentre per la CO₂ sono stimate circa 417 t/a emesse. Se per gli inquinanti primari le quantità stimate appaiono modeste, per la CO₂ il bilancio emissivo non risulta compensare appieno quanto introdotto. Infatti il progetto a verde, per la componente vegetale di nuovo impianto, cattura dall'atmosfera circa 50 t/a di anidride carbonica a 10 anni dalla piantumazione, mentre stoccherà nell'arco della sua vita (mediamente di 50 anni) circa 375 t/a. La quota di biocompensazione viene inoltre ulteriormente erosa dalla perdita di assorbimento causata dal soil sealing."*

ENERGIA

Le caratteristiche e l'orientamento dell'areale consentono la possibilità di un orientamento prevalente degli edifici capace di massimizzare gli apporti gratuiti di calore da radiazione solare.

Il progetto prevede il rispetto delle vigenti normative in materia di risparmio energetico.

La sostenibilità energetica dovrà essere garantita applicando le indicazioni contenute nella normativa regionale vigente alla data di presentazione delle richieste di titolo edilizio.

ELETTROMAGNETISMO

In relazione alle sorgenti di campi elettromagnetici in bassa frequenza, l'area oggetto di verifica risulta interessata dalla presenza di una linea aerea MT parallela alla via Cassola e da una linea BT che collega il complesso di Torre Gazzone a via Cassola; si segnala inoltre la presenza di una cabina di trasformazione MT/BT in corrispondenza del lato ovest del parcheggio della Scuola Venturi.

In relazione invece alle sorgenti di campi elettromagnetici in alta frequenza, sulla base delle analisi svolte è stata individuata una SRB ad una distanza di circa 340 m dall'area oggetto di indagine.

Per quanto concerne la presenza di antenne radiotelevisive, dal PLERT predisposto dalla Provincia di Bologna si evince che l'impianto più vicino si trova a circa 650 m dall'area oggetto di intervento.

Sulla base delle verifiche svolte, con riferimento alle sorgenti CEM a bassa frequenza, è emerso che la presenza della cabina di trasformazione MT/BT più vicina non interferisce con la realizzazione degli edifici e degli spazi esterni previsti in progetto; si prevede inoltre la rimozione e l'interramento delle linee aeree BT ed MT esistenti.

Allo stesso modo, si può affermare che non sono presenti impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile ad una distanza tale da interferire con la realizzazione degli edifici e degli spazi esterni previsti in progetto.

In fase di progettazione definitiva ed esecutiva, dovrà essere verificata la distanza della cabina di trasformazione MT/BT a servizio del comparto dagli edifici in progetto e dagli edifici esistenti nell'intorno, in modo da evitare sovrapposizioni tra spazi con permanenza di persone e le DPA della nuova cabina.

ACQUE SUPERFICIALI

L'area di intervento ricade all'interno del territorio del bacino idrografico del fiume Reno, in particolare nel sottobacino del torrente Samoggia.

In base alla Cartografia del PGRA, l'area in oggetto di studio ricade nello **scenario P2** per quanto riguarda il **reticolo principale e secondario** e non è soggetta a scenari di rischio per quanto riguarda il reticolo secondario di pianura.

Secondo la cartografia allegata al P.T.C.P. l'area ricade nella **Fascia di tutela fluviale (FTF)**, la quale è normata all'art. 4.3 che recepisce e integra i contenuti degli art. 18 del PSAI, e in **Area di ricarica di tipo A e D**, le quali sono normate all'art. 5.2 che recepisce e integra i contenuti degli art. 18 del PSAI.

L'area si trova in destra del torrente Samoggia, che è il corpo idrico naturale principale presente e da cui dista circa 50 m. All'interno del comparto è presente un canale che attraversa l'area da Nord-Est a Sud-Ovest e che in passato alimentava il mulino presente nel complesso di Torre Gazzone, mentre adesso ha solo funzione di scolo del parco circostante.

Allo stato attuale l'area è completamente permeabile, in quanto si tratta di terreno naturale ricoperto da vegetazione erbosa e coltivato a campo.

Il sistema idraulico previsto a servizio della nuova urbanizzazione si prefigura come sistema di drenaggio di tipo separato.

La trasformazione urbanistica prevista dal Piano porterà ad un aumento in termini di abitanti equivalenti valutati complessivamente in 360 unità, con conseguente incremento in termini di fabbisogno idrico di acqua potabile e carico di reflui di drenaggio urbano.

L'area verde a Sud subisce alcune modifiche in termini di regimazione delle acque: viene realizzato uno scolo stradale che corre parallelamente alla via Cassola; viene realizzato un canale di scolo che raccoglie le acque provenienti dalla rete fognaria in progetto collettando inoltre le acque provenienti dal parcheggio della scuola e dallo scolo stradale per poi immettersi nel Torrente Samoggia.

La porzione settentrionale del comparto rientra nelle aree soggette al controllo degli apporti d'acqua, perciò, in conformità con quanto prescritto dalle norme di "Piano Stralcio per il bacino del Torrente Samoggia (aggiornamento 2007)", si prevede un volume di invaso costituito da una doppia fila di scatolari in cls posta al di sotto della viabilità principale interna al lotto.

La rete di drenaggio è stata progettata al di sotto della viabilità pubblica e in conformità, in termini di materiali e di criteri di dimensionamento, con le prescrizioni del gestore Hera S.p.a. che prenderà in gestione la rete.

La rete di drenaggio delle acque reflue costituisce rete di scolo per le acque provenienti dai lotti privati del comparto, tutti con destinazione d'uso residenziale. Il corpo ricevente di tale sistema è costituito dalla rete di pubblica fognatura di tipo misto, di gestione Hera spa, che si trova a ovest del comparto.

Le misure di sostenibilità dell'approvvigionamento idrico prevedono il rispetto del livello prestazionale migliorativo con consumo massimo domestico di 120 l/ab equivalenti giornalieri, l'installazione di dispositivi per la regolamentazione dei flussi idrici e l'installazione di impiantistica a basso consumo.

Per le acque reflue, gli obiettivi da perseguire alla scala di pianificazione attuativa con indirizzi tecnici per le soluzioni da approfondire alla scala edilizia in fase di acquisizione dei titoli, sono:

- separazione delle reti con recapito dei reflui in pubblica fognatura;
- riutilizzo delle acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici per l'irrigazione del verde potenziale, lavaggio piazzali, usi tecnologici domestici, tramite l'installazione di un impianto di captazione, filtro e accumulo.

Al fine di non incrementare il rischio idraulico vengono proposte una serie di misure di mitigazione della vulnerabilità degli elementi esposti.

A livello generale di Piano, come riportato dall'Elaborato 4.03 "Opere di urbanizzazione. Viabilità e parcheggi. Planimetria tecnica", il piano finito delle aree residenziali sarà più elevato del piano di campagna attuale medio di una quota pari a circa 80 cm.

In particolare, il maggior riporto di terreno si avrà nei lotti più a Sud (4 e 5), dove il terreno risulta più irregolare e con presenza di depressioni, mentre il piano finito del lotto 3 seguirà quanto più possibile l'andamento attuale del terreno che risulta più elevato di tutto il comparto.

Per quanto riguarda gli edifici in progetto, ai fini della mitigazione del rischio, sono da prevedersi - in fase di assetto urbanistico e poi a livello di scala edilizia e nei progetti esecutivi - degli accorgimenti coerenti con quanto indicato dalla DGR 1300/2016 "Prime disposizioni regionali concernenti l'attuazione del Piano di gestione del rischio di alluvioni nel settore urbanistico".

SUOLO E SOTTOSUOLO

Nella relazione geologica e geotecnica, il dott. Geologo Graziano Grimandi, a seguito dell'analisi compiuta afferma:

"[...] In considerazione di quanto sopra non si ritiene necessario eseguire un'analisi di risposta locale per la definizione delle azioni sismiche.

