

Area Pianificazione Territoriale e della Mobilità Sostenibile

Servizio pianificazione urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

Accordo Operativo

per l'attuazione dell'ambito di riqualificazione AR.B.1 "comparto artigiano di Via Speranza", nel
Capoluogo del Comune di

SAN LAZZARO DI SAVENA

PROCEDIMENTO:

Parere in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale dell'Accordo Operativo (art. 19 LR n.
24/2017)

Bologna, 2 maggio 2024

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

Sommario

<u>1. QUADRO DI RIFERIMENTO.....</u>	<u>3</u>
1.1 PREMESSA.....	3
1.2 CONTENUTI DELL'ACCORDO OPERATIVO.....	4
<u>2. VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE.....</u>	<u>5</u>
2.1 GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE.....	5
2.2 VALUTAZIONI PRELIMINARI.....	5
2.2.1 PARAMETRI URBANISTICI, ASSETTO PROGETTUALE E ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI.....	5
2.2.2 DOTAZIONI TERRITORIALI.....	6
2.2.3 PERMEABILITÀ.....	7
2.2.4 ACCESSIBILITÀ SOSTENIBILE DEL COMPARTO.....	8
2.2.5 RISCHIO IDRAULICO.....	8
2.2.6 CLIMA ACUSTICO.....	9
2.2.7 VALIDITÀ DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI.....	10
2.3 RISCHIO SISMICO E IDROGEOLOGICO.....	10
2.4 CONCLUSIONI.....	10
<u>2.5 ALLEGATI.....</u>	<u>10</u>

1. Quadro di riferimento

1.1 Premessa

La L.R. 24 /2017 sulla "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", in vigore dal 1° gennaio 2018, principalmente finalizzata al contenimento del consumo di suolo ed alla promozione del riuso e della rigenerazione urbana, definisce i nuovi strumenti urbanistici comunali, con contenuti innovativi rispetto ai previgenti, indicandone i relativi procedimenti di approvazione. La suddetta normativa stabilisce altresì (art. 4) che, fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), il Comune possa promuovere la presentazione di proposte di Accordi operativi, aventi contenuti ed effetti di cui all'art. 38, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei PSC vigenti. A tale scopo, il Consiglio Comunale assume un'apposita delibera di indirizzo con la quale stabilisce, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte. Nel caso in cui intenda predisporre la delibera di indirizzo, il Comune pubblica un avviso pubblico di manifestazione di interesse che indica i termini, i contenuti e le modalità con le quali i privati possono avanzare le loro proposte circa le previsioni del vigente PSC da attuare attraverso Accordi operativi. Il Comune assume le proprie determinazioni sulle proposte avanzate ed adotta la delibera di indirizzo entro i successivi novanta giorni.

La Delibera di giunta Regionale n. 954 del 25/06/2018 "*Composizione e modalità di funzionamento dei Comitati urbanistici e istituzione del tavolo di monitoraggio dell'attuazione della Legge, ai sensi degli artt. 47 e 77 della nuova legge urbanistica regionale (LR n. 24/2017)*", che chiarisce la composizione, le competenze ed il funzionamento del Comitato Urbanistico Metropolitan (CUM), stabilisce all'art. 7 che il CUM si esprime anche sugli Accordi Operativi predisposti nel corso del periodo transitorio ai sensi dell'art. 4 commi 1, 2 e 3 della LR n. 24/2017 per i Comuni facenti parte del proprio ambito territoriale.

Il Comune di San Lazzaro di Savena rientra inoltre tra i Comuni colpiti dall'alluvione di maggio 2023, così come riportato nel D.L. 1 giugno 2023 n. 61, convertito con modificazioni dalla legge 31 luglio 2023 n. 100. Pertanto, allo stesso viene applicata la proroga disposta dal medesimo D.L. 61/2023, così come chiarito dalla Regione con il parere del Responsabile del servizio giuridico (prot. 979084 del 25/09/2023). Ne consegue che il termine del 01/01/2024 disposto dall'art. 4 della L.R. 24/2017 per la stipula delle convenzioni urbanistiche relative agli strumenti attivati nel corso del periodo transitorio della LR n. 24/2017, risulta prorogato al 03/05/2024.

Il Comune di San Lazzaro di Savena ha avviato il percorso attuativo delle previsioni del PSC vigente, promuovendo la presentazione di proposte ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 24/2017. In particolare, con Delibera di Giunta Comunale n. 212 del 18.10.2018 è stato approvato l'avviso pubblico di invito alla presentazione di proposte costituenti manifestazioni di interesse circa le previsioni del PSC da attuare, determinando gli obiettivi strategici oggetto del bando di selezione delle manifestazioni di interesse.

