

Pratica ARPAE – Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana n. 28537/2023

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 Proposta Di Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017, per l'attuazione di parte dell'Ambito AR.B.1 di PSC, sub-comparti M5, M6, M18, M19, M22, M24, M28, M30, M31, M32, M33, M35, M36, M37, via Speranza, via Commenda, via Cà Ricchi, via Dell'Artigiano, Capoluogo.

Autorità competente: Città metropolitana di Bologna (CM BO)

Autorità procedente: Comune di San Lazzaro di Savena.

PREMESSO CHE:

- in data 14/09/2021 (PG/2021/141609) il Comune di San Lazzaro di S. ha indetto una Conferenza di servizi istruttoria, ai sensi dell'art. 14, c.1, L. 241/90, per effettuare, in forma simultanea modalità sincrona, l'esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti nel procedimento. Ha reso disponibile il link alla relativa documentazione e ha invitato a partecipare:
 - ARPAE
 - AZIENDA SANITARIA LOCALE
 - ENEL DISTRIBUZIONE spa
 - SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
 - ATERSIR
 - TELECOM
 - HERA spa – INRETE spa
 - AGENZIA PER LA SICUREZZA TERRITORIALE E LA PROTEZIONE CIVILE
 - TERNA
- in data 25/07/2023 (PG/2023/128952) il Comune di San Lazzaro di S. ha trasmesso la documentazione costitutiva della proposta di Accordo Operativo in oggetto relativa al periodo transitorio del LR 24/2017, per l'espressione del parere di competenza a:
 - Comitato Urbanistico Metropolitan
 - Servizio Pianificazione territoriale e urbanistica dei trasporti e del paesaggio della Regione Emilia-Romagna
 - A.R.P.A.E. APAM
 - AZIENDA SANITARIA LOCALE
 - ENEL DISTRIBUZIONE spa
 - SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA
 - ATERSIR
 - HERA spa – INRETE spa
 - AGENZIA PER LA SICUREZZA TERRITORIALE E LA PROTEZIONE CIVILE
 - TERNA

Ha inoltre comunicato che gli atti e gli elaborati costituenti la proposta sono pubblicati sul sito istituzionale dell'Ente e depositati dal 19 luglio 2023 per 60 giorni consecutivi. Contestualmente è stato pubblicato sul BURERT e all'albo pretorio il relativo avviso di deposito, secondo quanto disposto dalla Giunta Comunale con atto n. 107 del 28/06/2023.

- in data 03/08/2023 (PG/2023/135372) la CM BO ha inviato al Comune di San Lazzaro di S. una richiesta di integrazioni.
- in data 16/02/2024 (PG/2024/31452) il Comune di San Lazzaro di S. ha trasmesso il link a documentazione integrativa.
- in data 26/02/2024 (PG/2024/37224) la CM BO ha convocato una riunione della Struttura Tecnica Operativa per il giorno 6/03/2024, al fine di esaminare la documentazione integrativa trasmessa dall'amministrazione comunale e chiarire alcuni elementi emersi in sede di prima verifica di completezza della documentazione.
- in data 14/03/2024 (PG/2024/49652) la CM BO ha trasmesso l'esito dei lavori della STO, registrato in atti con Prot. n. 17263 2024 della CM BO. Il verbale dell'incontro si conclude come segue: *"Ad esito del tavolo tecnico si concorda che sulla base dei punti sopra esposti il Comune integrerà la documentazione. Si rimane ad ogni modo in attesa della trasmissione dei pareri che saranno resi dagli enti ambientali, al fine dell'espressione del parere del CUM. Una volta ricevuti i pareri degli enti ambientali, pertanto, inizieranno a decorrere i 30 giorni per la formulazione del parere del CUM in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale dell'Accordo operativo, ai sensi dell'art. 38, comma 10, L.R. n. 24/2017"*.

in data 19/02/2024 (PGn. 10541/2024 della CM BO), il Comune di S. Lazzaro di S. ha attestato che la proposta di Accordo Operativo in oggetto è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 60 giorni consecutivi, dal 19/07/2023 al 17/09/2023 e ha trasmesso 17 osservazioni pervenute.

- in data 19/03/2024 (PG/2024/52860) il Comune di S. Lazzaro di S. ha trasmesso i pareri di: Agenzia per la Sicurezza Territoriale e Protezione Civile; ARPAE APAM; AUSL;
- con comunicazione del 20/03/2024, in atti al PG/2024/54048, 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 3/04/2024;

CONSIDERATO CHE:

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

<https://metrocloud.cittametropolitana.bo.it/index.php/apps/files?dir=/Users/PIANIF-TERR/PIANURB/ACCORDI OPERATIVI/SAN LAZZARO/ACCORDO OPERATIVO COMPARTO SPERANZA>

Il quadrante di Via Commenda, denominato nel PSC vigente quale Ambito AR.B.1 sorse negli anni 60 come primo insediamento artigianale ed industriale di San Lazzaro di Savena. Al suo interno si insediarono moltissime aziende che operavano nell'indotto delle aziende dei motori e dei motocicli presenti sul territorio. Tra queste, e solo a titolo di esempio, ricordiamo OM, Malaguti, Italjet. Attualmente il quadrante si caratterizza per un tessuto estremamente denso di fabbricati, ma con poche attività produttive ancora insediate.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 30/07/2018 è stato dato mandato alla Giunta Comunale di dare attuazione a proposte di accordo operativo esclusivamente su ambiti di riqualificazione "AR" di PSC e su aree ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato vigente in accordo con lo spirito della nuova legge urbanistica regionale e con la strategia di

rigenerazione urbana delineata dal Comune di San Lazzaro di Savena.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 23/12/2019, l'Amministrazione ha valutato che 19 delle 29 manifestazioni acquisite a seguito di pubblicazione di un avviso pubblico (tra cui 10 in ambito AR.B.1) potessero confluire in rispettive proposte di AO. 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, in proposte di AO complessivi.

Con la medesima Delibera di Consiglio è stato dato mandato alla Giunta 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.

La delibera disponeva che gli indirizzi per l'attuazione delle proposte ricadenti nell'ambito AR.B.1 venissero individuati all'interno di un apposito documento Linee guida per l'attuazione del "Comparto Artigiano di via Speranza - Ambito AR.B.1 di PSC" allegato alla stessa.

In esito alla pubblicazione del secondo bando sono pervenute ulteriori manifestazioni di interesse; con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 30/11/2020 l'Amministrazione ha impartito gli indirizzi per la valutazione delle stesse, disponendo 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 poi acquisite come segue:

- primo Accordo per i sub-comparti M5, M6, M18, M19, M22, M24, M25, M28, M31, M32, M34, M35, acquisito agli atti con prot. 46255 del 15/12/2020 (PUT 34801);
- secondo Accordo per i sub-comparti M30, M33, M36, acquisito agli atti con prot. 26466 del 30/06/2021 (PUT 35336), contenente anche la documentazione progettuale relativa al sub-comparto M37, con modifiche alla perimetrazione dei subcomparti coinvolti, rispetto ai contenuti delle Manifestazioni di interesse

Con delibera n. 107 del 28/06/2023 la Giunta Comunale ha autorizzato il deposito di una unica proposta di Accordo Operativo, che riunisce le due proposte originarie, a motivo della evidente complementarietà dei due progetti di rigenerazione, che si attestano nel medesimo ambito urbano e che prefigurano un disegno complessivo del quadrante.

A seguito di tale decisione ed in risposta alla richiesta enunciata dalla Città Metropolitana, è stato revisionato il testo della proposta di Accordo Operativo ed è stata redatta una bozza di Convenzione unica, allegata alla proposta di Accordo operativo.

Il doppio avviso pubblico, di fine 2018 e di inizio 2020, ha quindi permesso di raccogliere numerose manifestazioni di interesse, che si collocano però a scacchiera tra i lotti esistenti.

Sulle singole aree dei sub comparti si concentreranno i diritti edificatori propri generati dagli indici perequativi previsti dalla scheda di PSC oltre a, in taluni casi, diritti edificatori provenienti da altri ambiti a seguito di specifici accordi. Sono stati inoltre ammessi gli interventi di RE in sagoma, secondo le indicazioni della vigente normativa.

Le linee guida allegate alla delibera 42/2018, che devono considerarsi integralmente richiamate, definiscono le modalità attuative dell'accordo operativo, indicando altresì gli obiettivi del processo di rigenerazione urbana.

La Relazione Illustrativa individua in maniera molto precisa le principali difficoltà economiche che scaturiscono da questa proposta di rigenerazione urbana "a scacchiera" all'interno di un comparto produttivo in parte dismesso ed in parte ancora funzionante.

A fronte di un mercato immobiliare ancora stagnante ci sono infatti costi connessi a:

- costi per l'acquisto dei lotti dai vecchi proprietari

- costi per rimozione dell'amianto e bonifiche dei suoli
- costi per operare in spazi ristretti nel rispetto del confinante che non ha aderito.
- costi delle mitigazioni necessarie per la vicinanza a edifici produttivi
- oneri di urbanizzazione e monetizzazioni

La proposta di AO che viene avanzata punta quindi a ridurre per quanto possibile gli oneri di urbanizzazione e a lasciare la massima flessibilità in fase attuativa degli interventi.

L'area è attualmente caratterizzata da un'alta densità produttiva/artigianale e infrastrutturale della zona produttiva di via Commenda - via Speranza – via Ca' Ricchi di S. Lazzaro di Savena, è dislocata a Sud-Ovest della tratta ferroviaria della BO-AN, fra i 220 ed i 480 m da essa, ed a circa 650 m dall'asse autostradale-tangenziale della A14-E45, che corre sempre a Nord.

Il progetto di trasformazione dell'intero ambito prevede la realizzazione di una serie di edifici ad uso prevalentemente residenziale, con servizi e attività commerciali di dettaglio ai piani terra ed spazi verdi per riqualificare la zona, dei quali il principale è quello in fase autorizzata separata (avanzata) nel lotto di via Speranza n. 36 (sub-ambito AR.B.1-P.1B).

L'area è pianeggiante a circa 55-56 metri sul livello del mare.

La scheda d'ambito di PSC prevede sull'AR.B.1 una SU di 31.790 mq, con una SU non residenziale di 6.358 mq.

Superficie Territoriale (St) Ambito AR.B.1 = mq 128.088

Superficie Territoriale (St) AO = mq 32.040,31

Superficie fondiaria (Sf) totale = mq. 28.177,77 (nei singoli lotti le Sf potranno variare fra di loro)

Superfici impermeabili di progetto = mq 22.442,60 (comprendono anche le semipermeabili)

Permeabilità minima di cui agli indici del RUE, tendente al 35% della superficie territoriale (mq 11.214,11) e permeabilità profonda tendente al 25% della superficie fondiaria complessiva (mq 7.044,34).

Superfici semipermeabili di progetto = mq 4.451,96 (permeabili al 50% =mq 2.225,98)

Verde permeabile di progetto = mq 9.597,71

Superficie permeabile tot = mq 11.823,69 (circa 37%St - 42% Sf > 35% St e 25% Sf)

Permeabilità profonda di progetto = mq 9.597,71 (circa 30% St - 34% Sf >25%)

Usi ammessi

Residenziale Usi: a1 (prevalente)

Funzioni di servizio complementare alla residenza, Usi: b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9

Servizi e attrezzature di interesse collettivo, Usi: b10, b10.2, b12.