Nell'area in esame sedimenti potenzialmente liquefacibili sono inesistenti, essendo la litologia di superficie rappresentata da terreni argillosi e limosi di consistenza elevata sopportati da sabbie e/o con ghiaie di elevato addensamento non interessate da falde freatiche e/o circolazioni idriche localizzate.

Nella TAV. 4 del PTM – Carta di area vasta delle aree suscettibili di effetti locali –, l'area di intervento è classificata come Zona AV-e detriti $i \leq 15$, caratterizzata da depositi alluvionali di fondovalle e terrazzati e depositi di conoide affioranti; corpi detritici di varia origine generalmente a granulometria mista, con spessore delle coltri $\geq 3m$ e inclinazione del pendio ≤ 15

La microzonazione sismica di Il Livello ha consentito di classificare l'area come Macrocontesto: Margine di tipo B da cui sulla base delle indagini sismiche eseguite si ottiene FA PGA = 1,6; FA SA1 = 1,7÷1,8, FA SA2 = 1,9÷2,3, FA SA3 = 2,3÷2,7, FA SA4 = 2,1÷2,6; FA SI1 = 1,7÷1,9, FA SI2 = 2,1÷2,5, FA SI3 = 2,2÷2,7. [...]"

ed ancora:

[...] "Dal punto di vista idrogeologico, nel PTM – Allegato A l'area ricade nella zona di protezione delle acque sotterranee classificata come zona di ricarica D e ricca all'interno della fascia di pertinenza fluviale del Torrente Samoggia dove le acque sotterranee e superficiali risultano connesse, ovvero la falda riceve un'alimentazione laterale.

Dove si prevede la messa in opera di uno scatolare per lo smaltimento delle acque bianche verso il torrente Samoggia, il tetto delle ghiaie si posiziona ad una quota inferiore rispetto a quella della base del manufatto, conseguentemente si può escludere la possibile interferenza dello scatolare con la falda che permea le ghiaie

In considerazione di quanto sopra si può pertanto affermare che, seguendo le prescrizioni riportate in precedenza, da un punto di vista geologico non vi è nulla che impedisca la realizzazione di quanto in progetto. [...]"

PAESAGGIO

Il progettista afferma che:

"È stata migliorata rispetto al Piano vigente la percezione di continuità del contesto paesaggistico verso la collina di Monteveglio, riservando particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione delle visuali che si aprono verso l'Abbazia ed alla connotazione storica agronomica dell'ambito, operando uno stralcio completo dei volumi dell'edificato pluripiano che chiudevano verso sud le visuali dall'abitato e dalla viabilità di transito.

In fregio alla strada Provinciale 27 via Cassola, nel tratto individuato dalla Tavola 10 allegata al D.G.R. del 14.02.2014, è stata inserita una fascia ecologica con alberature che non interferiscono

con la continuità percettiva del profilo della collina, ma allontana le residenze rispetto alla situazione vigente dalla provinciale.

Il verde pubblico in area P è stato progettato in considerazione delle qualità paesaggistiche ed agronomiche storiche dell'ambito agrario della pianura di Monteveglio e delle sue interconnessioni con il paesaggio delle colline, garantendo anche in questo caso la fruizione delle visuali che si aprono verso l'Abbazia di Monteveglio. Occorre segnalare che il progetto del verde risulta dall'adeguamento del progetto di P.P.I.P. approvato nel 2007 nel quale già si prevedeva un verde pubblico attrezzato ma anche un verde sportivo attrezzato, nella presente Variante oggetto di stralcio, e che quindi la Variante è congruente sia con il Piano del 2007 – rispetto al quale si è proceduto a dettagliare le previsioni degli attrezzamenti - e sia con l'art. 3 della Disciplina di tutela e prescrizioni d'uso del D.G.R. 200/2014 che vieta nuovi impianti ricreativi e sportivi e al quale ci si è adeguati.”

ARCHEOLOGIA

L'area oggetto di intervento non risulta compresa in perimetri o aree di tutela archeologica presenti nel vigente PSC del Comune di Valsamoggia.

VERDE

L'intera superficie dell'area verde copre 59.326 mq.

Il progetto prevede la suddivisione in due aree:

- Area a verde pubblico attrezzato di 20.696 mq, con funzione a prevalenza vocazione ricreativa, ludica, di aggregazione, regolazione termica.
- Area a verde pubblico naturalistico di 38.630 mq, con funzione a prevalenza ecologica, ambientale, paesaggistica.

Le aree verdi di pertinenza alla zona residenziale costituiscono gli spazi all'aperto di chi vi abita e vogliono offrire il maggior confort possibile per le attività di ricreazione, gioco e tempo libero. La vegetazione ha funzione di migliorare l'aspetto ornamentale e la fruizione degli spazi all'aperto, di fungere azione di filtro verso le zone produttive circostanti, di gestione delle acque di pioggia.

Area a verde pubblico naturalistico

Il parco di progetto può essere descritto come “Parco a valenza territoriale”. L'area verde è posta a sud degli interventi residenziali, è rivolta visivamente verso la linea di crinale dell'Appennino, funge da cerniera con la realtà agricola esistente e le attività produttive.

L'area verde pubblica sovrappone al mantenimento del tema del paesaggio rurale, il tema naturalistico e paesaggistico:

- il paesaggio rurale viene ripreso mediante la riproposizione e lo sviluppo della trama delle affossature, per un'attenta e precisa funzione di controllo del drenaggio su scala territoriale;

- il tema naturalistico e paesaggistico è suggerito dall'inserimento della vegetazione propria dei contesti umidi di fondo valle, unitamente alla proposta di coni visuali liberi in direzione del crinale.

L'intento progettuale è di porre all'interno del parco, spazi ampi e liberi per le attività ricreative, sportive, di gioco libero, di ritrovo per i residenti della nuova urbanizzazione e per tutti i cittadini del territorio.

PAESAGGIO

L'intervento in oggetto è interessato dalla tutela paesaggistica delle Colline di Monteveglio ai sensi del D.Lgs. 42/2004, di cui alla D.G.R. 200 del 14/02/2014. In particolare, viene definito l'ambito paesaggistico di pianura con visuali integre verso l'Abbazia di Monteveglio l'area di pianura lungo la strada Provinciale 27 (via Cassola) all'interno della quale è individuata l'area P dalla quale si gode una visuale privilegiata dell'Abbazia di Monteveglio e che si trova all'interno dell'Ambito in oggetto.

L'assetto urbanistico in variante propone una diversa distribuzione del verde al contorno delle aree residenziali. Si prevede la realizzazione di una quinta di vegetazione arborea su una nuova fascia di larghezza di circa 20 metri tra la via Cassola e le aree residenziali, al fine di attenuare le viste dei/dai nuovi fabbricati e focalizzare la visuale verso la Collina di Monteveglio anche per i fruitori

della strada provinciale, schermendo al contempo l'area residenziale dal traffico intenso della provinciale stessa.

L'intervento edilizio in variante prevede la realizzazione di unità immobiliari ad uso residenziale di tipo monofamiliare, bifamiliare e trifamiliare unicamente monopiano o, parzialmente, a due livelli.

È stata riservata particolare attenzione alla fruizione delle viste che si aprono verso l'Abbazia di Monteveglio e ciò è stato tradotto in un orientamento prevalente delle abitazioni che vedono l'area giorno al piano terra e la camera principale al piano terra o primo con aperture in direzione Colle di Monteveglio.

Sempre nella stessa ottica sono state posizionate le unità monopiano verso sud in modo da ostacolare in modo minore la visibilità del Colle sia alle abitazioni retrostanti sia ai fruitori della viabilità principale in progetto. A questo proposito sono state analizzate e riportate graficamente (si veda elaborato " 5.08 PRG Progetto paesaggistico. Viste prospettiche nell'Area P identificata ai sensi del D.G.R. 200/2014") le viste le prospettiche verso l'Abbazia di Monteveglio al fine di garantire quanto previsto per l'Area P in cui ricade parte dell'area residenziale.