L'Amministrazione Comunale, con DCC n. 42 del 23.12.2019, ha provveduto a selezionare le manifestazioni di interesse, fra le quali quelle pervenute dai diversi soggetti proprietari per l'attuazione di singoli lotti facenti parte dell'ambito AR.B.1, oggetto della presente istruttoria, quali previsioni del vigente PSC cui dare attuazione mediante la presentazione di Accordo operativo. In funzione della localizzazione degli interventi previsti, con la medesima delibera, è stato disposto il raggruppamento di alcune manifestazioni, tra cui le 10 in ambito AR.B.1 di PSC, in proposte di AO complessivo. Inoltre, con lo stesso atto è stato dato mandato alla Giunta Comunale di approvare un secondo avviso pubblico per la presentazione di manifestazioni di interesse allo scopo di acquisire eventuali ulteriori proposte progettuali esclusivamente riguardanti l'ambito AR.B.1 di PSC, al fine di dare impulso alla rigenerazione urbana del Comparto Artigiano di Via Speranza. Ulteriori 7 soggetti proprietari di lotti hanno quindi presentato manifestazioni di interesse.

Con DCC n. 44 del 30.11.2020 l'Amministrazione ha disposto la gestione degli interventi proposti nell'ambito AR.B.1 mediante il raggruppamento delle Manifestazioni complessivamente pervenute, in due Accordi inevitabilmente connessi, uno principale ed uno ulteriore successivo, stabilendo due diverse scadenze per la presentazione degli stessi. Le proposte di AO sono state quindi acquisite e raggruppate come segue: primo Accordo per i sub-comparti M5, M6, M18, M19, M22, M24, M28,

M31, M32, M34, M35 e secondo Accordo per i sub-comparti M30, M33, M36, M37, con modifiche alla perimetrazione dei sub-comparti coinvolti, rispetto ai contenuti delle Manifestazioni di interesse. Alla luce del fatto che le due proposte di Accordo sono state integrate in via definitiva secondo tempistiche coincidenti, nonché della evidente complementarità dei due progetti di rigenerazione, che si attestano nel medesimo ambito urbano e che prefigurano un disegno complessivo del quadrante, l'Amministrazione ha ritenuto opportuno espletare le successive fasi del procedimento (deposito, acquisizione pareri, espressione del CUM) in maniera unitaria, raggruppando le due proposte in un'unica proposta di Accordo operativo comprendente tutti i sub-comparti.

Infine, con DGC n. 107 del 28.06.2023 il Comune di San Lazzaro di Savena ha ritenuto accoglibile la proposta di Accordo operativo, in quanto conforme allo strumento urbanistico vigente e condivisibile nei suoi contenuti.

Successivamente, il Comune ha comunicato il ritiro dell'intervento previsto per il sub-comparto M34.

1.2 Contenuti dell'Accordo operativo

La proposta di Accordo Operativo prevede l'attuazione di un'ampia parte dell'ambito AR.B.1, nel Capoluogo, in prossimità del parco fluviale del Savena, classificato dal PSC vigente (art. 4.18 delle NTA) come "*ambito urbano da riqualificare per dismissione*", convertendolo da produttivo-artigianale a residenziale.

L'area oggetto della proposta di Accordo Operativo si trova a Sud-Ovest del Comune di San Lazzaro di Savena, a Sud della tratta ferroviaria della BO-AN e dell'asse autostradale-tangenziale della A14-E45. Il comparto, delimitato dalle vie Caselle, Commenda, Speranza e Ca' Ricchi, è caratterizzato da una forte connotazione produttiva-artigianale, in larga parte in dismissione; l'ambito si presenta oggi completamente saturo e privo delle dotazioni di base, con una superficie impermeabilizzata vicina al 90% della St.

Nel corso della vigenza del PSC, sono stati approvati alcuni strumenti attuativi ai sensi della LR 20/2000, per l'attuazione di alcuni sub-comparti dell'ambito AR.B.1.