Una quota pari al 20% della Superficie Utile Residenziale complessiva di progetto dell'A.O. dovrà essere destinata ad alloggi ERS Su per usi prevalentemente residenziali con insediamento di usi diversi prevalentemente ai piani terra fronte strada

I parametri urbanistici relativi ai singoli sub comparti, nella configurazione che emerge dalle integrazioni di febbraio 2024, sono i seguenti:

1.Sub comparto M5 – Via Speranza n. 38

superficie Fondiaria (Sf) = mq 2.524,00

Superficie impermeabile = mq 1844

Volume laminazione = mc 92,20

SU complessiva di mq. 1.719,79 - n. 20 alloggi

n. 2 edifici max 6 piani fuori terra

2.Sub comparto M6 – Via Speranza n. 26
superficie Fondiaria (Sf) = mq 3.188,00
Superficie impermeabile = mq 1867
Volume laminazione = mc 93,35
SU complessiva = mq. 1.295,02 - n. 16 alloggi
n. 1 edificio max 5 piani fuori terra

3.Sub comparto M18 – Via Commenda n. 10
superficie Fondiaria (Sf) = mq 269,50
Superficie impermeabile = mq 197,5
Volume laminazione = mc 9,85
SU complessiva = mq. 260,57 - n. 2 alloggi

4.Sub comparto M19 – Via dell'Artigiano n. 6
superficie Fondiaria (Sf) = mq 925,61
Superficie impermeabile = mq 747,45
Volume laminazione = mc 37,37
SU complessiva = mq. 750,00 - n. 9 alloggi e usi diversi
n. 1 edificio max 2 piani fuori terra

5.Sub comparto M22 – Via Commenda n. 5 e 7
superficie Fondiaria (Sf) = mq. 3762,84
Superficie impermeabile = mq 2734,39
Volume laminazione = mc 136,72
SU complessiva = mq. 2.808,20 - n. 29 alloggi e usi diversi
n. 1 edificio max 5 piani fuori terra

6.Sub comparto M24 – Via Commenda n. 13
superficie Fondiaria (Sf) = mq. 2.574,91
Superficie impermeabile = mq 2038,86
Volume laminazione = mc 101,94
SU complessiva = mq. 1777,19 - n. 10 alloggi e usi diversi
n. 1 edificio max 3 piani fuori terra

7.Sub comparto M28 – Via Speranza n. 30-32
superficie Fondiaria (Sf) = mq. 1.734,08
Superficie impermeabile = mq 1359,77
Volume laminazione = mc 67,99
SU complessiva = mq. 983,20 - n. 12 alloggi
n. 1 edificio max 1 piani fuori terra

8.Sub comparto M30 – Via Commenda 48 – via Ca' Ricchi 25 B
superficie Fondiaria (Sf) = mq 2.535,53
Superficie impermeabile = mq 2029,20
Volume laminazione = mc 101,46
SU complessiva di mq. 1.276,02 - n. 10 alloggi e usi diversi
n. 2 edifici max 4 piani fuori terra

9.Sub comparto M31 – Via Commenda n. 9 e 11
superficie Fondiaria (Sf) = mq. 585,49

Superficie impermeabile = mq 444,67
Volume laminazione = mc 22,23
SU complessiva = mq. 450,00 e usi diversi
n. 1 edificio max 2 piani fuori terra

10.Sub comparto M32 – Via Commenda n. 12
superficie Fondiaria (Sf) = mq. 892,00
Superficie impermeabile = mq 677,00
Volume laminazione = mc 33,85
SU complessiva = mq. 543,35 - n. 8 alloggi
n. 1 edificio max 2 piani fuori terra

11.Sub comparto M33 – Via Speranza n. 50
superficie Fondiaria (Sf) = mq. 3.153,18
Superficie impermeabile = mq 3286,69
Volume laminazione = mc 164,33
SU complessiva = mq. 2.022,86 - n. 22 alloggi e usi diversi
n. 3 edifici max 4 piani fuori terra

12.Sub comparto M35 – Via dell'Artigiano 1 e via Commenda n. 34
superficie Fondiaria (Sf) = mq. 966,82
Superficie impermeabile = mq 978,11
Volume laminazione = mc 48,91
SU/SV complessiva = mq. 890,50 - n. 11 alloggi e usi diversi
n. 1 edificio max 5 piani fuori terra

13.Sub comparto M36 – Via Ca' Ricchi n. 23 e Via Commenda n. 36 e 38
superficie Fondiaria (Sf) = mq. 4.148,84
Superficie impermeabile = mq 3450,41
Volume laminazione = mc 172,52
SU complessiva = mq. 3.126,08 - n. 25 alloggi e usi diversi
n. 2 edifici max 3 piani fuori terra
n. 1 edificio max 10 piani fuori terra

14.Sub comparto M37 – Via Cà Ricchi n. 31
superficie Fondiaria (Sf) = mq 917,00
Superficie impermeabile = mq 788,00
Volume laminazione = mc 39,40
SU complessiva = mq. 407,79 - n. 5 alloggi
n. 1 edificio max 3 piani fuori terra

Le NTA prevedono che:

- I piani terra con fronte su Via Commenda, Via Caselle, Via Ca Ricchi e Via Speranza per la parte in prossimità di Via Caselle, dovranno prevalentemente essere destinati a usi diversi dalla residenza. Sono ammessi tutti gli usi compatibili con l'ambiente urbano
- L'Accordo Operativo ha validità ed efficacia per dieci anni a partire dalla data della firma della convenzione urbanistica.
- Gli interventi edilizi privati previsti dall'Accordo Operativo potranno essere attuati per singoli sub-comparti o lotti di intervento con rilascio di PDC. Il lotto di edificazione, costituisce l'Unità Minima di Intervento da assoggettarsi a titolo abilitativo per la nuova costruzione.

- Il progetto delle Opere di urbanizzazione primaria dovrà essere redatto in modo unitario. Le stesse, a seguito della firma della convenzione urbanistica, ed in conformità agli elaborati tecnici dell'Accordo Operativo, verranno realizzate da parte degli operatori privati (eventualmente organizzati in consorzio), a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
- L'intervento di ristrutturazione edilizia è da intendersi quale intervento di ristrutturazione edilizia in sagoma all'interno del volume esistente in caso di demolizione e ricostruzione o ampliamento, si applicano i criteri perequativi dello stesso PSC.
- Una quota pari al 20% della Superficie Utile Residenziale complessiva di progetto dell'A.O. dovrà essere destinata ad alloggi ERS
- è prevista la realizzazione di spazi condominiali accessori a servizio dei fabbricati che potrà anche essere identificata nei piani interrati
- Le altezze massime dei singoli fabbricati sono fissate dall'applicazione della legislazione vigente in termini di distanze dai confini e dai fabbricati, fatta salva comunque la possibilità di articolare liberamente le sagome planivolumetriche.
- vengono assunti gli indici di permeabilità minima del RUE. Per le aree di ricarica di tipo B, si assume quale obiettivo un indice di permeabilità tendente al 35% della superficie territoriale.
- Si prescrive una quota minima di superficie permeabile in profondità tendente al 25% della superficie fondiaria complessiva
- Nelle aree a verde pubblico è ammessa la localizzazione dei manufatti a servizio delle infrastrutture a rete cabine elettriche, rete elettrica, rete telefonica
- Tutti gli edifici dovranno rispettare l'obiettivo di qualità contenuto nella Zonizzazione Acustica Comunale di III classe acustica. La rispondenza al requisito dei singoli interventi, anche in funzione della destinazione d'uso cui saranno destinati, dovrà essere dimostrata in sede di presentazione del titolo edilizio.
- l'Amministrazione Comunale si impegna a monitorare le attività esistenti affinché tendano al limite di emissione per la classe III e le nuove eventuali attività rispettino tale vincolo
- Le eventuali variazioni dei contenuti orientativi non costituiscono variante e possono essere introdotte in sede di permesso di costruire. sono ELEMENTI ORIENTATIVI dell'A.O:
 - i contenuti delle linee guida di cui alla delibera di Consiglio Comunale
 - il disegno urbano complessivo dell'A.O. e gli obiettivi indicati nella relazione illustrativa;
 - gli usi attualmente previsti,
 - quelli che attengono alle soluzioni morfologiche e tipologiche dell'edificazione e alle sistemazioni degli spazi privati;
 - il numero dei piani dei fabbricati ed il numero degli alloggi realizzabili in ogni lotto;
 - la perimetrazione dei sub-comparti;
 - la configurazione morfologica degli spazi a verde pubblico attrezzate e a parcheggi pubblici, ferma restando la dotazione minima da realizzare ed il mantenimento degli aspetti prestazionali percettivi;
 - le sistemazioni esecutive degli spazi pubblici;
 - l'individuazione della viabilità privata, la localizzazione dei passi e accessi carrai ai lotti, la localizzazione degli accessi pedonali ai lotti
 - E' ammessa la modifica alla destinazione d'uso dei singoli sub-comparti, all'interno degli usi previsti per l'ambito.

A seguito dei pareri espressi dagli enti in sede di Cds, sono state aggiunte alle NTA ulteriori prescrizioni:

- immobili di nuova costruzione: realizzare tutti i piani terra ad una altezza di 55 cm rispetto

al piano di campagna esistente rilevato; non potranno essere realizzati piani interrati o seminterrati ad uso residenziale, escluse cantine e autorimesse di pertinenza. Tale prescrizione si applica anche agli edifici ad uso diverso dal residenziale.

- edifici esistenti da riqualificare: potranno essere adottati sistemi compensativi equivalenti tra cui preferibilmente la dotazione di barriere fisse perimetrali al fabbricato e/o al lotto (muretti di altezza 60 cm a protezione dei giardini) e di paratie mobili (sugli accessi) a garanzia della tenuta idraulica per un'altezza almeno pari a 60 cm dal piano di campagna.
- utilizzo di materiali e/o soluzioni tecnologiche che favoriscano la riduzione della velocità di deflusso delle acque;
- realizzare volumi di laminazione per ogni subcomparto mediante laminazione in linea
- le reti bianche separate dei singoli subcomparti dovranno connettersi alle fognature bianche pubbliche separate come opportunamente previste;
- le superfici delle isole ecologiche dovranno essere realizzate su pavimentazioni impermeabili, dotate di una rete di raccolta delle acque meteoriche confinata e connesse alla rete nera separata di progetto o alla rete mista pubblica stradale
- in sede di presentazione del titolo edilizio, si dovrà prevedere l'esecuzione di una serie di saggi lineari di verifica preliminare nell'area interessata dagli interventi di scavo del progetto, secondo le modalità indicate nel parere della Soprintendenza Archeologica
- si è evidenziata una interferenza delle antenne esistenti con l'edificio di progetto del subcomparto M35. Qualora, prima del deposito del Permesso di Costruire, sia possibile trovare un accordo con i gestori per procedere ad una riconfigurazione delle antenne o ad uno spostamento delle stesse, al fine di eliminare o ridurre l'interferenza, in accordo con l'Amministrazione Comunale, verranno attivate le azioni necessarie con le società preposte. Qualora tale opzione non sia perseguibile, in conformità alle presenti norme, in fase di presentazione del permesso di costruire, si provvederà a redigere una soluzione progettuale che limiti l'altezza del fabbricato al di sotto della quota di interferenza indicata dalle valutazioni ARPAE e/o dalle analisi di dettaglio che verranno eseguite
- a prescindere dalla presentazione del titolo ad intervenire e/o dalla data di inizio lavori, entro 36 mesi dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo, dovranno essere rimosse le coperture in amianto e/o i manufatti edilizi in amianto di particolare rilevanza in tutti i lotti e/o su tutti i fabbricati oggetto dell'accordo operativo (si individuano con presenza di amianto i fabbricati all'interno dei sub compartimenti M22 ed M37);
- in sede di presentazione del titolo edilizio ad intervenire le soluzioni progettuali depositate dai singoli attuatori dovranno dimostrare di disporre di appositi spazi, interni, ed esterni (per deposito temporaneo), al perimetro privato dei fabbricati, idonei a favorire la raccolta differenziata dei rifiuti.
- In sede di presentazione del titolo edilizio ad intervenire le soluzioni progettuali depositate dai singoli attuatori dovranno rispettare le prescrizioni fornite da Hera

In risposta (PG/2024/31452) alla richiesta della CM BO di verificare che la proposta risulti coerente alle disposizioni del PSC vigente anche in merito alle previsioni di monetizzazione delle dotazioni territoriali (art. 4.3, comma 11), motivando inoltre adeguatamente la scelta, il comune ha risposto che *“Nella scheda normativa dell'ambito AR.B.1, peraltro, non viene espressa la necessità di parcheggi pubblici né è riportata la non ammissibilità della monetizzazione delle dotazioni P1”*.