È stata migliorata rispetto al Piano vigente la percezione di continuità del contesto paesaggistico verso la collina di Monteveglio, riservando particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione delle visuali che si aprono verso l'Abbazia ed alla connotazione storica agronomica dell'ambito, operando uno stralcio completo dei volumi dell'edificato pluripiano che chiudevano verso sud le visuali dall'abitato e dalla viabilità di transito.

In fregio alla strada Provinciale 27 via Cassola, nel tratto individuato dalla Tavola 10 allegata al D.G.R. del 14.02.2014, è stata inserita una fascia ecologica con alberature che non interferiscono con la continuità percettiva del profilo della collina, ma allontana le residenze rispetto alla situazione vigente dalla provinciale.

Il verde pubblico in area P è stato progettato in considerazione delle qualità paesaggistiche ed agronomiche storiche dell'ambito agrario della pianura di Monteveglio e delle sue interconnessioni con il paesaggio delle colline, garantendo anche in questo caso la fruizione delle visuali che si aprono verso l'Abbazia di Monteveglio.

CONSIDERATO INOLTRE CHE:

sono pervenuti i pareri dai soggetti competenti in materia ambientale:

HERA SPA e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A (prot. Comune di Valsamoggia 17560 del 06/04/2023) Esprime parere favorevole condizionato al rispetto delle prescrizioni generali e specifiche dettagliate nel parere stesso e comunica che tutto il sistema di laminazione interno alla lottizzazione, ad esclusione dei tratti finali a cielo aperto previsti sull'area di pertinenza del parco pubblico, potrà essere preso in gestione da Hera S.p.A.

E-DISTRIBUZIONE (prot. Comune di Valsamoggia 38922 del 05/07/2023)

Rende noto che nell'area oggetto d'intervento sono presenti loro linee MT aeree ed interrate a 15.000V, una linea BT aerea a 400V, oltre ad un posto di trasformazione su palo; precisa che se tali opere interferiscono con le opere da costruire dovrà essere fatta formale richiesta per il loro spostamento. Fornisce inoltre altre specifiche tecniche da osservare per la progettazione e realizzazione delle opere.

COMUNE DI VALSAMOGGIA: SERVIZIO URBANISTICA, SERVIZIO AMBIENTE, SERVIZIO LAVORI PUBBLICI, MOBILITÀ, MANUTENZIONI E PATRIMONIO (prot. Comune di Valsamoggia interno del 05/07/2023) Esprime parere favorevole condizionato al rispetto di alcune condizioni da attuare prima della pubblicazione del piano ed una in relazione alle aree a verde: in sede di permesso di costruire dovranno essere maggiormente dettagliate anche le attrezzature di arredo del verde con particolare riferimento al gioco bambini, come verranno richieste dall'amministrazione comunale.

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO (prot. Comune di Valsamoggia 38693 del 04/07/2023) per quanto di competenza paesaggistica, esprime parere favorevole condizionato alle seguenti prescrizioni:

- a) In merito alla tipologia di pavimentazioni presenti per i vari ambiti e percorsi si prescrive quanto segue:

1. Parcheggi: le nuove superfici destinate a parcheggio dovranno prevedere una tipologia di pavimentazione con masselli autobloccanti drenanti, per consentire la crescita del prato e mimetizzarsi con il contesto paesaggistico;
 2. Nuove strade carrabili: il manto stradale dovrà prevedere l'utilizzo di un conglomerato bituminoso colorato, i cui cromatismi dovranno essere scelti tra le gamme maggiormente coerenti al contesto paesaggistico;
 3. Porzioni carrabili interne ai lotti: per queste superfici si utilizzino tipologie di pavimentazione che ne garantiscano la permeabilità, ad esempio in conglomerato architettonico;
 4. Piste ciclabili: in luogo del manto bituminoso, si preveda una tipologia di percorsi in terra stabilizzata o similari, che garantisca una maggiore permeabilità delle superfici e si integri al contesto.
- b) Al fine di migliorare le caratteristiche proprie del contesto paesaggistico, si chiede di valutare, anche ad una fase successiva, la risistemazione della vasta area a parcheggio antistante il complesso scolastico, mediante sostituzione dell'attuale manto bituminoso con tipologia di pavimentazione prescritta al punto a.1 sopra riportato. A tal proposito, si richiama quanto riportato all'art. 8.5 della disciplina di tutela del decreto di vincolo paesaggistico.
- c) In merito al progetto del verde si prescrive quanto segue:
1. Per le aree a destinazione agricola non potranno essere previste nuove piantumazioni.
 2. Il bosco rado di tigli dovrà essere mantenuto nel suo assetto attuale, senza rinfoltimenti con nuove piantumazioni. Potranno essere previste le singole sostituzioni degli esemplari esistenti.
 3. Per le nuove piantumazioni lungo i percorsi ciclo-pedonali, dovranno preferirsi esemplari a portamento basso e piccoli arbusti, al fine di favorire le visuali sulle colline di Monteveglio e mantenere l'attuale distanza dei tigli già in essere.
- d) Si ritiene di dover rimandare ogni valutazione sulle esatte finiture esterne della nuova edificazione e sull'eventuale previsione di sistemi di produzione di energia a un livello di progettazione più dettagliato. Ad ogni buon conto, si richiama quanto indicato nella disciplina di tutela del decreto di vincolo paesaggistico (cfr. artt. 5.1 e 3.12).
- e) Analogamente si rimandano le valutazioni per i previsti ponti di attraversamento dei canali d'acqua a un progetto architettonico di dettaglio.
- f) La tipologia, le dimensioni, i materiali e le cromie da utilizzarsi per le aree di gioco attrezzato, nonché le nuove alberature connesse, dovranno essere meglio specificate mediante inoltro di progetto specifico, a cui si rimanda per le valutazioni di questo Ufficio.
- g) Si riconferma che gli interventi sui beni culturali tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. (Torre Gazzone e Pertinenze, con D.S.R. del 08/06/2004) devono essere preventivamente autorizzati da questa Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21 del Codice, sulla base della richiesta della proprietà e della documentazione progettuale del caso, redatta da un architetto così come previsto dall'art. 52 del R.D. 2537/1925.

La Soprintendenza si riserva: "[...] In merito ai suddetti aspetti,[...] di modificare/rivalutare il suo parere in funzione di ulteriori approfondimenti e/o attraverso la disamina di un livello di progettazione più dettagliato, anche nell'ambito dei singoli procedimenti di autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., da rilasciarsi per gli interventi d'attuazione del presente P.U.A. [...]."

Per gli aspetti di tutela archeologica la Soprintendenza consiglia l'eventuale realizzazione di indagini archeologiche preliminari, ubicate sia all'interno del sedime delle opere di urbanizzazione, sia nei lotti edificabili.

REGIONE EMILIA ROMAGNA – AGENZIA REGIONALE PER LA SICUREZZA TERRITORIALE E LA PROTEZIONE CIVILE (parere espresso in sede di Conferenza dei Servizi – verbale terza seduta del 05/07/2023) il rappresentante dell'ente sopra indicato rammaricandosi del fatto che nonostante i numerosi ed innovativi interventi di sistemazione idraulica eseguiti per la difesa del

suolo e dell'abitato sui corsi d'acqua del bacino del torrente Samoggia si sono avuti danneggiamenti alle opere ed allagamenti durante gli eventi calamitosi del maggio-giugno 2023. In merito alla variante oggetto del presente parere in sede di terza seduta della CdS esprime parere favorevole al piano, per quanto di competenza.