Il progetto di trasformazione dell'ambito prevede la realizzazione di una serie di edifici ad uso prevalentemente residenziale – per un totale di circa 190 nuovi alloggi – con servizi e attività commerciali di dettaglio ai piani terra e nuovi spazi verdi. La superficie territoriale dell'intervento è di 33.005,81 mq e la SU massima realizzabile è pari a 18.310,57 mq (di cui 15.580,52 mq ad uso residenziale e 3.130,05 mq destinati ad usi compatibili con la residenza), suddivisi in sub-ambiti con le seguenti caratteristiche:

Sub-ambito	SU residenziale (mq)	Alloggi	SU altri usi (mq)	N. piani max	Altezza max (m)
M5	1.719,79	20	0	6	21,30
M6	1.295,02	16	0	5	17,55
M18	260,57	2	0	1	6,50
M19	696,65	12	53,35	3	7,50
M22	2.375,68	29	432,52	5	15,50
M24	1.390,07	17	387,12	3	10,70
M28	983,20	12	0	1	6,20
M30	1.045,63	10	230,38	4	14,20
M31	0	0	450,00	2	8,60
M32	543,35	8	0	2	7,70
M33	1.806,36	22	216,50	4	13,50
M35	684,60	11	104,70	5	17,60
M36	1.870,60	25	1.255,48	11	36,40
M37	407,79	5	0	3	10,65

Relativamente alle dotazioni territoriali, l'Accordo prevede che una parte vengano realizzate e cedute all'Amministrazione (parcheggi pubblici: 603,10 mq; verde pubblico: 2.045,17 mq), mentre per la restante parte se ne prevede la monetizzazione (parcheggi pubblici: 5.152,71 mq; verde pubblico: 10.371,86).

L'Accordo prevede infine la cessione all'Amministrazione di tre aree verdi extra-comparto per dotazioni ecologiche e ambientali: un'area di 32.624,00 mq localizzata nei pressi di via Grotta (in

capo al sub-comparto M5); un'area di 2.853,00 mq connessa al Parco della Resistenza e un'area di 4.786,00 mq situata a Idice, destinate al rafforzamento delle dotazioni esistenti (entrambe in capo al sub-comparto M6).

2. Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale

La Città metropolitana, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 24/2017 e del D.Lgs. n. 152/2006, in qualità di Autorità competente, si esprime in merito alla valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) dei piani comunali, previa acquisizione delle osservazioni presentate, avvalendosi del supporto tecnico di ARPAE AACM che predispose una relazione istruttoria nella quale si propone il parere in merito alla valutazione ambientale.

2.1 Gli esiti della consultazione

Sono pervenuti alla Città Metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL, ARPAE APAM, Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e paesaggio, RER-Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile e Hera SpA. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla ValSAT in esame, pur condizionando gli interventi ad alcune misure di sostenibilità ambientale, sintetizzate nell'allegata proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da ARPAE AACM. A tal proposito si precisa che ARPAE AACM ha trasmesso una prima relazione istruttoria (Allegato A) in cui riteneva non pienamente valutabile l'Accordo operativo, stante l'assenza di alcuni approfondimenti ambientali. Successivamente alla trasmissione da parte del Comune di tale documentazione integrativa, ARPAE AACM ha espresso la propria proposta di parere motivato ai sensi della DGR n. 1795/2016 (Allegato B) fornendo indicazioni e raccomandazioni finalizzate a garantire la sostenibilità degli interventi proposti.

La proposta di Accordo operativo è stata depositata durante il periodo dal 19/07/2023 al 17/09/2023 e sono state presentate 16 osservazioni, da parte di Legambiente San Lazzaro e di privati cittadini.

2.2 Valutazioni preliminari

Rilevando la generale coerenza della proposta con gli obiettivi del PSC, oltre alle condizioni espresse nella valutazione ambientale, si ritiene utile fornire alcune considerazioni tecniche volte a garantire la piena coerenza tra l'Accordo operativo ed il sistema di pianificazione comunale e sovraordinato.

2.2.1 Parametri urbanistici, assetto progettuale e attuazione degli interventi

In prima istanza, ARPAE AACM aveva rilevato la eccessiva flessibilità delle NTA nella definizione dei parametri edilizi e urbanistici a causa della possibilità di introdurre modifiche degli stessi in sede di permesso di costruire. A tal proposito, dalla ultima documentazione integrativa trasmessa dal Comune, si evince che sono state limitate le modifiche progettuali ammesse in fase esecutiva. In particolare, il Comune dichiara che il progetto planivolumetrico dei singoli sub-comparti, nei limiti delle tolleranze necessarie ad una corretta progettazione definitiva ed esecutiva, è stato assunto quale cogente e sono state integrate le NTA dell'Accordo operativo individuando le altezze massime. Si dichiara inoltre che la flessibilità dell'Accordo operativo è stata sostanzialmente eliminata vincolando le sagome a quelle utilizzate nella modellazione progettuale e così ugualmente per la SU, per il numero di piani, per il numero di alloggi, per le superfici permeabili, per il perimetro dei sub-comparti, aggregabili solo qualora confinanti. Viene inoltre specificato che gli usi diversi dalla residenza ammessi dall'A.O. sono quelli ammessi dal RUE in qualsiasi tessuto urbano esistente AUC. I contenuti vincolanti dell'Accordo operativo sono riportati all'art. 1.10 delle NTA.