La “Risposta alla nota istruttoria della Città Metropolitana, prot. 44494 del 27/10/2023” tra l'altro specifica che:

- Ai fini della verifica relativa alla de-impermeabilizzazione prevista dal progetto si veda in particolare gli elaborati 07/07 stato di fatto e 07/08 di progetto, in cui si identificano le superfici impermeabili; si riporta tabella riepilogativa delle superfici relative e diagrammi per

- chiarire l'incidenza delle opere di progetto.
- Si inoltra unica convenzione urbanistica unica in sostituzione alle singole inoltrate precedentemente.
 - Si inoltra Relazione di Asseverazione PGRA aggiornata completa di planimetria di progetto conforme agli altri elaborati generali. Si vedano elaborati aggiornati denominati:
 - Rel.7a Relazione Idraulica Acque Bianche 29092023.pdf
 - TAV.3a su Plan Agg Febbraio 2023.pdf
 - si allegano NOTE -Aggiornamenti Rel Idraulica Acque Meteoriche e Tavola 3a_29-09-2023
 - Si inoltra progetto subcomparto M35 aggiornato nella soluzione definitiva che rivede le interferenze con le antenne, abbassando il fabbricato di 5 livelli. Per quanto riguarda la Valsat di veda pagg. 143-144 della VALSAT aggiornata al settembre 2023 (abbassamento a 5 livelli fuori terra della torre prevista in precedenza nel lotto M35 per portarlo a norma CEM AF) secondo l'attuale configurazione dell'antenna di via Speranza n. 8 nel caso essa rimanesse nelle attuali collocazione e/o configurazione. Qualora collocazione e/o configurazione variassero e subentrasse nuova/diversa autorizzazione ARPAE per detta antenna, in fase di PDC nel lotto M35 potrà essere riefettuata una progettazione che tenga conto di detta/e collocazione e/o configurazione, ricordando che i planivolumetrici in questa fase di AO sono indicativi e non vincolanti.
 - Relativamente alla presenza di amianto negli edifici non oggetto di AO ma limitrofi, vd pag. 119 della VALSAT aggiornata al settembre 2023 ed eventuali ordinanze comunali in essere di cui ai rispettivi prot. comunali riferibili al capannone di via Ca' Ricchi n. 33-35;
 - Relativamente alle attività incongrue ancora presenti, si individuano due attività incongrue rimanenti:
 - Attività della serigrafia di via dell'Artigiano n. 44, mitigata acusticamente come indicato alle pagg. 2243 dell'elaborato EL 10a-2 VERIFICA ACUSTICA SINGOLI SUB-COMPARTI indicato con prot. 10477 del 14032023,
 - Attività della fonderia Accorsi srl per gli aspetti dell'inquinamento odorigeno, per la quale si era già risposto ad ASL (P.G. n. 2021 / 39884 del 08/10/2021) e ad ARPAE (P.G. n. 2021 / 40711 del 14/10/2021- arpaee SINADOC 26795/2021).

Le restanti attività che permarranno nell'ambito sono risultate compatibili con gli adiacenti/vicini nuovi usi residenti proposti dall'intervento.

Nella seduta di STO del 6/03/2024 (PG/2024/49652) è stato riconosciuto che la documentazione integrativa presentata a febbraio 2024 non è ancora pienamente esaustiva.

Alcuni degli aspetti problematici, relativi agli aspetti urbanistici dell'Accordo, sono stati affrontati e chiariti durante la STO.

Per altri, relativi alla valutazione delle matrici ambientali, è stata evidenziata la necessità di ulteriori integrazioni. In particolare:

- si concorda che gli elaborati dell'Accordo debbano meglio esplicitare le motivazioni che hanno condotto l'Amministrazione alla monetizzazione delle dotazioni di verde pubblico
- ai fini della verifica del rispetto dello standard ecologico ambientale prescritto dalla scheda d'ambito del PSC, relativo alla riduzione della superficie impermeabilizzata, e prendendo atto delle integrazioni fornite nella tavola di Assetto Urbanistico tav. 7, che riporta le quote di superficie permeabile per singolo sub comparto, si concorda che occorre chiarire come mai sono indicate come "a verde profondo" delle aree che dal progetto risultano essere sistemate come parcheggi pertinenziali, eventualmente indicando sulla base di quali specifiche tecniche dei materiali con cui sono realizzate tali pavimentazioni (coefficienti di materiali con cui sono realizzate tali pavimentazioni (coefficienti di permeabilità, durata delle prestazioni ecc) si sia ipotizzata la permeabilità profonda delle stesse

- si rileva che è prevista la modifica di contenuti significativi dell'Accordo e dell'assetto urbanistico (a titolo esemplificativo, il disegno urbano complessivo, gli usi, il numero di piani dei fabbricati...). Si fa presente che le valutazioni riguardanti gli aspetti ambientali, ad esempio le valutazioni sull'acustica o sull'elettromagnetismo, che possono vedere significative ricadute dalla modifica dei piani dei fabbricati, saranno effettuate sulla base del progetto urbanistico presentato. E' necessario garantire che la configurazione progettuale non possa essere oggetto di ulteriori modifiche rispetto al disegno urbano proposto, anche al fine di garantire l'effettiva attuazione degli interventi entro il tempo di validità dell'Accordo stesso.

Ad esito del tavolo tecnico si concorda che sulla base dei punti sopra esposti il Comune integrerà la documentazione. Si rimane ad ogni modo in attesa della trasmissione dei pareri che saranno resi dagli enti ambientali, al fine dell'espressione del parere del CUM.

Caratteristiche, Vincoli e Tutele da PSC

- Ambiti da riqualificare
- Tutela delle risorse idriche sotterranee
- Settore B - Area caratterizzata da ricarica indiretta della falda
- Fascia adiacente agli alvei fluviali (250 m per lato) con prevalente alimentazione laterale fluviale
- Area di depressurizzazione acquifero superficiale
- Categoria di suolo estrapolato C1
- Linea elettrica ad alta tensione e linea elettrica a media tensione
- Fognatura mista ammalorata (sezione da adeguare)
- Viabilità storica (via Caselle)
- Impianto fisso per la telefonia mobile attivato
- Area di ricariche settore D (art.4.4)
- Ambito di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile
- Principale viabilità storica
- Linea elettrica ENEL a media tensione

Piano Gestione Rischio Alluvioni e Piani Stralcio di bacino

Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni- RSP - RSCM
P2 - M alluvioni poco frequenti (TdR 100-200 anni)

Mappa del Rischio nelle aree potenzialmente interessate da alluvioni
R2 Rischio medio - R3 Rischio elevato

PTA

"Zona di protezione delle acque sotterranee"

settore B: area caratterizzata da ricarica indiretta della falda

VALSAT

L'originario comparto AR.B.1 è stato oggetto di stralci di varianti al POC. Al momento è in corso di attuazione l'ambito AR.B.1-P.1, costituito da aree di proprietà Comunale adibite a magazzini e stazione ecologica e verde nonché da aree di proprietà privata.

o il sub comparto A, di proprietà comunale, in corso di attuazione attraverso PUA di iniziativa pubblica allegato al POC;

o il sub comparto B verrà attuato attraverso specifico PUA di iniziativa privata.

Ad oggi l'ambito AR.B.1 è molto eterogeneo, per lo più costituito da lotti destinati ad usi ancora artigianali-produttivi, con qualche presenza di residenziale già convertito da produttivo lungo via Ca' Ricchi.

Questo "isolato" produttivo è costituito da molte proprietà distinte sui vari lotti da convertire per riqualificazione urbanistica ed ambientale: non tutte le proprietà aderiscono alla cessione/conversione/trasferimento, pertanto la coordinazione e il reperimento di tutte le ultime informazioni ed accordi è un'ardua impresa. Il progetto è in costante itinere.

La progettazione urbanistica determinata dai futuri titoli edilizi potrà essere anche diversa da quella qui prospettata sui vari lotti, ma l'importante ai fini urbanistici ed ambientali sarà il mantenimento delle superfici coperte e di quelle permeabili a verde e verde profondo qui analizzate, tenendo il verde il più compatto possibile, senza una sua eccessiva frammentazione.

Viene valutata la compatibilità ambientale dell'intervento in relazione agli aspetti riguardanti le seguenti componenti ambientali:

- Viabilità e mobilità
- Inquinamento acustico
- Inquinamento atmosferico
- Suolo, sottosuolo e acque sotterranee
- Acque superficiali
- Inquinamento elettromagnetico
- Energia
- Inquinamento luminoso
- Habitat naturale, flora e fauna, paesaggio e verde
- Impatto sociale
- Patrimonio culturale / architettonico / archeologico

L'area oggetto di studio è dislocata a Sud-Ovest della tratta ferroviaria della BO-AN, fra i 220 ed i 480 m da essa, ed a circa 650 m dall'asse autostradale-tangenziale della A14-E45, che corre sempre a Nord.

Ad oggi, la fonte sonora principale della zona è costituita dal traffico veicolare sulle quattro arterie viarie che delimitano l'ambito via Caselle, via Ca' Ricchi, via Speranza e la strada interna all'ambito di via Commenda, oltre che al rumore dell'impiantistica esterna delle varie ditte ancora attive sui lotti dell'ambito.

Il progetto di trasformazione dell'intero ambito prevede la realizzazione di una serie di edifici ad uso prevalentemente residenziale, con servizi e attività commerciali di dettaglio ai piani terra ed ampi spazi verdi per riqualificare la zona, dei quali il principale è quello nel lotto di via Speranza n. 36 (sub-ambito AR.B.1-P.1B).

L'insediamento attuale si è sviluppato per addizione di lotti densamente edificati, in base ad uno schema alettare di lottizzazione. Oggi l'ambito è completamente saturo e privo delle dotazioni di base (spazi verdi, percorsi pedonali in sicurezza, etc. etc). La superficie impermeabilizzata è prossima al 90% della ST pari a 103.600 m².

La scheda d'ambito di PSC prevede sull'AR.B.1 una SU di 31.790 m², con una SU non residenziale di 6.358 m².

Sono previsti edifici alti fra i due piani ed i quindici piani fuori terra e piani interrati in alcuni lotti (ancora da meglio definire) ad uso esclusivo di garage cantine ed usi accessori (nella documentazione dei singoli lotti massimo 10 piani).

I volumi di laminazione per ogni sub-ambito saranno ottenuti nelle aree interne ai lotti medesimi

tramite sovradimensionamento dei collettori o manufatti di accumulo.