Ciò detto infine e valutato che, in seguito a queste ultime piene, rispetto a quanto precedentemente indicato nel verbale precedente, le condizioni attuali del t. Samoggia in corrispondenza dello scarico, e l'avvenuto spostamento naturale del mantello alluvionale preesistente in sponda destra nel greto del corso d'acqua, il rilascio del parere idraulico di competenza per lo specifico progetto dello scarico, con presidio al piede in pietrame scogliera e eventuale clapet, nel t. Samoggia dovranno essere definiti previo sopralluogo al momento della richiesta di rilascio della concessione demaniale, così da valutare, fondo ghiaioso ad elevata mobilità, il contesto al momento dell'esecuzione dei lavori.

CONSORZIO DELLA BONIFICA RENANA (prot. Comune di Valsamoggia 58212 del 08/11/2022) comunica che l'intervento proposto esula dal distretto di pianura di competenza del Consorzio.

ATERSIR-SERVIZIO IDRICO INTEGRATO (prot. Comune di Valsamoggia 62391 del 28/11/2022) esprime parere favorevole all'opera.

AUSL (prot. Comune di Valsamoggia 34664 del 13/06/2023) richiama al rispetto della normativa vigente ma non esprime un parere;

ARPAE – DISTRETTO DI MONTAGNA, SEDE DISTACCATA DI CASALECCHIO DI RENO (prot. Comune di Valsamoggia 35359 del 16/06/2023) in relazione al comparto oggetto della presente variante dichiara che:

- per quanto riguarda la matrice **acque nere** derivanti dal suddetto comparto residenziale evidenzia un presunto profilo di incompatibilità delle previsioni insediative in loco (determinate dall'attuazione del presente piano e di quello limitrofo denominato Cascina Osteriola entrambi già approvati dall'Amministrazione comunale), con la capacità di trattamento del depuratore finale e del sistema fognario pubblico nel suo complesso. L'intero agglomerato urbano ABO008 Bazzano Area Samoggia risulta avere ad oggi, una consistenza complessiva pari a 13.308 A.E. a fronte di una capacità di trattamento del depuratore finale pari a circa 14.000 a.e. e l'incremento di 300 A.E. derivanti dall'attuazione del presente comparto (oltre a quello derivante dalla futura attuazione del comparto Cascina Osteriola di cui non si conosce la precisa consistenza) può comportare l'alterazione dei coefficienti di diluizione degli scolmatori posti a valle e ulteriori problemi al depuratore finale che già oggi manifesta disallineamenti tra le portate previste e quelle effettivamente trattate. APAM aveva chiesto al Comune un approfondimento "per la valutazione delle necessarie opere di adeguamento del sistema fognario a servizio dell'agglomerato urbano ABO008, che dovrebbero essere attuate contestualmente alla realizzazione del nuovo edificato residenziale". L'approfondimento ~~che~~ non è stato fornito.
- Per la componente **atmosfera** evidenzia che il progetto in esame ricade, ai sensi dell'Allegato 2 - A DAL 51/2011 e DGR 362/2012, in area "senza superamenti" ovvero zone in cui mantenere la qualità dell'aria ambiente e non peggiorarla. Relativamente alle emissioni di inquinanti primari (PM10 e NOx) ritiene che l'incremento stimato sia modesto, volendo analizzare gli effetti del singolo intervento qui esaminato, ma che in sinergia con il previsto ambito residenziale "Cascina Osteriola" contribuisca a determinare un impatto sulla matrice aria di cui ad oggi non si è in grado di valutare l'entità.
- Sebbene il progetto in argomento costituisca variante in diminuzione:
 - la sua attuazione comporta comunque un elevato consumo di suolo in netto contrasto con gli obiettivi di sostenibilità posti dalla recente legge urbanistica regionale n. 24/2017;
 - le previsioni insediative in loco (ambiti denominati Torre e Cascina Osteriola) risultano incongruenti con la capacità del sistema fognario pubblico di "accoglierne" i reflui fognari;
 - l'intervento determinerà un incremento delle emissioni di gas climalteranti il cui bilancio emissivo non risulta compensato appieno.

In relazione a quanto sopra, ai fini delle sostenibilità dell'intervento, APAM ritiene necessario che vengano attuate le seguenti **prescrizioni**:

1. l'esecuzione delle opere di collegamento al sistema fognario dell'agglomerato urbano ABO008 Bazzano Area Samoggia dovrà essere preceduta dalla valutazione, ed eventuale esecuzione degli interventi necessari all'adeguamento del sistema fognario, incluso l'incremento di potenzialità di trattamento del depuratore stesso, a cura dell'Amministrazione Comunale in collaborazione con Atersir e il Gestore del Servizio Idrico Integrato;
2. tenuto conto dell'art. 17 delle NTA del Piano Aria Integrato Regionale (PAIR) e richiamati l'art 1.10 e 3.5 del PTM ed in linea con gli obiettivi del PUMS e con i nuovi obiettivi europei e regionali di decarbonizzazione, è necessario non solo compensare ma anche ridurre le emissioni di CO2. Pertanto si chiede un incremento degli interventi a verde di almeno il 20%, da realizzare anche in aree di non pertinenza del progetto;
3. in tema di mobilità sostenibile, si suggerisce all'Amministrazione comunale di farsi promotore presso il personale scolastico della scuola primaria Venturi per favorire forme di car pooling con il fine principale di ridurre i costi ambientali e economici di spostamento;
4. in merito all'"Uso sostenibile dell'energia" il progetto deve promuovere soluzioni che riducano le emissioni future o i fabbisogni energetici tramite interventi di gestione intelligente dell'energia e uso dell'energia rinnovabile non emissiva. Per la parte di illuminazione stradale ed esterna si suggerisce di ricorrere a sistemi ad alta efficienza valutando sistemi di alimentazione solare, mini-eolici ad asse verticale o ibridi;
5. con riferimento alla cantierizzazione e alla fase di esecuzione dei lavori, si prescrive al fine di contenere e mitigare la diffusione della polverosità, di seguire le indicazioni di cui alle Linee guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale (ARPAT, 2018).
[...]

AERONAUTICA MILITARE – COMANDO 1 REGIONE AEREA (prot. Comune di Valsamoggia 39174 del 06/07/2023) esprime Nulla Osta all'intervento in oggetto.

AERONAUTICA MILITARE - COMANDO RETE P.O.L. PARMA (prot. Comune di Valsamoggia 20141 del 21/04/2023) precisa di non aver riscontrato interferenze con l'oleodotto militare.

ENTE DI GESTIONE PER I PARCHI E LA BIODIVERSITA' EMILIA ORIENTALE (prot. Comune di Valsamoggia 17557 del 06/04/2023)

Considerato che l'intervento ricade in prossimità del Parco regionale dell'Abbazia di Monteveglio e omonimo Sito Natura 2000; ai sensi dell'art. 5 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale del Parco, ritiene che non sia necessario il parere di conformità.

Inoltre, *"Considerato che le previsioni della variante al Piano Urbanistico "Torre Gazzone" in località Monteveglio" sono da ritenersi migliorative rispetto al Piano urbanistico precedente sia per la diminuzione di impermeabilizzazione sia per la realizzazione di un'area arborea mediante l'utilizzo di specie autoctone locali; [...]"* determina di **valutare nulla l'incidenza**, ai sensi dell'art. 2 comma 2 della L.R. n.7/04, della variante generale al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata dell'Ambito denominato "Torre Gazzone" in località Monteveglio" sulla ZSC "Abbazia di Monteveglio" e sugli habitat e specie di interesse comunitario. (Atto n. 70 del 06/04/2023)

Durante il periodo di deposito è pervenuta una osservazione e una successiva integrazione all'osservazione, che vengono riportate qui di seguito insieme alla proposta di controdeduzione del Comune di Valsamoggia.