In relazione alla densità edilizia, si evidenzia che la scheda di PSC definisce una SU massima (residenziale e non) pari a 37.470 mq, a fronte di un indice di utilizzazione territoriale di 0,38 mq/mq applicato alla superficie territoriale dell'intero ambito AR.B.1. L'Amministrazione comunale ha precisato che, al fine di verificare il rispetto dell'indice territoriale massimo realizzabile sull'ambito AR.B.1 di PSC da scheda normativa, sono stati tenuti in considerazione, in aggiunta all'Accordo operativo in oggetto, gli strumenti attuativi già approvati con la previgente disciplina ricompresi nello stesso ambito ed in particolare il PUA del comparto AR.B.1-P.35 in Via dell'artigiano; il PUA del comparto AR.B.1 – P.1A in Via Speranza e il PUA del comparto AR.B.1 – P.1B in Via Speranza. Il Comune dichiara che tali interventi urbanistici, sommati al presente Accordo operativo, investono,

complessivamente, una Superficie Territoriale pari a 67.320,31 mq cui corrisponde una Superficie Utile di 26.064,07 mq. Considerato che l'applicazione dell'UT di 0,38 alla ST indicata, evidentemente in un'ottica di compensazione tra i diversi sub-ambiti, dà origine ad una SU pari a 25.581,72 mq, dunque leggermente inferiore a quella riportata dal Comune, si chiede di garantire il pieno rispetto delle capacità edificatorie massime definite dal PSC, dando conto inoltre, nella Dichiarazione di sintesi, della SU esistente residua e ancora potenzialmente trasformabile a seguito di ulteriori interventi di rigenerazione che potranno essere attivati all'interno dell'ambito.

Inoltre, stante la complessità dell'ambito, che risulta costituito da un insieme di interventi potenzialmente autonomi, si ritiene necessario garantire l'attuazione unitaria e coordinata degli interventi di rigenerazione proposti, a partire, come sottolineato da ARPAE AACM, dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni che dovranno essere progettate e realizzate in modo unitario e contestuale. In generale, riconoscendo e condividendo gli obiettivi di rigenerazione affidati al presente Accordo operativo, che potranno favorire l'attivazione di futuri processi di trasformazione e rigenerazione anche nelle aree oggi non ricomprese nella proposta di Accordo, si chiede all'Amministrazione comunale di monitorare attentamente l'attuazione degli interventi sia rispetto alle trasformazioni fisiche e alla realizzazione delle relative dotazioni, sia rispetto alle tipologie di attività non residenziali che si insedieranno in coerenza con gli usi previsti, le quali dovranno favorire la rigenerazione anche sociale del comparto, incrementando l'offerta di servizi qualificati per i cittadini e per gli utenti.

Parallelamente, si ricorda al Comune che le trasformazioni edilizie e urbanistiche consentite alle attività economiche tuttora presenti nel comparto e non interessate dall'Accordo operativo devono essere collegate esclusivamente ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambi d'uso né incrementi della SU esistente, come previsto dalla scheda di PSC. *Si ricorda a tal proposito che l'art. 4.18 del PSC vigente definisce gli ambiti AR.B come "gli ambiti nei quali prevalgono le esigenze di riqualificazione ambientale, sia attraverso la sostituzione delle attività insediate e la mitigazione degli effetti, sia attraverso la promozione della delocalizzazione ed il successivo ripristino di condizioni di qualità" e che la scheda di PSC specifica per l'ambito AR.B.1 si pone l'obiettivo di trasformazione dell'ambito in un'area urbana a media densità, attivando accordi e intese finalizzate al trasferimento delle attività produttive insediate non compatibili con il nuovo assetto."*

Si chiede quindi al Comune di proseguire nella direzione indicata dal PSC ovvero di promuovere prioritariamente il trasferimento delle attività produttive insediate e di garantire che gli interventi di trasformazione delle stesse siano coerenti con gli obiettivi di rigenerazione e riconversione dell'ambito verso usi residenziali e compatibili con la residenza, evitando quindi di generare nuove situazioni di conflitto.

2.2.2 Dotazioni territoriali

Relativamente alle dotazioni territoriali, con riferimento alle quantità di dotazioni (parcheggi pubblici e verde pubblico) previste dall'art. 22 del RUE comunale, l'Accordo prevede che una parte venga realizzata e ceduta all'Amministrazione (parcheggi pubblici: 603,10 mq; verde pubblico: 2.045,17 mq), mentre per la restante parte se ne prevede la monetizzazione (parcheggi pubblici: 5.152,71 mq; verde pubblico: 10.371,86).