VIABILITÀ E MOBILITÀ

L'area oggetto dell'intervento urbanistico è sita a San Lazzaro di Savena in un'area collocata a Nord-Ovest del territorio comunale ed entro i 500 m di distanza dal servizio ferroviario metropolitano, SFM, quale trasporto pubblico locale, oltre che entro il raggio di 200 m dal TPL di via Caselle.

La zona, essendo densamente urbanizzata e con usi produttivi ed artigianali, è già dotata di ampie sedi stradali su via Speranza, via Ca' Ricchi e su via Caselle. Le sedi stradali sono ampie ma non dotate di percorsi pedonali, in molti tratti prive di marciapiedi, senza parcheggi pubblici organizzati, con segnaletica a terra ormai inesistente, quindi idonee per gli usi produttivi degli anni '70, ma non adeguate per i futuri usi prevalentemente residenziali proposti.

Relativamente al traffico indotto dalla proposta globale oggi ipotizzabile sull'ambito AR.B.1, lo si può valutare partendo dalle nuove u.i. previste su questa area, in questa fase di A.O. (ancora suscettibili di numerose variazioni / varianti) ovvero dell'ordine massimo 425.

Tenendo, quindi, conto che gli appartamenti introdotti dall'intervento potranno essere, al momento, 425 ed ipotizzando che per ciascuno di questi al più vi siano 2 residenti dotati di mezzo proprio e che gli stessi si spostino 3 volte al giorno, per 2 movimento auto per ogni spostamento (andata e ritorno), l'indotto dal progetto proposto è valutabile in:

$425 * 2 * 3 * 2 = 5.100$ mov/giorno.

I carichi medi indicati nello scenario futuro nell'intorno ed all'interno dell'ambito sono più che assorbibili dalla rete stradale attuale, che sarà anche adeguata.

INQUINAMENTO ACUSTICO

Ad oggi, secondo la vigente Classificazione Acustica del comune di S. Lazzaro di Savena approvata con D.C.C. n. 20 dell'08/04/2014, l'ambito AR.B.1 è assegnato alla classe acustica dello stato di fatto IV "Area ad intensa attività umana", esclusivamente residenziale, con limiti sonori di 65 dB(A) giorno e 55 dB(A) notte, essendo ad oggi zona produttiva.

Lo stato futuro della vigente Classificazione Acustica prevede l'ambito AR.B.1 mantenuto alla classe acustica IV con rassegnazione del solo AR.B.1-p1.3 alla classe acustica III, con limiti sonori di 60 dB(A) giorno e 50 dB(A) notte nell'ottica di conversione dell'intera zona verso usi misti terziari, commerciali al dettaglio ed abitativi. E' proprio in questa ottica che, in base alla densità abitativa che si andrà ad avere ed ai futuri usi prevalentemente residenziali che occorrerà 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".

Tale ambito, difatti, in base ai calcoli, potrebbe essere assegnato interamente alla classe acustica III.

Quando si avranno dati certi sugli effettivi insediamenti residenziali e/o commerciali che si insedieranno si potrà procedere al ricalcolo dell'attribuzione delle classi acustiche dei vari lotti dell'ambito AR.B.1.

Al momento si possono eseguire stime legate alla verifica del rispetto dei livelli sonori assoluti nell'intorno ed all'interno dell'ambito AR.B.1, intesa come verifica del rispetto dei livelli sonori tipici di classe acustica di progetto III per i vari affacci / fronti dei nuovi manufatti residenziali, tenendo anche conto che il nuovo ambito abitativo si troverà rivolto su strade locali/di quartiere, di tipo F/E.

E' stato quindi modellato lo scenario di progetto sulla base del masterplan ricevuto con le altezze attualmente ipotizzabili per i nuovi edifici.

Quali bersagli utili per la simulazione puntuale, sono state scelte 18 postazioni poste sulle facciate

del perimetro dell'ambito in cui si avranno nuovi manufatti abitativi.

Dall'analisi dei livelli sonori puntuali presso i vari livelli di questi bersagli si deduce che nello scenario futuro di A.O. attuato si potrà avere riscontro positivo in riferimento al rispetto dei livelli sonori assoluti di classe acustica III (60/50 dBA giorno/notte).

La simulazione acustica in facciata è stata effettuata, per ogni edificio di progetto su vari lotti, su una sola facciata, quella "dei fronti acusticamente più esposti dei nuovi usi residenziali dei singoli sub-ambiti".

Nelle rappresentazioni grafiche sono indicati i livelli sonori medi dei vari piani dei bersagli che costituiscono i vari edifici nei diversi lotti di intervento, pertanto ove si hanno edifici di 10-11 piani fuori terra detto livello puntuale si riferisce alla media di tutti i piani (che siano due in un lotto o dieci in un altro).

Come da NTA della vigente Classificazione acustica comunale in fase di PDC/SCIA verranno prodotti gli elaborati di DPCA-DOIMA per ogni singolo lotto.

INQUINAMENTO ATMOSFERICO

In riferimento alla zonizzazione atmosferica, l'ambito di progetto si trova all'interno dell'Agglomerato di Bologna, ma sul confine Nord-Ovest, per cui ricade all'interno delle zone di superamento solo "hot spot" (sporadico e localizzato sul territorio comunale di San Lazzaro di Savena) dei valori limite della qualità dell'aria per PM10.

I nuovi tracciati ciclo-pedonali attraversano trasversalmente l'ambito, passando nel nuovo parco e collegandolo a quello esistente di via Polastri.

Per le emissioni di CO2 da traffico attuale si possono fare delle ipotesi non conoscendo le realtà aziendali oggi esistenti (di cui alcune resteranno, altre si trasferiranno).

La stima è stata fatta a partire dall'indagine effettuata per il lotto di via Speranza n. 36 (AR.B1-P1B).

Per le emissioni di CO2 dell'edificato attuale, analogamente si è utilizzato il dato del manufatto di via Speranza n. 36.

Sulla base di queste valutazioni per similitudine nel complesso questo ambito emetteva ed emetterebbe mantenendo il suo attuale uso sui lotti interessati dall'A.O. se li si mantenesse tali:

1.350 t/anno traffico + 2.250 t/anno riscaldamento = 3.600 t/anno allo stato attuale.

Procedendo per il progetto proposto con gli stessi calcoli già effettuati per lo stato attuale, si ottiene, a fronte di un edificato in cui la parte coperta/edificata è di circa 13.000 m2:

985 t/anno + 830 t/anno 1.815 t/anno futuro.

L'A.O. ridurrà le emissioni di CO2 a meno della metà, aumentandone l'assorbimento e, soprattutto, riducendone le emissioni con la classe A degli edifici che saranno attuati.

Per valutazioni sugli inquinanti PM10 e NOx, è stato prodotto elaborato dedicato datato 30/09/2023 da ritenersi allegato alla presente versione di VALSAT.

Amianto

Gli edifici o porzioni di manufatti che, nei vari lotti di progetto, presentano ancora elementi costruttivi in amianto, saranno demoliti da ditta specializzata ed il materiale sarà smaltito secondo le norme vigenti.

Gli unici lotti NON oggetto di intervento nei quali ad oggi si riscontra copertura in amianto sono quelli riferiti ai civici n. 33-35 di via Ca' Ricchi (ovvero i due capannoni ad Ovest di M37 e M30B),

rispetto ai quali il comune di S. Lazzaro di Savena segnala di avere emesso / emetterà Ordinanza per la relativa rimozione / messa in sicurezza secondo norma di legge.

All'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione è stato introdotto l'obbligo agli attuatori di provvedere alla rimozione delle coperture in amianto e/o di altri componenti edilizi di particolare rilievo entro 36 mesi dalla firma dell'Accordo Operativo. Tale termine rappresenta il tempo minimo di realizzazione di un intervento di trasformazione edilizia, presupponendo quindi la rimozione dell'amianto prima dell'insediamento di nuove residenze.

SUOLO, SOTTOSUOLO E ACQUE SOTTERRANEE

Per la ricostruzione del modello geologico e stratigrafico dell'area sono state realizzate prove penetrometriche statiche e sondaggi per il prelievo di campioni di terreno da sottoporre ad indagine ambientale, che fanno ripetuti ed estesi sui singoli lotti in fase di PDC/SCIA.

In considerazione di quanto emerso da un punto di vista geologico, morfologico e sismico, il progetto risulta fattibile. Maggiori dettagli vanno definiti lotto per lotto in fase di richiesta di titolo edilizio.

Andranno svolte indagini ambientali sui terreni degli estratti di carotaggi che verranno condotti su ogni lotto in quelle aree con pregressi usi produttivi potenzialmente inquinanti.

Pertanto, dovendo dimostrare la fattibilità della trasformazione verso l'uso più sensibile del residenziale, dovrà essere elaborato e condiviso un progetto di indagine preliminare del suolo ed acque sotterranee teso a determinare, lotto per lotto e con riferimento all'attività pregressa svolta nelle varie aree, lo stato ambientale del sito e a verificarne il rispetto dei valori limite di cui alla Tabella 1 dell'allegato 5 alla parte quarta, titolo quinto del D.Lgs. 152/06.

In occasione delle indagini geotecniche che verranno condotte lotto per lotto si eseguirà anche la caratterizzazione dei suoli indagando la presenza di metalli ed inquinanti nel suolo e sottosuolo, dando atto delle concentrazioni che si riscontreranno.

ACQUE SUPERFICIALI

Per quanto concerne l'invarianza idraulica, si ritiene che tale principio venga rispettato per il fatto che nei vari lotti l'intervento di progetto diminuisce in generale la superficie edificata e destinata a piazzale impermeabile rispetto alla situazione esistente, aumentando la somma di aree permeabili e semipermeabili; in ragione di ciò e della buona percentuale di area destinata a verde e ad aree semipermeabili rispetto alla superficie complessiva, si ritiene non necessaria la realizzazione di dispositivi di laminazione, pur nel rispetto del principio di invarianza idraulica. Malgrado ciò, si attueranno volumi di laminazione per ogni sub-ambito, ottenuti nelle aree interne ai lotti medesimi tramite sovradimensionamento dei collettori o manufatti di accumulo.

Il non aggravio del rischio idraulico e la sicurezza per gli interventi nell'ambito qui esaminato possono essere ottenuti stabilendo una quota di progetto degli edifici e dei beni da tutelare previsti superiore di almeno 55 cm rispetto alla quota del terreno attuale ed escludendo dalle previsioni progettuali la realizzazione di piani interrati o seminterrati se non per destinazioni d'uso diverse da quella abitativa.

Per lo scenario di progetto si rimanda alla relazione idraulica ed ai relativi elaborati del settembre 2023, dove viene precisato che:

- le condotte di progetto si immetteranno nelle fognature pubbliche separate bianche,
- le isole ecologiche saranno realizzate su pavimentazione impermeabile dotata di rete di raccolta delle acque meteoriche confinata e connessa alla rete nera separata di progetto o alla rete mista pubblica,
- si prevede il recupero di portate di acque meteoriche per usi non potabili.

Per rispondere al parere di ARPAE – AAC si riprendono i dati dello studio idraulico a firma dell'ing.

Carlo Baietti, effettuato nel 2017 per il sub-comparto A dell'ambito AR.B.1- P1 per fornire una verifica delle condizioni di sicurezza degli interventi previsti nel comparto AR.B.1 rispetto agli scenari di allagamento indicati nel PGRA nonché per verificare l'assenza di aggravamento delle condizioni di pericolosità e rischio idraulico per piene con tempi di ritorno pari a 200 anni, confrontando i risultati del citato studio delle quote di esondazione con l'ubicazione, le caratteristiche, la morfologia e le quote altimetriche dell'area della lottizzazione in esame nel sub-comparto B.