Osservazione del 29/09/2023 (prot. 25165/2023 del Comune di Valsamoggia) di CANDI EUGENIO ed integrazione del 03/10/2023.

L'osservante è il proprietario degli edifici tutelati di Torre Gazzone.

La prima osservazione presentata riscontra forti criticità relative al rispetto dei dettami della "Dichiarazione di notevole interesse dell'area di protezione paesaggistica del Parco Regionale dei Monteveglio, di cui al Decreto della Giunta Regionale n. 200 del 17/2/2014, con particolare riferimento all'Ambito 2 "ambito paesaggistico di pianura", con notevoli ripercussioni anche sulla integrità percettiva del complesso storico tutelato di Torre Gazzone. In particolare, si rileva un forte

contrasto tra quanto individuato nel DGR 200/2014, come area con Visuale Privilegiata, AREA P, e la previsione urbanistica proposta.

Tale area P, pur essendo segnalata e perimetrata in colore verde chiaro nell'elaborato della Variante di Piano n. 2.11 "stato di progetto-perimetrazione dei vincoli paesaggistici", presenta altresì, come per la restante parte del comparto in VARIANTE, la previsione di nuovo edificato a tappeto, con molteplici edifici residenziali che modificano le visuali di tale AREA P, codificata come area di visuale privilegiata "importante area di influenza percettiva per coloro che dall'Abbazia osservano il territorio circostante", pregiudicandone la conservazione caratteri agricoli unitari.

Le forti previsioni edificatorie del Piano urbanistico attuativo in Variante, oltre ad alterare l'assetto del paesaggio agrario circostante il complesso storico di Torre Gazzone, comportano seri rischi per la protezione ottimale di tale bene culturale, minando l'integrità della percezione nel suo intorno. La Torre perderebbe la sua area di respiro, costituita attualmente da un paesaggio agrario integro e verrebbe completamente fagocitata da una pluralità di edifici seriali con parcellizzazione di piccoli lotti, senza nessun richiamo alle tradizioni costruttive, tipologiche e dei materiali presenti nell'architettura rurale dell'intorno agricolo.

L'osservazione 1 è quindi la seguente: Si RITIENE NECESSARIO un maggior rispetto di quanto indicato dal DGR 200/2014, in relazione alla conservazione degli aspetti caratterizzanti il paesaggio agrario del territorio compreso nel PP in Variante, nonché al mantenimento della percezione visiva integra del complesso storico di Torre Gazzone, mancando completamente la rispondenza all'art. 5 comma 3 dalla "Disciplina di tutela e prescrizioni d'uso" della DGR 200/2014 che cita "la progettazione degli interventi deve partire dall'analisi del contesto circostante ai fini dell'individuazione delle caratteristiche salienti da preservare, promuovere e valorizzare e nel contempo deve privilegiare interventi di miglioramento della qualità paesaggistica, anche in relazione al patrimonio esistente".

Si auspica che il rispetto del "cannocchiale visivo" non sia pretestuoso per avvallare l'abbattimento di alberature storicizzate e facenti parte del paesaggio.

L'assetto urbanistico e le nuove costruzioni come proposte da Eureka annientano il valore del vincolo: si tratta di costruzioni standardizzate con l'utilizzo di verde parcellizzato, che svuotano di valore la proprietà di Eugenio Candi e la culturalità intrinseca impressa dal vincolo. La morfologia del terreno e le tracce poderali dell'intorno agricolo, ancora riconoscibili, sfuggono ad ogni logica lottizzativa su cui è improntata la variante del Piano urbanistico attuativo e si riscontra la mancanza di sinergia tra i luoghi storici e l'interpretazione trasformativa del territorio, senza riferimento alcuno ad un'architettura del paesaggio, che possa recuperare proporzioni e aggregazioni più pertinenti all'assetto rurale.

Controdeduzione: IMPLICITAMENTE ACCOLTA, in quanto la conferenza di servizi, e gli enti preposti si sono espressi anche per quanto concerne le tutele delle colline di Monteveglio di cui al D.G.R. 200/2014 così come esplicitato, e senza in alcun modo andare ad interferire con il Decreto di Vincolo del perimetro di Torre Gazzone.

L'osservazione 2 riguarda la viabilità interna connessa al Complesso storico tutelato di Torre Gazzone ed al suo accesso ed evidenzia le seguenti criticità:

1. L'elaborato progettuale 4.03 "Opere di urbanizzazione -viabilità e parcheggi" della Variante, individua i percorsi ciclabili in progetto, di fatto escludendo l'uso carraio del consolidato accesso alla Villa con Torre di Gazzone dal viale alberato, che si diparte dalla storica via Cassola. La storicità del percorso unitario rettilineo è altresì attestata nei "Campioni delle strade, stradelli sentieri e ponti del Contado e Distretto di Bologna (1665-1775)". Risultano pure citati come già presenti "i pilastri del cancello posti all'inizio della carrareccia che conduce a Torre Gazzone". Nel progetto viene completamente stravolta la viabilità storica e viene invece proposto un nuovo sinuoso ampio percorso viario con un nuovo accesso dalla via Cassola. La carrareccia originaria viene in un primo tratto destinata a percorso ciclabile con strato di usura in conglomerato bituminoso pigmentato, poi interrotta e tagliata trasversalmente all'altezza dell'ingresso a Torre Gazzone dal nuovo percorso viario per l'accesso ai lotti. Inoltre, l'ingresso stesso al complesso storico risulta interdetto dalla presenza continua del marciapiede dell'ampio

sinuoso percorso e da un nuovo dosso stradale per il rallentamento dei veicoli in transito. Si chiede che venga rivisto l'assetto della viabilità interna al comparto con il mantenimento della carrareccia storica e che vengano conservati i pilastri del cancello posti all'inizio della carrareccia e il pilastrino (Tabernacolo) lungo la via Cassola già citati nel "Campioni delle Strade, Stradelli e Ponti del Contado e del distretto di Bologna (1665-1775)" – Archivio di Stato di Bologna. Si chiede che tale percorso sia conservato nello "statu quo", a strada bianca permeabile, come accesso carraio dedicato al complesso di Torre Gazzone, escludendo ogni modificazione del piano pavimentale a funzione di percorso ciclabile. Sarà oltremodo necessario evitare incroci e interruzioni di tale carrareccia storica con la nuova viabilità, che ne taglierebbero il tracciato unitario; si chiede che non venga modificato l'uso e i materiali pavimentali come risulta nella Tavola progettuale n. 11226-2023-404 "abaco delle sezioni e stratigrafia" che indica nella sezione EE, corrispondente al nuovo assetto dell'attuale carrareccia, in riferimento alla parte ciclabile "strato di usura in conglomerato bituminoso pigmentato", onde evitare un ulteriore consumo di suolo.

Controdeduzione: NON ACCOGLIBILE, in quanto proprio la scelta progettuale è atta a valorizzare il percorso originario proprio mantenendo quanto più possibile l'assetto originario senza modificare le caratteristiche tipologiche escludendo appositamente il traffico veicolare aggravamento della circolazione ciclabile

IMPLICITAMENTE ACCOLTA, la richiesta di conservazione del pilastrino e del tabernacolo è già stata prevista

2. con l'interruzione e la cesura della carrareccia, che risulta un percorso ciclo-pedonale, l'accesso carraio al complesso di proprietà Candi sembrerebbe previsto solo dalla via Giuseppe Dossetti, attraversando il percorso dedicato alla nuova scuola. Con tale previsto sistema di accesso carraio a Torre Gazzone, si creerebbe una promiscuità di uso con la viabilità dedicata alla scuola, generando situazioni di pericolo per i molti bambini che frequentano il grande plesso scolastico.
3. tale percorso pubblico, provenendo dal complesso scolastico, lambisce il mulino medioevale, interessando i mappali di proprietà privata esclusiva Candi, di cui alle particelle nn. 57, 431-487-149. Si chiede che venga spostato il percorso pubblico che lambisce il mulino e l'ex stalla/fienile, che occupa in parti mappali di proprietà Candi.