Con riferimento alle monetizzazioni, si prende atto del chiarimento fornito in sede di Struttura Tecnica Operativa (STO) dal Comune sull'interpretazione del proprio strumento urbanistico, con cui è stato specificato che l'art. 4.19 delle norme di PSC – "Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti AR" – rimanda la disciplina di dettaglio di ciascun ambito ad una scheda normativa specifica dove sono indicate le dotazioni territoriali e le altre prestazioni di qualità urbana richieste, precisando espressamente i casi in cui non è ammessa la monetizzazione, e l'ambito AR.B.1 non rientra tra questi casi.

A seguito di richiesta di chiarimenti da parte della STO, inoltre, circa le motivazioni che hanno condotto l'Amministrazione alla parziale monetizzazione delle dotazioni di verde pubblico, è stata fornita la Tav. 07/04b "Connessioni con il sistema dei parchi urbani" che localizza le dotazioni di verde pubblico già presenti nelle immediate vicinanze dell'ambito. La scelta di monetizzare il verde pubblico richiesto per il comparto è stata motivata facendo riferimento alla disponibilità di aree verdi

nelle vicinanze del comparto. A tal proposito, si chiede di dimostrare, nella Dichiarazione di Sintesi, il soddisfacimento delle dotazioni minime in termini di parcheggi pubblici e di verde pubblico, sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo (fruibilità e connessioni), nell'ambito territoriale ritenuto dal Comune riferimento idoneo per il comparto oggetto di Accordo operativo. Inoltre, richiamando quanto espresso da ARPAE AACM, considerando che la fruibilità di queste aree verdi dipende sia dal loro completamento che dalle connessioni ciclopedonali da realizzare nell'ambito del comparto, si chiede di specificare gli impegni e le tempistiche entro cui le aree verdi e le connessioni saranno realizzate e fruibili.

Dagli elaborati progettuali (Tav. 07 Schema di assetto del comparto) si evince che lungo la viabilità di comparto (Commenda, Speranza e Ca' Ricchi) saranno realizzati numerosi parcheggi, rivedendo l'assetto delle carreggiate rispetto alla situazione attuale. In particolare la Tav. 07/05 riporta l'indicazione, per la maggior parte di essi, di "parcheggi ad uso pubblico". L'Accordo e il cronoprogramma allegato riportano inoltre l'impegno a carico dei Soggetti Attuatori alla realizzazione degli stessi parcheggi, ma non alla loro cessione (se non per le esigue quote individuate a carico dei singoli sub-comparti M6, M28, M30, M33, M36, M37). Si chiede di dimostrare che le dotazioni di parcheggio minime risultino garantite, sia mediante i parcheggi pubblici che mediante i parcheggi privati ad uso pubblico. Si chiede inoltre di specificare nella Convenzione urbanistica le modalità di gestione e manutenzione dei parcheggi privati ad uso pubblico.

2.2.3 Permeabilità

Il PSC, nella scheda dedicata all'ambito AR.B.1, segnala che l'ambito attualmente si presenta quasi del tutto impermeabile, con una superficie impermeabilizzata (edifici, strade interne, piazzali) che si avvicina al 90% della St. Obiettivo dichiarato dal PSC per la rigenerazione dell'ambito, pertanto, è la *"riduzione delle superfici impermeabilizzate rispetto a quelle esistenti all'epoca di adozione del PSC"*.

L'area interessata dall'intervento è classificata dal PTA come zona di protezione delle acque sotterranee ed in particolare come area di ricarica di tipo B, caratterizzata da ricarica indiretta della falda. Per tali aree l'art. 5.3 del PTCP, che recepisce ed integra il PTA, prescrive che gli indici e i parametri urbanistici garantiscano il mantenimento di una superficie permeabile pari almeno al 35% della St nel caso di aree a destinazione residenziale e terziaria, specificando che per gli ambiti ricadenti all'interno del territorio urbanizzato, gli ambiti da riqualificare e gli ambiti interessati da interventi di sostituzione di rilevanti parti dell'agglomerato urbano, non vale l'obbligo al raggiungimento della percentuale suddetta, pur dovendo perseguire gli obiettivi di miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero, mediante superfici permeabili di progetto tendenti al 35% della St.

La Tav.07/11b "Schema di Assetto urbanistico - stato di progetto- AO. AR.B.1- sup permeabili pubbliche/private" e le NTA dell'Accordo riportano la verifica delle superfici permeabili di progetto previste per ciascun sub-comparto con riferimento sia alle superfici fondiariae – al fine di verificare il rispetto dell'art. 25 del RUE Comunale che prescrive la quota minima di superficie permeabile in profondità pari al 25% della superficie fondiaria – sia alle superfici territoriali dei sub-comparti. Tale verifica sembra confermare il raggiungimento della quota minima richiesta dal RUE (sia in termini di singoli sub-comparti che in termini di quota media sui sub-comparti oggetto di trasformazione), e dimostrare che le trasformazioni previste consentono di raggiungere una Sp/St pari al 33% a livello complessivo considerando i sub-comparti oggetto di trasformazione.