La relazione di analisi idraulica agli atti riprende e si avvale dei contenuti essenziali di tale studio idraulico, i cui esiti possono essere considerati utili e significativi anche per la verifica nell'AR.B.1, che è comunque ubicato nella porzione di territorio fra la via Emilia, il ponte ferroviario e il corso d'acqua, fra i 200 metri ed i 400 metri di distanza dallo stesso alla sua destra idraulica.

In generale, da una prima analisi della geometria del tratto simulato nel 2017 emerge che in destra idraulica del torrente Savena è presente una strada secondaria che separa il torrente dal comparto e costituisce una protezione naturale di quest'ultimo in quanto risulta sopraelevata rispetto al torrente.

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

In questa zona non è stata individuata la presenza di sorgenti a bassa frequenza potenzialmente interferenti con l'ambito specifico.

Nella zona vi sono ad oggi due SRB di AF della telefonia entro 150 m di raggio (una è interna all'ambito stesso) site in:

1 - via Speranza n. 43, WIND - cod. BO219,

2 - via Speranza n. 8, Vodafone, Tim e Tetra - cod. BO068A, BO44, BO602TL.

La prima verrà a breve ricollocata ben oltre 300 m di distanza da questa zona, come da dichiarazione ARPAE, pertanto è superflua la valutazione del suo impatto sull'area di indagine.

In base alla valutazione condotta da ARPAE-SSA per quanto attiene i CEM nell'ultima riconfigurazione autorizzata di via Speranza n. 8 (del novembre 2020), la quota minima alla quale si raggiungono i valori di qualità dei 6 V/m sono i 15,2 m, ovvero i 71,2 m slm.

Tutti gli edifici esistenti nel raggio di 200 m dalla SRB di via Speranza n. 8 valutati si trovano esposti al massimo a 5,7 V/m sul fabbricato posto a Nord-Est, via caselle n. 47* angolo via Commenda.

Ciò implica che per gli edifici di progetto che saranno inferiori ai 5 piani fuori terra, che hanno quindi solitamente linea di gronda a 15 m dal p.c. (quindi altezza massima del capo dei residenti dell'ultimo piano a 14 m dal p.c.) , si avrà rispetto dei valori di qualità dei 6 V/m.

Il masterplan generale proposto in sede di A.O. non introduce o altera le esistenti linee di Mt e cabine di trasformazione, perciò mantiene inalterato l'attuale assetto dei CEM in zona, anzi, con la progressiva eliminazione delle attività produttive, i CEM nel complesso caleranno.

Poiché nel lotto M35 era prevista una torre oltre cinque livelli fuori terra, questa, rispetto alle versioni progettuali precedenti, è stata abbassata (mantenendo la stessa SU e sfruttando il lastrico più esteso del piano terra rispetto ai piani superiori, quindi senza alterare la permeabilità del lotto M35 e dell'AR.B.1 di progetto nella sua globalità) prevedendo ora cinque livelli fuori terra, quindi quattro piani oltre il terra.

Qualora, nei prossimi anni, collocazione e/o configurazione della SRB di via Speranza n. 8 variassero e subentrasse nuova/diversa autorizzazione ARPAE per detta antenna, in fase di PDC

nel lotto M35 potrà essere riefettuata una progettazione che tenga conto di detta/e collocazione e/o configurazione e quindi autorizzazione ARPAE, ricordando che i planivolumetrici in questa fase di AO sono indicativi e non vincolanti.

HABITAT NATURALE, PAESAGGIO E VERDE

Il progetto del verde in corso di definizione per il progetto globale sarà indicativamente il seguente:

PROGETTO (NUOVO IMPIANTO)

alb. 1° grandezza: 150

alb. 2° grandezza: 40

alb. 3° grandezza: 100

FUTURO COMPLESSIVO

alb. 1° grandezza adulti: 120

alb. 1° grandezza giovani: 90

alb. 2° grandezza adulti: 26

alb. 2° grandezza giovani: 33

alb. 3° grandezza adulti: 70

alb. 3° grandezza giovani: 55

Ad oggi il progetto del verde sub-comparto per sub-comparto è in corso di definizione, e di conseguenza lo è quello sull'ambito.

Per lo scenario progettuale futuro riferito al verde (dato che di habitat naturale qui non ve ne è essendo un centro urbanizzato da decenni, così come il paesaggio è quello tipico periurbano) risulta un decisivo incremento del verde profondo delle aree verdi anche di dimensioni minori ma erborate che comunque contribuiscono alla gradevolezza dell'ambiente urbano il tutto armonizzato con gli altri parchi della zona.

Come da scheda dell'ambito AR.B.1, si dovranno prevedere sistemi di stoccaggio delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi, per la pulizia delle aree pavimentate interne /di proprietà e per gli usi non potabili.

L'A.O. dovrà rispettare gli indici minimi di permeabilità (art. 12 delle NTA di PSC) e, nell'ottica della salvaguardia e del potenziamento del valore ecosistemico delle aree, dovrà prevedere il massimo contenimento della impermeabilità. Lo stralcio quadrangolare residuale d'ambito a Nord, all'angolo di via Speranza con via Ca' Ricchi, rimarrà a verde e sarà annesso al Parco fluviale lungo Savena, come da "Obiettivi di qualità per la città pubblica" di cui alla scheda di d'ambito AR.B.1.

Il verde profondo e altamente permeabile passa dall'attuale 34% ai futuri 73%.

Il verde eroso dall'edificazione attuale, si riverserà nel futuro parco della nuova zona di via Commenda-via Speranza di San Lazzaro di Savena.

S.T: 118.826 m²

STATO DI FATTO:

S. verde profondo: 13414 m²

S. semipermeabile: 0 m²

PROGETTO:

S. verde profondo: 17225,46 m²

S. semipermeabile: 10037.93 m²

PATRIMONIO CULTURALE / ARCHITETTONICO / ARCHEOLOGICO

L'ambito AR.B.1 non ricade in alcuna zona protetta o vincolata e, nella scheda d'ambito di PSC. (tuttavia limitrofi a zone tutelate paesaggisticamente-verifica conservazione visuali paesaggio collinare con edificazione prevista) Viene segnalato che, pur dando evidenza che non vi sono vincoli di carattere storico-culturale, vi è la possibilità di rinvenimento di resti archeologici in occasione degli scavi, in riferimento ad insediamenti antichi e medioevali.

COMPENSAZIONI

sostanziale riduzione degli usi produttivi;
cessione di area a verde profondo a futuro uso di parco pubblico passante fra via Speranza e via Commenda;
realizzazione di piste ciclabili;
realizzazione di passaggi pedonali oggi inesistenti;
collegamenti pedonali e ciclabili rivolti anche verso i parchi della zona, esistenti su via Pollastri e di futura attuazione ad Ovest, presso l'area Alce Nero, in raccordo ad essi;
adeguamento delle sedi stradali di via Commenda, via Speranza e via Ca' Ricchi;
introduzione di numerosi parcheggi pubblici lungo via Ca' Ricchi e via Speranza, dove le sedi stradali sono meno attrezzate al riguardo.

MITIGAZIONI

introduzione di ampi spazi verdi ed arborati per previsione di parco pubblico e collegamenti accompagnati da verde pubblico;
eliminazione delle attività fonti di inquinamento atmosferico ed acustico, probabile spostamento della SRB di via Speranza n. 8 sul coperto della torre che verrà attuata in via dell'Artigiano n.1 angolo via Commenda n. 34.

MONITORAGGI

verificare la mortalità / sopravvivenza dei singoli elementi lineari e sparsi di tipo arbustivo-arboreo sull'intera area ad un anno dalla piantumazione (solo)
verifica del clima dell'impatto acustico sui singoli sub-comparti quando il progetto sarà definito sui singoli lotti.

In conclusione si dichiara che:

- a livello energetico l'intervento non altera la situazione attuale non introducendo al momento alcuna nuova cabina di trasformazione MT/bT, necessaria per l'illuminazione privata e/o pubblica;
- le analisi geotecniche sono in corso di aggiornamento e dunque non è verificato che il suolo e sottosuolo non risenta degli interventi per quanto riguarda la modifica della regimazione delle acque e della distribuzione dei carichi sul terreno;
- la vulnerabilità della falda è risultata bassa (a circa -10 m dal p.c.) da meglio definire sub-comparto per sub-comparto e, in considerazione della presenza di terreni in falda potenzialmente liquefacibili, andranno completate le verifiche del potenziale di liquefazione;
- il rispetto del principio dell'invarianza idraulica è garantito (Calcolo dei volumi di laminazione della relazione idraulica-settembre 2023) dove risulta la diminuzione della superficie edificata ed impermeabile rispetto alla situazione esistente;
- la percentuale del verde profondo dovrebbe aumentare dal 34% al 73%;
- è prevista una zona di parco pubblico da collegare a quelli limitrofi in previsione o recentemente attuati (verificare questo tipo di collegamenti).

CONSIDERATO INOLTRE CHE:

sono pervenuti i pareri dai soggetti competenti in materia ambientale, tutti in atti al PG 10541/2024 di CM BO.

ARPAE APAM parere di settembre 2023

Relativamente all'Accordo operativo presentato, attuabile con permessi di costruire ed altri titoli edilizi, si rileva e si esprime quanto segue:

- Non è stata fornita una relazione complessiva che riassume in maniera chiara ed inequivocabile tutti i contenuti in termini di superfici territoriali, fondiari, utili, permeabili, impermeabili da prendere a riferimento anche per le valutazioni ambientali. I dati reperibili nei vari documenti sono spesso discordanti (superfici utili, superfici permeabili ed impermeabili).
- In tema di permeabilità risultano le seguenti prescrizioni:
RUE = almeno 25% permeabilità totale rispetto SF;
PTCP = almeno 35% di permeabilità profonda rispetto ST

La verifica della superficie profonda minima prescritta dal PTCP rispetto alla superficie territoriale complessiva non risulta disponibile

La verifica puntuale per ogni sub comparto della prescrizione del RUE e PTCP non risulta svolta per tutti i sub comparti e, dove svolta, non sempre raggiunge la % prescritta: si attesta comunque complessivamente un aumento della superficie permeabile rispetto allo stato attuale.

- Relativamente al Rischio Alluvione, le aree interessate dalla trasformazione ricadono nello scenario di pericolosità di cui al PGRA "P2 – Alluvioni poco frequenti – Media probabilità. L'area territoriale interessata dagli interventi è pianeggiante e le quote altimetriche del terreno, collocato a circa 55-56 metri sul livello del mare, risultano omogenee, senza variazioni significative. La valutazione del rischio idraulico ha preso in considerazione il tratto del Torrente Savena compreso fra il ponte sulla via Emilia, a Sud, e il ponte sulla ferrovia, a Nord, per una lunghezza d'asta di circa 1200 m. In relazione alle conclusioni contenute nella Relazione di Valutazione del Rischio Idraulico, sono state aggiornate le NTA riportando la prescrizione di realizzare tutti i piani terra degli immobili di nuova costruzione ad una altezza di 55 cm rispetto al livello esistente rilevato ed impedendo la realizzazione di piani interrati o seminterrati ad uso residenziale. Per quanto riguarda gli edifici a uso diverso dal residenziale si considerano esclusi da tale prescrizione per garantire accessibilità ai piani terra. Per quanto riguarda gli edifici esistenti da riqualificare, invece, si opterà per la dotazione di barriere tipo paratie a garanzia di tenuta idraulica per un'altezza almeno pari a 55 cm. Si prende atto precisando che se la quota di sicurezza si raggiunge a + 55 cm dal pc attuale, anche i locali ad uso diverso dalla residenza devono essere almeno dotati di barriere tipo paratie a garanzia di tenuta idraulica per un'altezza almeno pari a 55 cm.
- In relazione al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, gli interventi in esame si collocano in aree comprese all'interno del bacino idrografico Idice – Savena vivo (Tav. B.0/m5 PSAI e Tav 1.2 bacino Idice). Sono previsti volumi di laminazione, che potranno essere ottenuti nelle aree interne ai comparti medesimi tramite sovradimensionamento dei collettori o manufatti di accumulo. La gestione delle portate meteoriche può essere garantita anche con sistemi urbani di drenaggio sostenibile come ad esempio trincee drenanti e "giardini della pioggia" a condizione che si rispetti la distanza minima dal livello massimo dell'acquifero sotterraneo di almeno 1 metro dalla base dei volumi.