Controdeduzione: NON PERTINENTE, in quanto il tratto osservato non è in alcun modo oggetto di intervento rispetto allo studio fatto.

4. non risulta chiaramente prevista la conservazione del "manufatto ponticello medioevale" adiacente al mulino, finalizzato all'attraversamento della canaletta proveniente dal mulino stesso, per reimmettere le acque nel torrente Samoggia e Torrente Ghiaia di Serravalle, deviate dal punto di presa a monte, per il funzionamento delle macchine. Si chiede che venga prevista la conservazione e consolidamento del ponticello medioevale. Si chiede il recupero di tutta la canaletta ancora individuabile nel suo percorso originario, evitando l'inserimento di nuovi canali laterali che falserebbero la lettura del percorso storico.

Controdeduzione: PARZIALMENTE ACCOLTA, è stata salvaguardata e quindi mantenuta la conservazione del ponticello medioevale. Sarà valutazione dell'Amministrazione Comunale se prevedere opere di consolidamento se necessarie.

5. per i mappali n. 400 e 427 non è previsto nessun accesso, e risulta di fatto troncato il percorso storico esistente, già Stradello del Mulino, come evidenziato nella mappa storica inserita nella Relazione Paesaggistica Elaborato 1.03. Si chiede che venga previsto il prolungamento della viabilità interna per accedere alle particelle 400 e 427

Controdeduzione: NON PERTINENTE, l'accesso a Torre Gazzone è garantito sul mappale in corrispondenza dell'accesso principale. I mappali 400 e 427 non sono oggetto d'intervento in quanto dentro al perimetro del vincolo di Torre Gazzone della Soprintendenza.

Si chiede inoltre la riproposizione del riferimento al Mulino Medioevale come elemento a forte polarità, prevedendo uno spazio pubblico dedicato in adiacenza al Mulino, in analogia alla

precedente stesura del Piano (2007).

Controdeduzione: CONTRARIO in quanto il Mulino su richiesta dell'osservante è stato ceduto al privato stesso, pertanto non si prevedono spazi pubblici a servizio dell'edificio ma sono stati valutati e proposti spazi di aggregazione e svago.

PRESO ATTO CHE

in attuazione alle Delibere di Giunta Regionale n. 1795 del 31/10/2016 e n. 1407 del 07/08/2023, Arpae predispose la relazione istruttoria in merito alla valutazione ambientale, evidenziando gli elementi di natura tecnica sulla cui base costruire la motivazione del provvedimento in capo alla Città Metropolitana di Bologna, cui competono le ulteriori verifiche di natura procedimentale, incluso l'esame degli aspetti soggettivi legati alla procedibilità della domanda, volta ad ottenere l'emissione del provvedimento finale;

in esito alla istruttoria anzi descritta

SI PROPONE

alla Città metropolitana di Bologna, in qualità di autorità competente, di esprimere il PARERE di ValSAT art. 5, comma 7, L.R. n. 20/2000 in merito al procedimento di VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AD USO RESIDENZIALE PER TRASFERIMENTO DI POTENZIALITA' EDIFICATORIA IN DIMINUZIONE DENOMINATO "TORRE GAZZONE" IN LOCALITA' MONTEVEGLIO IN VIA CASSOLA, con le prescrizioni impartite dagli enti con competenze ambientali e le raccomandazioni di seguito riportate.

Il PUA oggetto del presente procedimento propone l'attuazione, in variante, di previsioni urbanistiche riferite ad un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata approvato il 16/05/2007 e convenzionato a gennaio 2008, con scadenza prevista al 22/01/2018.

La Convenzione è stata successivamente oggetto di variante del 01/04/2009 (89/2008/CR), la quale ha potuto usufruire della proroga prevista dall'art. 30 comma 3bis del D.L. 21/06/2013 n. 69, convertito con L. n. 98 del 09/08/2013, pertanto la nuova scadenza sulla base di detto decreto è diventata il 22/01/2021.

Nel 2013 venne presentata istanza di PdC per le Opere di urbanizzazione, poi non attuate. Il procedimento venne archiviato.

Il Comune ha specificato che secondo le normative vigenti alla data odierna la convenzione urbanistica, con scadenza prevista per il 22/01/2021, può usufruire di ulteriori tre anni di proroga previsti dall'art. 4 bis del D.L. n. 76 del 16/07/2020 convertito con L. n. 120 del 11/09/2020 e più precisamente la nuova scadenza è il 21/01/2024.

Il 17/02/2014, con D.G.R. n. 200/2014 la Regione Emilia Romagna ha approvato la dichiarazione di notevole interesse pubblico paesaggistico, ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) e d), del d.lgs n. 42/2004, s.m.i., denominato "Tutela paesaggistica delle colline di Monteveglio (Bo), ai sensi dell'art.140, comma 1, del d.lgs 42/2004, s.m.i. e degli articoli 40 duodecies e 40 quaterdecies della L.R. 24 marzo 2000, n. 20, s.m.i.

Nella Relazione della Commissione regionale per il paesaggio si legge: "*Ricchissima di documenti archeologici a testimonianza di insediamenti ed attività umane sin dal paleolitico inferiore al periodo etrusco, attestati da reperti e necropoli villanoviane etrusche, celtiche e romane, l'area territoriale conserva ancora toponimi riferibili a viabilità di impianto romano, tra cui la Via Cassola, che costituisce uno degli assi viari di accesso a Monteveglio, provenendo da Bologna e la principale direttrice di percezione visiva del complesso naturalistico architettonico della Abbazia di Monteveglio e del colle di impianto dell'antico castrum*".

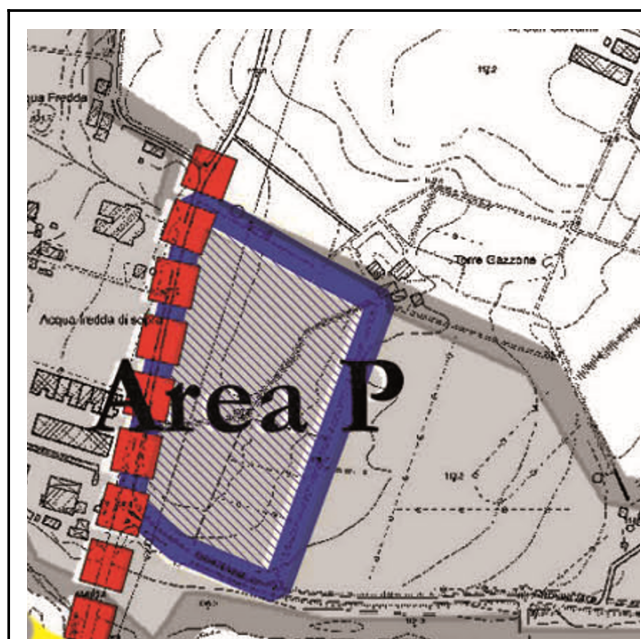
La Disciplina di tutela individua 4 ambiti di tutela. Uno di questi è l'Ambito paesaggistico di pianura con visuali integre verso l'Abbazia di Monteveglio, che viene descritto come "*Area di pianura lungo la via storicamente proveniente da Bologna (strada Provinciale 27, corrispondente alla via Cassola) che conserva importanti tracce dell'assetto rurale tradizionale e rappresenta il primo piano con visuale libera verso l'Abbazia e il Colle di Monteveglio. Il fiume Samoggia*

costituisce un elemento demarcatore tra l'insediamento urbano di Monteveglio e la pianura limitrofa, permettendo la conservazione dei caratteri agricoli unitari dell'area pianeggiante e circoscrivendo visivamente l'edificato. All'interno dell'ambito è individuata (tavola 10) l'area P dalla quale, percorrendo la viabilità storica di accesso al territorio, si gode una visuale privilegiata dell'Abbazia di Monteveglio”.