Considerando quanto rilevato da ARPAE APAM e da ARPAE AACM, ovvero che per il conteggio della Sp, le superfici semipermeabili sono da considerarsi al 50%, mentre le coperture verdi dei tetti e/o delle strutture sotterranee non possono essere computate al fine della permeabilità, con l'ultima integrazione, il Comune ha proceduto ad aggiornare la TAV. 07 scheda 11A differenziando campiture e materiali, chiarendo che le aree parcheggio non hanno permeabilità 100%, a differenza di quanto precedentemente indicato, garantendo comunque il rispetto delle quote minime prescritte dalla pianificazione comunale e sovraordinata. Come rilevato da ARPAE AACM, si chiede di aggiornare la tavola riepilogativa delle superfici permeabili nello stato di progetto, portandola a coerenza con il nuovo calcolo delle superfici permeabili effettuato.

Inoltre, gli elaborati aggiornati non riportano il valore di Sp/St complessivo sull'intero ambito AR.B.1, considerando anche i sub-ambiti già oggetto di strumenti urbanistici attuativi e i sub-ambiti che resteranno non trasformati. Si chiede di integrare in tal senso gli elaborati, riportando nella Dichiarazioni di Sintesi anche il confronto tra la permeabilità complessiva dell'intero ambito AR.B.1 alla data di adozione del PSC e nello scenario di completa attuazione degli strumenti approvati dal Comune.

2.2.4 Accessibilità sostenibile del comparto

L'ambito AR.B.1 è caratterizzato da una buona accessibilità veicolare, così come da una buona accessibilità mediante TPL e ciclopedonalità. L'ambito dista infatti meno di 500 m dalla stazione SFM, ed è delimitato dall'asse di Via Caselle, servito dal trasporto pubblico e dotato di percorsi pedonali e ciclabili che consentono di raggiungere in pochi minuti la suddetta stazione SFM ed il centro del Capoluogo.

Relativamente alla proposta progettuale, che prevede per via Commenda una trasformazione rilevante dell'asse viario che lo caratterizzerà quale "asse a prevalenza ciclopedonale", e considerando che dalla proposta progettuale emerge che le strade del comparto rimarranno di proprietà privata, si chiede al Comune di chiarire quale sarà la classificazione e la regolamentazione futura di tale strada, nonché quali soluzioni progettuali saranno messe in atto per garantire la moderazione del traffico e la sicurezza delle utenze deboli, per il raggiungimento degli obiettivi di progetto.

In generale, in merito all'accessibilità veicolare e ciclopedonale, si richiama quanto espresso dal PUMS ai capitoli 4.4.4 e 6.2.2.4 sul rispetto dei requisiti prestazionali e delle condizioni di sostenibilità relativi al miglioramento dell'accessibilità. Si segnala quindi l'opportunità di adottare soluzioni progettuali di moderazione del traffico motorizzato (zone 30, isole ambientali, zone 10, etc.) anche utilizzando alberature, aiuole, sistemi urbani di drenaggio sostenibile, per favorire la mobilità attiva e l'uso della strada come spazio condiviso, con valutazione della possibilità di realizzare insediamenti o comparti "car-free"; di progettare e realizzare gli accorgimenti necessari per garantire elevati livelli di sicurezza stradale e per ridurre l'inquinamento acustico; di sistemare le superfici stradali e dei parcheggi con soluzioni volte al miglioramento del microclima urbano (alberature, una pianta ogni due posti auto, verde diffuso, pavimentazioni e asfalti speciali, etc.) e alla mitigazione degli effetti del riscaldamento (isole di calore); di adottare misure per favorire la diffusione della mobilità elettrica, in armonia con i contenuti del PUMS, par. 8.3.2, prevedendosi in particolare la realizzazione di punti di allaccio per la ricarica dei veicoli elettrici almeno per il 20% degli stalli di parcheggio previsti dal progetto, come richiesto anche da ARPAE APAM.

Si ritiene importante, per la fase esecutiva, che siano adottate tutte le soluzioni progettuali finalizzate alla sicurezza dei pedoni e dei ciclisti, garantendo la massima visibilità dei percorsi e degli attraversamenti nonché la calmierazione delle velocità veicolari, sia con riferimento alla viabilità interna al comparto, sia con riferimento alla via Caselle.