La Relazione Idraulica fornita, aggiornata a febbraio 2023, prende in considerazione n. 10 interventi (compreso AR.b1-P1.b CHE è in corso di attuazione): i nuovi interventi esaminati sarebbero quindi 9, mentre quelli che risultano iscritti alla richiesta di Accordo in realtà sono

15 (11 precedentemente esaminati e 4 aggiunti con le ultime integrazioni).

Vengono quindi valutati i singoli edifici con dati di superfici che non sono quelli dei sub compartimenti ma dei singoli interventi pertanto i dati di superficie su cui vengono verificate le portate non sono direttamente confrontabili con quelli dei sub compartimenti e non sempre corrispondono a quelli riportati nella VALSAT; quindi i dati di riferimento relativi alle superfici, territoriali, permeabili, impermeabili per la verifica dei volumi di laminazione necessari non sono tuttora chiari.

Non risultano idraulicamente valutati tutti gli interventi proposti ed i volumi di laminazione individuati non sono verificabili con certezza.

- Nell'area sono presenti fognature pubbliche bianche separate e fognature pubbliche miste. Pertanto le reti bianche separate dei sub-compartimenti dovranno connettersi alle fognature bianche separate pubbliche, come peraltro già indicato dal Gestore del Servizio Idrico Integrato, con esclusione delle superfici dedicate alle isole ecologiche da realizzarsi comunque su pavimentazione impermeabile dotata di rete di raccolta delle acque meteoriche confinata e connessa alla rete nera separata di progetto o alla rete mista pubblica stradale. Non si rileva documentata la previsione di recupero di portate di acque meteoriche per usi non potabili interni degli edifici (scarichi wc) mediante realizzazione di rete duale di alimentazione idrica.
- Suolo, Sottosuolo, Acque sotterranee. Per ogni sub comparto erano state richieste:
 - indagine storica dettagliata del sito con definizione delle attività svolte, materiali e preparati utilizzati, presenza di cisterne interrate e/o serbatoi e loro utilizzo, ecc;
 - proposta di indagine preliminare del suolo ed acque sotterranee tesa a determinare, con riferimento all'attività pregressa svolta nell'area, lo stato ambientale del sito e a verificarne il rispetto dei valori limite di cui alla tabella 1 dell'allegato 5 alla parte quarta, titolo quinto al D.Lgs. 152/06. Il piano sarà da condividere preventivamente e svolgere in contraddittorio. Risulta invece fornito:
- Elaborato CC_10492_TAV 9b - Attività Storiche che contiene alcune immagini corredate da poche informazioni; il documento non ha il livello di dettaglio richiesto e necessario al fine di elaborare un adeguato piano di indagine preliminare specifico per ogni sito.
- Elaborato CC_10492_TAV 09a - stato di fatto SAGGI PRELIMINARI - 230227 costituito da una tavola riportante l'ubicazione di alcuni sondaggi svolti ma che non costituiscono certamente una proposta di indagine preliminare del suolo ed acque sotterranee, specifico per ogni sito in relazione al tipo di attività svolte.
- Le Relazioni geologiche sono mirate alla sismica e sono le medesime precedentemente fornite.

Relativamente alla matrice suolo, la proposta risulta pertanto ancora gravemente non sufficientemente documentata in quanto:

- non è nota la strategia di ubicazione dei punti di campionamento;
- in alcuni sub compartimenti non sono stati svolti sondaggi;

e sostanzialmente manca un progetto preliminare di indagine mirato in relazione ad ogni attività pregressa o ancora attuale svolta nei singoli sub compartimenti.

In considerazione del tipo di procedimento, cui fa seguito il titolo edilizio, ARPAE ritiene di non potersi esprimere favorevolmente relativamente alla fattibilità della trasformazione verso usi più sensibili.

Rumore

In seguito a richiesta di integrazione il tecnico competente in acustica ambientale ha presentato una relazione tecnica integrativa di approfondimento datata febbraio 2023. Per quanto attiene alla documentazione presentata, si rileva quanto segue.

Per questo A.O. si interviene su un'area densamente edificata ad uso produttivo, da riqualificare

verso usi meno impattanti quali il residenziale e il commercio di dettaglio ai piani terra, che non subisce integrale cambio d'uso per permanenza sullo stesso di varie attività dislocate in maniera non compatta sull'ambito stesso.

Il che implica che alcuni futuri edifici abitativi saranno acusticamente più impattati rispetto ad altri da fonti sonore fisse e/o mobili annessi alle attività limitrofe che rimarranno in loco (o che al momento pare rimarranno).

Lo studio fornisce una verifica del futuro clima acustico con la verifica del rispetto dei livelli sonori di classe acustica III sull'intero ambito, come previsto dalle linee guida per l'attuazione del comparto e a tal fine sono stati utilizzati 7 nuovi rilievi fonometrici di lunga durata effettuati negli anni 2021 e 2022.

Successivamente si dovrà procedere al ricalcolo dell'attribuzione delle classi acustiche dei vari lotti dell'ambito AR.B.1. per verificare la compatibilità complessiva di classe III.

E' importante tener presente che permangono delle criticità dovute all'inserimento delle residenze con la modalità prevista in quanto espongono alcune di queste nuove residenze all'impatto acustico prodotto dalle attività produttive presenti e future.

Le nuove misure eseguite sono più volte a definire i contributi stradali che quelli aziendali. Si ritiene che tali accertamenti siano utili a definire il clima acustico generale della zona ma non a dettagliare adeguatamente ogni singolo intervento che risulta soggetto a sorgenti sonore sempre diverse almeno nella parte interna al lotto in cui insistono.

Salvo sporadici casi la verifica dei limiti effettuata non verifica i livelli acustici presso tutte le facciate dell'immobile ma solo quelle in affaccio alle strade.

Il consulente tecnico ha proceduto ad effettuare una analisi sui singoli lotti/sub-comparti tuttavia per tutte le attività che rimarranno non pare siano state considerate, valutate e cartografate tutte le potenziali sorgenti sonore:

- Zona carico (non individuate per tutti le attività);
- compattatori (è presente almeno un compattatore nell'area della Bofrost di cui non si tiene conto);
- emissioni in atmosfera (sono presenti emissioni in atmosfera almeno nelle ditte Serigrafia, officine meccanica di precisione);
- impianti tecnologici (sono presenti almeno per le attività sato+uffici, uffici e magazzini);
- rumori generati dalle attività interne ai capannoni particolarmente influenzate dalle condizioni di attività (con portoni e finestre aperte o chiuse).

Delle sorgenti sonore indagate non è stata effettuata la verifica della presenza di componenti tonali e impulsive negli eventi sonori.

Allo stato attuale pertanto non è possibile esprimersi favorevolmente alla trasformazione proposta in quanto risulta necessario, come già richiesto considerata la promiscuità residenziale/produttivo, che venga fornito per ogni lotto/sub comparto, una specifica relazione di clima acustico di dettaglio redatta considerando, per le varie attività produttive che permangono nell'area, tutte le singole sorgenti sonore fisse e il relativo traffico indotto. Gli elaborati devono essere realizzati sulla base di rilevazioni fonometriche anche di lunga durata e finalizzate oltre che alla verifica del limite di immissione assoluto alla caratterizzazione del criterio differenziale diurno e notturno presso tutti gli ambienti abitativi.

Atmosfera

Gli interventi previsti dall'Accordo di Programma sono inseriti, ai sensi della Zonizzazione del territorio regionale, in area di superamento del valore limite giornaliero di PM10 e della media annuale di NO2.

Alcuni dei sub ambiti in oggetto prevedono la riqualificazione di aree occupate da stabilimenti produttivi dismessi da tempo o in procinto di trasferirsi in altra zona artigianale. La riqualificazione consiste nella trasformazione di tali sub ambiti in usi residenziali e commerciali.

La valutazione degli effetti ambientali sulla componente atmosfera è stata condotta elaborando nella relazione di VALSAT lo scenario emissivo inerente l'anidride carbonica, nello stato attuale e progettuale, considerando la sorgente traffico e i consumi energetici, mediando sull'intero comparto. Non è stata fornita però un'analoga elaborazione per gli inquinanti primari (PM10 e NO2) dal traffico indotto, come richiesto dal PAIR, in quanto il Proponente afferma che in particolare per l'NOx la valutazione alla scala di comparto ha poca rappresentatività e andrebbe svolta alla scala urbana.

Rispetto a quest'ultimo punto si ritiene che una stima dell'apporto alle emissioni dal nuovo comparto avrebbe consentito di condurre un confronto ante-ex post utile alla valutazione della sostenibilità dell'intervento nel suo complesso, se non altro per la componente più importante data dal traffico indotto.

Si rileva inoltre che non è presente né un dettaglio sul contributo aziendale alle emissioni per gli scenari indagati, in quanto non è specificato il numero di ditte in fase di dismissione o trasferimento, né una valutazione degli impatti di cantiere con l'indicazione degli accorgimenti e delle azioni da mettere in atto per prevenire potenziali situazioni di polverosità diffusa.

Il proponente rileva d'altro canto che il progetto è ancora in itinere e molto aleatorio, il che si conviene renda complicata la definizione degli effetti ambientali di cui sopra comportando quindi una stima "provvisoria" delle pressioni.

A livello generale, sulla base degli elementi esaminati, è plausibile attendersi che gli interventi ricompresi nell'accordo determineranno un incremento delle emissioni di inquinanti e gas serra, che seppur di modesta entità, non è adeguatamente valutata né documentata né tantomeno compensata e/o mitigata.

Con ciò premesso, si ritiene per la matrice ambientale di interesse che non vi siano le condizioni per un'adeguata valutazione ed indicazione di soluzioni compensative e/o prescrittive sull'accordo finalizzate a garantire un controllo specifico degli impatti indotti dai singoli interventi.

Elettromagnetismo

Alta Frequenza (RF + ELF)

1. L'analisi effettuata, considerando gli impianti di telefonia attualmente presenti secondo le configurazioni autorizzate alla data della stesura del presente documento, ha evidenziato che in corrispondenza dell'edificio identificato con la sigla M35, vengono stimati livelli di campo elettrico superiori al valore di attenzione di 6 V/m (DPCM 8 luglio 2003). In particolare, il valore massimo di campo elettrico è risultato essere pari a 6,9 V/m, stimato alla quota di +23,5 metri sls. Per tutti gli altri edifici invece risulta verificata la compatibilità con i riferimenti normativi in materia di protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici (DPCM 08/07/2003).