Questo ambito paesaggistico tutelato copre circa due terzi dell'area di PUA, nella parte sud.

Sempre nel 2014 anche l'immobile denominato “Torre Gazzone” e le sue pertinenze sono diventate oggetto di tutela, con Decreto di tutela del Ministero Beni Culturali n. 94/2004, che ne ha dichiarato l'interesse particolarmente importante ai sensi del Codice dei Beni culturali D.Lgs. 42/2004.

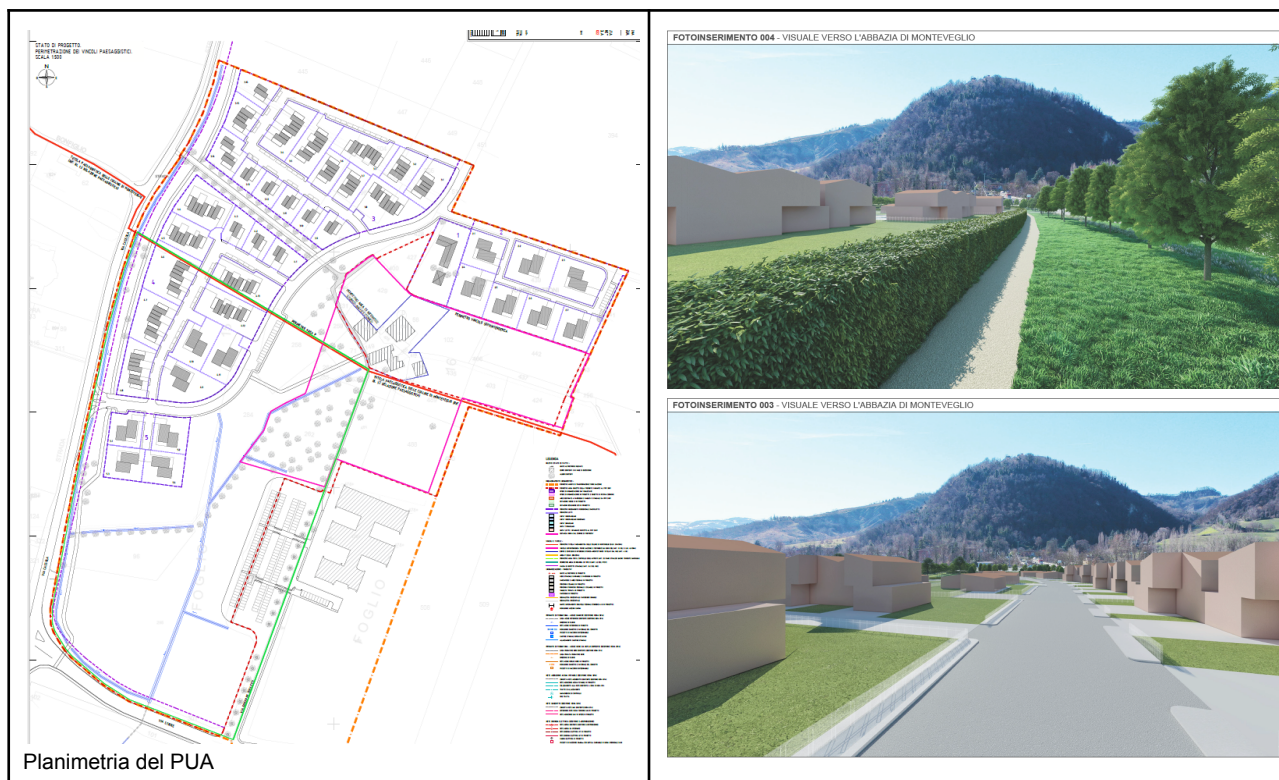
Torre Gazzone si trova al centro della parte nord dell'area di PUA, come evidenziato nelle immagini che seguono.



Tutela paesaggistica delle colline di Monteveglio - Ambito paesaggistico di pianura con visuali integre verso l'Abbazia di Monteveglio, area P



Inquadramento cartografico dell'area oggetto di PUA



Quindi, durante il lungo periodo in cui il PPIP è rimasto inattuato è stata approvata una disciplina di tutela paesaggistica che ha, tra l'altro, lo scopo di salvaguardare le visuali integre verso l'Abbazia di Monteveglio da via Cassola e di tutelare l'immobile denominato "Torre Gazzone" e le sue pertinenze.

Il PUA in oggetto ricade in buona parte all'interno di queste tutele.

L'Ambito complessivo ha ST = 17,3 ha

Come illustrato nella documentazione presentata, il PUA propone una riduzione della SU in attuazione, dagli 11.960 mq previsti dal PPIP del 2017 a 8.960 mq.

Oltre a ridurre la SU prevista dal PPIP, il PUA si pone l'obiettivo di rispettare il rapporto tra la Collina di Monteveglio ed il paesaggio circostante, con particolare attenzione al tema delle visuali privilegiate e della conservazione di naturalità della porzione di area a verde a sud fino alla via Stiore.

Preso atto delle modifiche migliorative che il PUA propone rispetto all'originale PPIP, si ritiene che la valutazione della proposta non possa prescindere dalla considerazione che l'area destinata dal PPIP del 2007 all'edificazione di nuove unità residenziali è stata poi valutata come meritevole di tutela paesaggistica. Una tutela secondo la quale *"all'interno dell'area P è vietata la nuova edificazione, fatti salvi gli strumenti urbanistici attuativi vigenti e convenzionati alla data di pubblicazione della presente proposta di tutela all'albo pretorio. Eventuali nuove previsioni edificatorie potranno essere realizzate solo nell'ambito di progetti di riqualificazione paesaggistica, ossia in sostituzione di costruzioni esistenti prive di qualità architettonica, quali ad esempio gli edifici industriali, escludendo in ogni caso la possibilità di aumento di volumetrie"*.

Per la valutazione dei presupposti normativi che giustificano il mantenimento delle previsioni edificatorie del PPIP 2007 all'interno dell'area P si rimanda alle valutazioni della CM BO.

La valutazione di sostenibilità ambientale ha invece una portata più ampia della mera verifica di conformità alla normativa, che passa anche dalla verifica delle alternative nella ricerca della configurazione che meglio eviti, mitighi e compensi gli impatti generati dalla proposta.

Si richiama al riguardo anche il parere di APAM, nel quale viene evidenziato che sebbene il progetto in argomento costituisca variante in diminuzione:

- la sua attuazione comporta comunque un elevato consumo di suolo in netto contrasto con gli obiettivi di sostenibilità posti dalla recente legge urbanistica regionale n. 24/2017;
- le previsioni insediative in loco (ambiti denominati Torre Gazzone e Cascina Osteriola) risultano incongruenti con la capacità del sistema fognario pubblico di “accoglierne” i reflui fognari;
- l'intervento determinerà un incremento delle emissioni di gas climalteranti il cui bilancio emissivo non risulta compensato appieno.

Si richiama inoltre l'asseverazione di non incremento del rischio idraulico che si basa sull'innalzamento del piano finito delle aree residenziali di una quota pari a circa 80 cm e conseguente rilevante modifica della morfologia dell'area che ancor di più contribuisce ad alterare il paesaggio, con rilevante impatto all'interno dell'area P.

Anche in relazione alla tutela delle acque superficiali e sotterranee, tutta l'area P, si trova in fascia perfluviale, in area di ricarica di tipo D e su terrazzo alluvionale, ovvero si colloca nelle aree di maggior pregio per la ricarica diretta delle acque sotterranee in connessione con le acque superficiali. Per tali aree il principale obiettivo è il mantenimento della permeabilità e la non interruzione delle connessioni di ricarica.