2.2.5 Rischio idraulico

Dagli elaborati si evince che il comparto oggetto di Accordo operativo ricade all'interno dello scenario di pericolosità idraulica P2-M, alluvioni poco frequenti, con tempi di ritorno tra 100 e 200 anni, sia per il Reticolo Naturale Principale e Secondario che per il Reticolo Secondario di Pianura. La relazione "Valutazione del rischio idraulico" prescrive, quali misure per la riduzione del rischio da alluvione:

- l'imposizione di una quota di progetto degli edifici e dei beni da tutelare previsti di nuova costruzione superiore di almeno 55 cm rispetto alla quota del terreno attuale di 56.2 m s.l.m. valutata da C.T.R. nelle aree di comparto esaminate;
- l'adozione di barriere/paratie a tenuta idraulica alte almeno 55 cm a protezione degli edifici esistenti da riqualificare;
- destinazione d'uso non abitativo per i piani seminterrati o interrati, da dotarsi comunque anche di scale interne di collegamento ai piani superiori per garantire una rapida e sicura via di esodo verso quote di sicurezza in caso di necessità.

Si richiama l'art. 28 delle Norme integrative della Variante di coordinamento tra il PGRA e i PSAI che prevede che "nelle aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (P3) o poco frequenti (P2), le amministrazioni comunali, oltre a quanto stabilito dalle norme di cui ai precedenti Titoli del presente piano, nell'esercizio delle attribuzioni di propria competenza opereranno in riferimento alla strategia e ai contenuti del PGRA e, a tal fine, dovranno [...] assicurare la congruenza dei propri strumenti urbanistici con il quadro della pericolosità d'inondazione caratterizzante le aree facenti parte del proprio territorio, valutando la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico, facendo riferimento alle possibili alternative localizzative e all'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone esposte".

Rimandando dunque al Comune la competenza e la responsabilità in merito alle misure adottate per garantire il non incremento del rischio idraulico, si sottolinea che l'Agenzia Regionale di sicurezza e protezione civile ha rilevato che i piani interrati previsti dal progetto costituiscono un elemento di elevata vulnerabilità. Inoltre, ARPAE AACM, a fronte delle ultime indicazioni fornite dal Comune in merito a sistemi di allarme e auto-protezione da collocare negli spazi interrati, osserva che tali sistemi non riducono il rischio, ma costituiscono solo una forma di mitigazione, sottolineando ulteriormente che, anche se non destinati a usi residenziali, la presenza di piani interrati comporta comunque un incremento del rischio idraulico, in relazione ad una maggiore esposizione al danno di persone e beni.

2.2.6 Clima acustico

Sia ARPAE APAM che ARPAE AACM, considerata la complessità dell'ambito, la permanenza di immobili produttivi misti a immobili residenziali, la vastità dell'area e le criticità che ne possono derivare, hanno rilevato che le verifiche e le valutazioni sulla matrice acustica fornite risultano solo uno studio di massima, seppur presentino in particolari situazioni caratteristiche di dettaglio. Richiamando in particolare le prescrizioni per la fase attuativa riportate nel parere espresso da ARPAE APAM, si chiede:

"- per ogni lotto che si produca, nella successiva fase esecutiva, una valutazione di clima/impatto acustico elaborata sulla base di misure fonometriche di lunga durata (almeno 72 ore per ogni punto in giornata lavorativa) individuando e caratterizzando tutte le sorgenti sonore, da realizzarsi su tutti i lati i del lotto. Lo studio dovrà verificare:

- il rispetto del limite di immissione assoluto diurno e notturno, indistintamente dalla destinazione d'uso dei locali abitativi, nelle aree pertinenziali di tutti i lotti e presso le facciate che presentano aperture a tutti i livelli di sviluppo degli immobili che si realizzeranno/trasformeranno;*
- il rispetto del limite di immissione differenziale diurno e notturno, indistintamente dalla destinazione d'uso dei locali abitativi e sulla base del principio del massimo disturbo, presso tutte le facciate che presentano aperture a tutti i livelli di sviluppo degli immobili che si realizzeranno/trasformeranno;*

- rivedere la classificazione acustica di questo ambito sulla base della metodologia indicata dalla D.G.R. 2053/2001 "Criteri e condizioni per la classificazione acustica del territorio ai sensi del comma 3 dell'art. 2 della L.R. n. 15 del 09/05/2001 n. 15 recante disposizione in materia di inquinamento acustico";

- disporre che tutte le nuove attività che si andranno ad insediare producano apposita valutazione di impatto acustico;