2. Si segnala che all'interno della documentazione viene dichiarato dal proponente che sono in corso incontri tra P.A., gestori e proprietari dei lotti per fare dislocare gli impianti di telefonia attualmente presenti in Via Speranza n. 8 sul coperto proprio dell'edificio M35. Tuttavia allo stato attuale non risulta che sia stato presentato alcun progetto in tal senso; pertanto, la valutazione di compatibilità è stata effettuata considerando gli impianti nell'attuale posizione concessionata.

3. Poiché la valutazione modellistica ha evidenziato che l'intervento in oggetto nell'ipotesi di edificabilità attualmente proposta, risulta incompatibile con i riferimenti normativi in materia di protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici (DPCM 08/07/2003), si esprime un parere negativo.

Bassa Frequenza (ELF)

Le sorgenti di campi elettromagnetici a bassa frequenza presenti nell'area interessata dal progetto ed in prossimità di essa sono costituite da:

- una linea in Alta Tensione interrata a 132 kV che corre circa al centro della carreggiata di via

Speranza sul lato sud-ovest;

- diverse linee elettriche interrato a media tensione ubicate al di sotto dell'asse delle rispettive carreggiate stradali in tutta l'area di intervento;
- alcune cabine secondarie di trasformazione MT/BT presenti nell'area di intervento.

Relativamente alla realizzazione di nuove sorgenti di campi elettromagnetici a bassa frequenza, SI PRENDE ATTO di quanto dichiarato dal progettista nel Rapporto Ambientale di Valsat, di seguito riportato: " il masterplan generale proposto in sede di A.O. non introducendo/alterando le esistenti linee di Mt e cabine di trasformazione, mantiene inalterato l'attuale assetto dei CEM in zona, anzi, con la progressiva eliminazione delle attività produttive in zona, i CEM nel complesso caleranno".

PRESO ATTO di quanto dichiarato all'interno della documentazione pervenuta si ritiene, per quanto di competenza, di poter esprimere un parere di massima favorevole all'intervento proposto purché nella successiva fase di progetto siano rispettate le seguenti condizioni:

- all'interno delle estensioni delle DPA associate alle linee e cabine elettriche esistenti e in progetto, che dovranno essere dichiarate dai gestori delle stesse, non dovranno essere realizzate aree, luoghi e/o spazi (nonché aree gioco per l'infanzia e/o aree verdi attrezzate) destinati ad una permanenza prolungata di persone per tempi superiori alle quattro ore giornaliere;
- vengano fornite le dichiarazioni redatte e firmate a cura della/delle proprietà delle aree impattate dalle estensioni delle DPA esistenti e in progetto valutate per gli elettrodotti in Media ed Alta Tensione, in cui le stesse dichiarano di impegnarsi che nelle porzioni, spazi e luoghi interessati dalle Distanze di Prima Approssimazione non sarà consentita la permanenza di persone per tempi superiori alle 4 ore al giorno, ottemperando all'art. 4 "Obiettivi di qualità" del DPCM 08/07/2003.

ARPAE APAM, relativamente all'Accordo Operativo dell'Ambito AR.B.1 - sub comparti M5/M6/M18/M19/M22/M24/M28/M30/M31/M32/M33/M34/M35/M36/M37 via Speranza, via Commenda, via Cà Ricchi, via dell'Artigiano, come documentato, esprime pertanto complessivamente un parere non favorevole all'approvazione.

Nel parere di marzo 2024 ARPAE APAM comunica quanto segue.

Dalla nota di trasmissione di codesto Comune si rileva che è stato ritirato l'intervento previsto per il sub-comparto M34, e che i sub-comparti M6, M22 lotti B e C, M31, M32, M33, M35, M36 lotto M36a, M36b ed M36c parte sono stati tutti acquisiti dalla società Immobiliare Arcoverde srl, che ha incorporato la società Bioedilizia A4.0 srl.

Rispetto a quanto valutato nel parere di Settembre 2023, si evidenzia in particolare quanto segue.

Si rimanda all'Amministrazione comunale la verifica di omogeneità tra i dati di superficie riportati nei vari documenti.

In tema di *permeabilità* non si ritiene condivisibile considerare le superfici semipermeabili oltre il 50% di permeabilità. Inoltre le coperture verdi dei tetti e/o delle strutture sotterranee non possono essere computate al fine della permeabilità. Dalle elaborazioni effettuate senza considerare le superfici semipermeabili che, dai dati tabellati sia nelle NTA che nell'Elaborato 7 e contenuti nella relazione idraulica, sono computate nel totale delle superfici impermeabili, la percentuale di verde profondo risulta significativamente maggiore del 25% e comunque tendente al 35% sulla St. Risulta pertanto un miglioramento rispetto allo stato attuale che in parte recupera la minore permeabilità data dall'attuazione del lotto AR.b1-P1.b. Si prende atto rimandando alle puntuali verifiche in merito da svolgersi a cura di i codesta Amministrazione comunale in sede di titoli abilitativi.

PGRA:

Dalla valutazione del rischio idraulico, aggiornata al settembre 2023, si rilevano prescritte, tra le altre:

- 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 gli eventuali 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 prescrive il rispetto delle condizioni indicate nella Relazione di asseverazione al PGRA.

PSAI:

L'aumento di superfici permeabili rispetto alla situazione esistente limita i volumi di laminazione necessari ed il dimensionamento di progetto si rileva essere conforme alle norme PSAI per i lotti privati. Non risulta documentata l'invarianza idraulica per le aree pubbliche e non è chiaro se le superfici considerate nei lotti privati già le comprendano.

Acque reflue:

Nell'area sono presenti fognature pubbliche bianche separate e fognature pubbliche miste. Le reti bianche dei singoli sub-comparti dovranno connettersi alle fognature bianche pubbliche separate con l'unica eccezione delle isole ecologiche (pubbliche e private) da realizzarsi su pavimentazioni impermeabili, dotate di una rete di raccolta delle acque meteoriche confinata e connesse alla rete nera separata di progetto o alla rete mista pubblica stradale.

Si prevede il recupero di portate di acque meteoriche per usi non potabili non specificati; in considerazione della maggiore richiesta di acqua potabile derivante dalla realizzazione dell'intervento, almeno per i nuovi edifici si prescrive, oltre all'uso irriguo, l'uso non potabile interno agli edifici (scarichi wc) mediante realizzazione di rete duale di alimentazione idrica.

La progettazione dovrà essere documentata in sede di titolo edilizio.

Suolo, Sottosuolo, Acque sotterranee

Per ogni sub comparto erano state richieste:

- indagine storica dettagliata del sito con definizione delle attività svolte, materiali e preparati utilizzati, presenza di cisterne interrate e/o serbatoi e loro utilizzo, ecc;
- proposta di indagine preliminare del suolo ed acque sotterranee, da condividere preventivamente e svolgere in contraddittorio, teso a determinare, con riferimento all'attività pregressa svolta nell'area, lo stato ambientale del sito e a verificarne il rispetto dei valori limite di cui alla tabella 1 dell'allegato 5 alla parte quarta, titolo quinto al D.Lgs. 152/06.

Risultano forniti i seguenti ulteriori documenti:

- 231002-Tav09b-attività storiche-rev02 aggiornato
- Risposta Parere Arpae_ 5_10_023-Indagine ambientale

Esaminata la documentazione prodotta si osserva e prescrive quanto segue:

a) relativamente al suolo/sottosuolo:

- si richiede che in fase esecutiva vengano pianificate e realizzate indagini di approfondimento da concordare preventivamente con la scrivente Agenzia;
- per ogni area dovrà essere realizzata un'indagine georadar e trincee esplorative sulla base degli esiti dell'indagine indiretta;

b) relativamente alle acque sotterranee:

- i piezometri dovranno essere ubicati in modo da poter ricostruire la circolazione idrica relativamente all'area sottesa all'intero ambito AR.B.1.
- si richiede la realizzazione di almeno 2 campagne di monitoraggio con il seguente profilo analitico: metalli pesanti, alifatici clorurati cancerogeni e non cancerogeni, idrocarburi totali.

Rumore

In seguito a richiesta di integrazione, il tecnico competente in acustica ambientale ha presentato una relazione tecnica integrativa di approfondimento datata febbraio 2023 e in seguito ad ulteriore richiesta delle schede per ogni singolo lotto del settembre 2023. In merito alla documentazione presentata, si rileva quanto segue.

L'area è influenzata dal rumore generato oltre che dai vari insediamenti produttivi dal traffico veicolare insistente su via Caselle, via Commenda, via Speranza e via Cà Ricchi.

Nella documentazione datata febbraio 2023, concluse le restrizioni dovute alla situazione pandemica, il consulente ha proceduto ad effettuare sopralluoghi nei lotti per identificare le sorgenti sonore che potrebbero influire sul futuro clima acustico delle aree in trasformazione.

Solo in alcuni casi il consulente ha ritenuto necessario procedere a caratterizzare sorgenti sonore fisse delle attività produttive con misure fonometriche, in altri casi si è ricorsi a calcoli matematici e in altri casi ancora ha proposto opere di mitigazione preventive (Lotto M31 e M32 realizzazione di controparete autoportante con R_w di almeno 60 dB a confine con magazzino e scuola di ballo) in quanto non è stato possibile condurre misure.

La nuova campagna di misure è stata realizzata effettuando 7 nuovi rilievi fonometrici di lunga durata negli anni 2021 e 2022 e ritarando il modello utilizzato nello studio.

Gli approfondimenti supportati da misure fonometriche riguardano il sub comparto M18, M32 impattato dall'attività Tuttaserigrafia srl che hanno evidenziato la presenza di criticità acustiche. Il consulente ha pertanto modellizzato le mitigazioni acustiche che in via previsionale porterebbero al rispetto dei limiti acustici compreso quello del criterio differenziale: uno schermo acustico di 5.5 metri di altezza 3 (3 di muratura +2.5 di pannelli fono assorbenti) che si raccordi alle pareti dell'attività; Il rispetto del limite di immissione differenziale si ottiene per il mancato raggiungimento della soglia di applicabilità del criterio differenziale senza alcun margine di sicurezza pertanto, piccole variazioni potrebbero portare a un mancato rispetto del limite di immissione differenziale diurno per il comparto M18, M32.

I fascicoli prodotti per ogni singolo lotto nel settembre 2023 approfondiscono solo in parte alcuni aspetti, permangono pertanto alcune lacune sugli impatti generati dal carico e scarico merci, sull'impatto di alcune sorgenti sonore fisse esistenti e future, sulla modalità di operare delle ditte in particolari condizioni stagionali (operare a portoni/finestre aperte o chiuse).

Considerata la complessità dell'ambito, permanenza di immobili produttivi misti a immobili residenziali, la vastità dell'area e le criticità che ne possono derivare, si ritiene che si sarebbe dovuto produrre uno studio di dettaglio come più volte richiesto.

Atmosfera

La documentazione è stata integrata approfondendo gli scenari emissivi per gli inquinanti CO₂, NO_x e PM₁₀, dei sub-ambiti ricompresi nell'Accordo Operativo AR.B.1. Il proponente ha condotto un approfondimento per la matrice aria, elaborando i contributi inquinanti per diversi scenari temporali ed effettuando il bilancio di CO₂ ad un ipotetico stato passato di esercizio delle attività preesistenti. Si precisa che la richiesta aveva come obiettivo quello di individuare lo scenario emissivo dello stato attuale, ovvero dello stato dei luoghi che si può constatare al momento di un sopralluogo effettuato "oggi". Le emissioni di inquinanti primari e gas serra sono state valutate a livello unitario di accordo, in termini di contributo diretto del traffico indotto, indiretto per i fabbisogni energetici residenziali e commerciali-artigianali. Si segnala che il numero dei flussi veicolari, nel giorno medio feriale, dell'intero comparto AR.B.1, si attesta nel lungo termine su 2202 veicoli generati/attratti e non in 1064. In definitiva le emissioni annue complessive, seppur non prudenziali, date dal traffico indotto e dai consumi energetici residenziali e produttivi, possono essere così quantificate: circa 1900 t/a CO₂, 2.4 t/a di NO_x e 0.23 t/a di PM₁₀.