Si ritiene che solo la riduzione della capacità edificatoria che si otterrebbe delocalizzando le previsioni edificatorie ancora previste dal PUA all'interno dell'Area P, oltre a garantire il rispetto della tutela paesaggistica, possa contribuire a ridimensionare le criticità evidenziate ed a rendere sostenibile la proposta.

Si richiamano inoltre le osservazioni presentate dal proprietario degli edifici tutelati di Torre Gazzone, che evidenziano il contrasto tra quanto previsto dal PUA e le finalità della tutela paesaggistica dei luoghi.

La proposta di controdeduzioni appare estremamente sintetica e in alcuni punti non chiara. Si raccomanda di affrontare puntualmente tutti i rilievi espressi dall'osservante e di cercare soluzioni condivise ai problemi evidenziati. Si sottolinea che alcune delle soluzioni proposte dall'osservante sono coerenti con le prescrizioni della Soprintendenza.

Si evidenzia che Soprintendenza non ha espresso un parere definitivo, riservandosi di modificare/rivalutare il suo parere in funzione di ulteriori approfondimenti e/o attraverso la disamina di un livello di progettazione più dettagliato.

Ferma restando la necessità sopra evidenziata di delocalizzare le previsioni edificatorie che ricadrebbero all'interno dell'Area P di tutela paesaggistica, per le restanti previsioni del PUA si esprimono le seguenti valutazioni.

L'intervento ricade all'interno del territorio del bacino idrografico del fiume Reno, nel sottobacino del torrente Samoggia.

In base alla Cartografia del PGRA, l'area è interessata dallo scenario P2, di alluvione poco frequente (P2) relativamente al reticolo principale e secondario, mentre non è interessata da scenari di pericolosità per quanto riguarda il reticolo secondario di pianura.

L'Agenzia Regionale per la Protezione Civile ha evidenziato, nel suo contributo, che nonostante i numerosi ed innovativi interventi di sistemazione idraulica eseguiti per la difesa del suolo e dell'abitato sui corsi d'acqua del bacino del torrente Samoggia si sono avuti danneggiamenti alle opere ed allagamenti durante gli eventi calamitosi del maggio e giugno del 2023. Specifica inoltre che il rilascio del parere idraulico verrà definito previo sopralluogo al momento della richiesta di rilascio della concessione demaniale, così da valutare, fondo ghiaioso ad elevata mobilità, il contesto al momento dell'esecuzione dei lavori.

La Relazione idraulica assevera il non incremento del rischio idraulico con l'innalzamento del piano finito delle aree residenziali di una quota pari a circa 80 cm e specifica inoltre che ai fini della

mitigazione del rischio *“sono da prevedersi - in fase di assetto urbanistico e poi a livello di scala edilizia e nei progetti esecutivi - degli accorgimenti coerenti con quanto indicato dalla DGR 1300/2016”*.

Buona parte dell'ambito si trova in fascia perfluviale, in area di ricarica di tipo D e su terrazzo alluvionale.

Si raccomanda di inserire nelle NTA l'obbligo di mantenere la quota media di 80 cm sopra al piano di campagna, anche per gli interventi edilizi futuri; di esplicitare il divieto di piani interrati e la prescrizione della permeabilità minima da rispettare in % sulla ST e per i lotti privati.

Si chiede inoltre di escludere dalle NTA la possibilità di modificare le quote piano altimetriche di progetto.

Si chiede di esplicitare nella Dichiarazione di sintesi quali sono gli accorgimenti per la mitigazione del rischio idraulico che verranno adottati.

Si raccomanda che nella Dichiarazione di Sintesi sia espressamente riportato l'impegno del Comune a non incrementare in alcun modo il rischio di alluvioni nell'area e a verificare che siano garantiti, in caso di alluvioni, tutti i collegamenti e le connessioni infrastrutturali.

Inoltre, come indicato nella relazione idraulica, si chiede di inserire nelle NTA le seguenti prescrizioni:

- separazione delle reti con recapito dei reflui in pubblica fognatura;
- riutilizzo delle acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici per l'irrigazione del verde potenziale, lavaggio piazzali, usi tecnologici domestici, tramite l'installazione di un impianto di captazione, filtro e accumulo.

Si raccomanda che nell'ambito del rilascio del PdC, o altro titolo abilitativo, vengano assunti tutti quegli accorgimenti ritenuti utili a garantire la compatibilità degli interventi con le condizioni di pericolosità idraulica dell'area.

Si raccomanda di riportare le prescrizioni della Soprintendenza nelle NTA e nella Convenzione.

Considerati gli studi relativi ai coni di visuale panoramica condotti ed il rilevante vincolo paesaggistico vigente, si raccomanda di specificare nelle NTA e nella Convenzione le altezze massime consentite per ogni lotto in conformità al progetto presentato.

Si raccomanda di riportare nella Dichiarazione di Sintesi l'impegno ad effettuare quanto prescritto in sede di studi geologici e sismici:

- la messa in opera di riporti dovrà prevedere che siano stesi per strati dello spessore massimo di 30 cm opportunamente compattati;
- il terreno da utilizzare, potrà in parte essere quello ricavato dagli sbancamenti, avendo sempre la massima cura di scartare i lito-tipi che includono sostanze vegetali o di alterazione più scadenti;
- massima attenzione dovrà essere posta alla regimentazione delle acque di circolazione idrica superficiale, che dovranno essere opportunamente raccolte e convogliate;
- per la realizzazione dei parcheggi prima della posa in opera del pacchetto di sottofondo si dovrà provvedere all'asportazione dei terreni di alterazione superficiale ed eventualmente, se i terreni sottostanti dovessero presentare modeste caratteristiche meccaniche o elevate caratteristiche di plasticità, dovranno essere adottati degli interventi di stabilizzazione del terreno posto come sottofondo stradale, mediante la correzione granulometrica o l'aggiunta di leganti;
- per le acque bianche provenienti dai parcheggi e dalla viabilità interna, si prevede la raccolta e lo smaltimento nel Torrente Samoggia mediante un fosso a cielo aperto, ad esclusione di un tratto della lunghezza di circa 38,00 m al disotto della via Stiore dove si prevede la messa in opera di uno scatolare delle dimensioni di 0,50 x 1,00 m. La Relazione geologica esclude la possibile interferenza dello scatolare con la falda che permea le ghiaie. L'intervento dovrà essere eseguito senza alterare la stabilità delle sponde del

Torrente; allo scopo si prevede la messa in opera di un adeguato rivestimento mediante l'impiego di "materassini reno" che eviti l'erosione.

per LA RESPONSABILE
AREA AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI METROPOLITANA
Patrizia Vitali¹

L'INCARICO DI FUNZIONE
UNITÀ AUTORIZZAZIONI COMPLESSE E VALUTAZIONI AMBIENTALI
PAOLA CAVAZZI²
*(lettera firmata digitalmente)*³

¹ Ai sensi del Codice dell'Amministrazione Digitale vigente ed in virtù della deliberazione del Direttore Generale di ARPAE Emilia-Romagna n. 126 del 14/12/2021 con cui è stato confermato alla Dott.ssa Patrizia Vitali l'incarico di Responsabile dell'Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana.

² D.D.G. n. 29/2022 "Direzione Generale. Revisione incarichi di funzione in Arpae Emilia-Romagna (triennio 2019-2022) istituiti con D.D.G. n. 96/2019 e revisionati da ultimo con D.D.G. n. 59/2021.

³ Documento prodotto e conservato in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'Amministrazione Digitale" nella data risultante dai dati della sottoscrizione digitale. L'eventuale stampa del documento costituisce copia analogica sottoscritta con firma a mezzo stampa predisposta secondo l'articolo 3 del D.Lgs n. 39/93 e l'articolo 3 bis, comma 4 bis del Codice dell'Amministrazione Digitale.