- realizzare le opere di mitigazione acustica proposte per i Lotti 18, 31 e 32 da vincolare anche con accordi tra le parti soprattutto per le opere necessari alla mitigazione delle sorgenti della ditta Tuttaserigrafia che dovranno essere ancorate a proprietà non interessata dall'accordo;

- disporre la realizzazione di un collaudo acustico post opera sul lotto M18, M32, M31 e in tutti quei lotti che in fase di studio esecutivo necessitano di opere di mitigazione o si preveda un rispetto dei limiti praticamente coincidenti o prossimo al limite stesso. "

Come ricordato da ARPAE AACM, il parere favorevole di ARPAE APAM è subordinato al rispetto

delle prescrizioni impartite. Si chiede quindi di integrare le NTA dell'Accordo e la Dichiarazione di Sintesi con tutte le prescrizioni sopra indicate.

Oltre a quanto sopra riportato sul clima acustico, considerando, come rilevato anche da ARPAE AACM, che le NTA integrate rimandano alla fase di presentazione dei titoli edilizi la verifica in merito all'invarianza idraulica, alla qualità dei suoli e alla qualità delle acque sotterranee, si chiede di integrare le NTA dell'Accordo e la Dichiarazione di Sintesi con le prescrizioni indicate da ARPAE APAM su questi temi che si richiamano integralmente, al cui rispetto è da intendersi subordinata la sostenibilità dell'Accordo operativo.

ARPAE AACM rileva infine che non è stato risolto il problema della rimozione dell'amianto dagli edifici esterni al perimetro dell'Accordo Operativo (via Ca' Ricchi 33-35). Si raccomanda pertanto di richiamare gli impegni alla corretta rimozione dell'amianto nella Dichiarazione di sintesi.

2.2.7 Validità degli strumenti attuativi

Con riferimento ai termini della Convenzione urbanistica e dell'Accordo operativo, si evidenzia quanto indicato dalla LR n. 24/2017 art. 4, comma 5 in merito all'obbligo di prevedere nella Convenzione stessa termini perentori a pena di decadenza per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi. Infatti, come anche riportato dalla Circolare del 14/03/2018 ("*Prime indicazioni applicative della legge urbanistica regionale*"), nel periodo transitorio le Convenzioni devono prevedere l'avvio ed il completamento dei lavori entro tempi certi e quanto più possibile ravvicinati, in ragione della complessità e rilevanza degli interventi da realizzare da parte delle singole aziende. Si chiede quindi di prevedere nella Convenzione termini perentori a pena di decadenza per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti e di adeguare il testo dell'Accordo a tali termini. I termini perentori di cui sopra dovranno essere determinati sia con riferimento alle opere di interesse pubblico che agli interventi privati al fine della completa attuazione delle previsioni dell'Accordo operativo.

2.3 Rischio sismico e idrogeologico

Relativamente alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio si rimanda al parere espresso ai sensi dell'art. 5 della LR n. 19/2008 in allegato alla presente relazione istruttoria.

2.4 Conclusioni

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, **la Città metropolitana di Bologna esprime una valutazione ambientale positiva sulla ValSAT dell'Accordo operativo, condizionata** al recepimento di tutte le indicazioni sopra riportate, del parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B), dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella "proposta di parere motivato in merito alla valutazione ambientale" predisposta da ARPAE AACM (allegati A e B).

Si ricorda infine che ai sensi del D.Lgs. 152/2006 come recepito dall'art. 18 della LR n. 24/2017, la valutazione ambientale strategica comprende anche il monitoraggio, che assicura il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei Piani approvati e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti ed adottare le opportune misure correttive. È quindi necessario redigere il piano di monitoraggio. Pertanto, nell'atto di Consiglio Comunale di autorizzazione alla stipula dell'Accordo operativo, si dovrà dar conto degli esiti della ValSAT attraverso la relativa Dichiarazione di Sintesi e il piano di monitoraggio.

Si ricorda infine che copia integrale dell'Accordo sottoscritto sul sito web del Comune e trasmessi alla Città metropolitana di Bologna per gli adempimenti di sua competenza.

2.5 Allegati

- A. Relazione istruttoria in merito alla valutazione ambientale rilasciata da AACM di ARPAE
- B. Integrazione alla Relazione istruttoria e proposta di parere motivato in merito alla valutazione ambientale rilasciata da AACM di ARPAE
- C. Parere in merito alla compatibilità delle previsioni dell'Accordo operativo con le condizioni di pericolosità locale del territorio (art. 5, L.R. n. 19/2008).

Firmato:
La Responsabile
Servizio Pianificazione Urbanistica
(Ing. Mariagrazia Ricci)

Firmato:
Il Funzionario Tecnico
(Ing. Silvia Bernardi)