In merito al verde, si rileva un'incongruenza nel numero di nuovi impianti di alberi illustrati nel documento, tale da desumere che i 575 esemplari comprendono anche gli alberi mantenuti (133).

Relativamente ai gas serra, la capacità annua di assorbimento di questa nuova parte di verde si

contrae a 3 t/a di CO₂, tasso da considerare valido per i primi 10 anni dall'impianto. Per il numero di esemplari eliminati invece la capacità di assorbimento persa è circa 8 t/a di CO₂.

Pertanto, nonostante l'approccio seguito non sia prudenziale, si rileva che per i primi 10 anni il bilancio segna un surplus di gas climalteranti non abbattuto. In conclusione è verosimile attendersi che gli interventi ricompresi nell'accordo determinino un incremento delle emissioni di inquinanti e gas serra, rispetto allo stato attuale.

Elettromagnetismo

Si prende atto della nuova proposta progettuale riguardante l'edificio identificato con la sigla M35, la quale prevede un abbassamento a 5 piani fuori terra, con linea di gronda pari a 15 m dal p.c e sul quale erano state riscontrate "criticità" con la precedente soluzione proposta comportando un parere negativo per la presente matrice. La stima di Campo Elettrico ha ora evidenziato un valore massimo pari a 5,8 V/m e quindi inferiore al Valore di Attenzione di 6 V/m.

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA E LE PROVINCE DI MODENA, REGGIO EMILIA E FERRARA

parere del 26/07/2023 PG 230915

Con riferimento agli aspetti di tutela archeologica conferma le prescrizioni di cui alla nota prot. n.23029 del 28.09.2021, ed esprime il proprio assenso all'Accordo, a condizione che vengano ottemperate le usuali prescrizioni dettagliate nel parere e di seguito brevemente richiamate:

- le opere in progetto ricadenti nei sub-comparti oggetto del presente Accordo dovranno essere sottoposte a indagini archeologiche preventive a trincea, in numero tale da consentire una adeguata campionatura dell'area di indagine. Le trincee dovranno essere realizzate con l'uso di benna liscia e con abbassamenti progressivi, dovranno raggiungere la profondità massima di progetto o potranno arrestarsi al raggiungimento delle stratigrafie geologiche;
- a seguito della definizione dei progetti di fattibilità delle opere pubbliche e di pubblica utilità, gli stessi dovranno essere sottoposti al parere di questo Ufficio ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D. Lgs. 36/2023. Si rammenta inoltre che eventuali interventi di risoluzione delle interferenze comportanti attività di modifica dell'assetto del sottosuolo, dovranno essere sottoposti all'autorizzazione di questo Ufficio da parte degli Enti gestori.

In merito agli *aspetti di carattere paesaggistico e ambientale*, esaminata la documentazione resa disponibile, dalla quale sembra evincersi che l'area individuata come Comparto AR.B.1 non interferisce con Beni culturali di cui alla Parte II del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. ma ricade parzialmente in area tutelata ai sensi della parte III del medesimo Decreto, non ravvisa criticità di rilievo relativamente alla sostenibilità dell'intervento in termini generali di impatto paesaggistico e ambientale.

Tuttavia, al fine di un migliore inserimento delle opere all'interno del contesto paesaggistico di riferimento:

- invita a curare in particolar modo la qualità architettonica degli edifici, che dovranno avere caratteristiche architettoniche tra loro non dissonanti;
- raccomanda di adoperare coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento nel contesto;
- suggerisce che la vegetazione da mettere a dimora sia appartenente a specie autoctone, in modo tale da consentire di ricreare il legame interrotto tra insediamento e contesto circostante e migliorare la qualità ambientale complessiva.

Relativamente agli interventi che interferiscono direttamente con le aree di tutela paesaggistica del Torrente Savena, si richiama sin d'ora che, per le opere suddette andranno attivate le procedure autorizzative ai sensi dell'art.146 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.

Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile - Settore sicurezza territoriale e protezione civile distretto Reno - Ufficio territoriale di Bologna che esprime parere favorevole condizionato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- i sistemi di laminazione delle acque provenienti dai vari comparti in oggetto dovranno essere progettati, ai sensi dell'art. 20 delle Norme di PSAI Reno, secondo quanto previsto nel documento di indirizzo "*Linee guida per la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque piovane per il controllo degli apporti nelle reti idrografiche di pianura*", con particolare riferimento al criterio di definizione delle portate in uscita dal sistema di laminazione pari a 10l/s per ettaro;
- la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque dovrà essere fatta in modo da prevedere ispezione periodica e consentire la rimozione di eventuali sedimenti.

A supporto dell'istruttoria Comunale, in quanto, secondo l'art. 28, comma 1 delle Norme Integrative della Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischio Alluvioni e i Piani stralcio di Bacino dell'Autorità di Bacino Reno, per le aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (P3) o poco frequenti (P2) sono le amministrazioni comunali che operano in riferimento alla strategia e ai contenuti del PGRA attraverso varie azioni, si riportano le seguenti valutazioni tecniche:

- L'intervento di progetto ricade all'interno dell'area caratterizzata dallo scenario P2 (alluvioni poco frequenti) secondo quanto riportato dalla tavola della Variante di coordinamento tra PGRA e Piani di bacino, che è una tavola normativa alle cui aree indicate si applicano gli articoli delle Norme Integrative.
- Tali articoli forniscono indicazioni per i comuni affinché siano favorite misure di riduzione della vulnerabilità idraulica, laddove sia presente un rischio, e affinché siano redatti piani di emergenza di protezione civile coerenti con la pericolosità e il rischio individuati.

Si osserva il fatto che siano previsti piani interrati, i quali costituiscono elemento di elevata vulnerabilità per via degli elementi esposti al rischio di alluvione.

Azienda USL di Bologna (PG 18511/2024 del 19/03/2024) ribadisce quanto già espresso (parere del 07/10/2021).

Osserva che ad oggi l'ambito AR.B.1 è molto eterogeneo, per lo più costituito da lotti destinati ad usi ancora artigianali- produttivi, con qualche presenza di residenziale già convertita da produttiva lungo via Ca' Ricchi.

il progetto di riqualificazione urbanistica e ambientale mirato alla conversione, almeno di una parte dello stato attuale, verso un uso quasi totalmente residenziale (ad eccezione di alcuni piccoli servizi e attività commerciali di dettaglio), presenta indubbiamente aspetti migliorativi rispetto all'attuale situazione come la bonifica totale dall'amianto oggi presente in numerosi edifici e capannoni produttivi.

Si rilevano alcune criticità dato che non tutte le proprietà distinte sui vari lotti che costituiscono l'isolato "produttivo" aderiscono alla cessione/conversione/trasferimento. Ciò attribuisce al progetto un carattere non definitivo, ma "in itinere", che porta alla necessità di una valutazione anch'essa "in itinere", da svolgere lungo il percorso di riconversione dei lotti e dell'evoluzione del progetto.

Di seguito sono riportati elementi che a parere di questo Ente potrebbero rappresentare criticità, taluni perché ancora non bene definiti, altri che appaiono non adeguatamente presi in considerazione.

- progettazione urbanistica: si dichiara che essa potrà essere anche differente da quella prospettata sui vari lotti a condizione del "mantenimento delle superfici coperte e di quelle permeabilità verde e verde profondo". Si ritiene che al fine di assicurare che il progetto raggiunga l'obiettivo prefisso di riqualificazione, dovrebbero essere definite le possibili destinazioni d'uso tra uso residenziale, commerciali di dettaglio e/o di servizio.
- variabilità delle altezze degli edifici: si dichiara che "sono previsti edifici alti fra i due piani e i quindici piani fuori terra". Questo si traduce in un ampio intervallo del numero dei residenti che potranno abitare nell'ambito, con conseguente variazione degli scenari sociali e

ambientali su cui l'aspetto demografico ricade (servizi sociali, culturali, per la salute e per l'assistenza, mobilità).

L'esito delle valutazioni acustiche, unitamente all'intendimento dell'Amministrazione Comunale di riqualificare l'intero ambito, porta a suggerire la revisione dell'attuale Classificazione Acustica comunale dell'ambito con l'attribuzione della classe acustica III. Si fa presente che qualora si intenda procedere con la realizzazione di scuole, per le suddette dovrà essere rispettata la classe acustica I, incluse le aree esterne di pertinenza.

Per quanto concerne la componente elettromagnetica, si auspica fortemente la delocalizzazione dell'attuale impianto di stazione radio-base ubicato in via Speranza n.8 al di fuori del comparto.

Relativamente ai manufatti contenenti amianto che dovranno essere demoliti, preso atto di quanto contenuto nell'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione (rimozione entro 36 mesi dalla firma dell'A.O.), si auspica invece che la rimozione sia eseguita preliminarmente all'avvio dell'attività di costruzione degli edifici residenziali.

Nel documento si rileva che con il progetto la viabilità sarà meglio definita ed organizzata pertanto, sebbene la mobilità verrà incrementata dall'intervento, vista la non criticità dello stato attuale delle arterie e la futura assenza della percentuale di carico pesante oggi presente per la destinazione produttiva dell'ambito, (Valsat n.t. pag. 25/35).

Per quanto concerne la mobilità non è garantito che "l'indotto del progetto non sarà causa di problematiche di congestione o di aggravamento dei livelli di servizio né all'interno dell'ambito né su via Caduti di Sabbiuno o via Caselle" in quanto la variabilità del numero di futuri residenti in funzione della capacità abitativa che si realizzerà nel progetto definitivo, inevitabilmente avrà ricadute sulla mobilità.

In merito alle piste ciclabili si auspica che siano realizzate in sede autonoma e costituiscano un prosieguo di quelle già esistenti.

Si sottolinea nuovamente l'importanza della realizzazione dell'area parco che, come previsto, dovrà trasformarsi nel cuore sociale di questa nuova area residenziale, oltre che spazio la cui fruizione favorisce stili di vita salubri. Proprio in tal senso si ricorda che per questi spazi si dovrà prevedere il posizionamento di servizi igienici fruibili anche dai disabili, idonee sedute e dispositivi di erogazione acqua potabile nonché idonei raccoglitori delle deiezioni degli animali da compagnia. In ultimo si rappresenta che la realizzazione di edifici individuati come "torri" potrebbe apparire come elemento di frammentazione anche da un punto di vista paesaggistico rispetto all'immediato intorno e comunque rispetto ai caratteri che definiscono la struttura e la forma del quadro paesaggistico del territorio circostante.

HERA in data 25/09/2023 esprime parere favorevole condizionato alle prescrizioni generali e specifiche.

Prescrizioni specifiche

- servizio acquedotto

Tutte le richieste di nuove portate relative alle riqualificazioni dei lotti esistenti potranno essere soddisfatte dalle reti esistenti sulle vie Commenda, Cà Ricchi e Speranza e saranno valutate singolarmente dalla Scrivente nel momento in cui saranno evidenziate, riservandosi la possibilità di subordinare l'erogazione dei servizi a prescrizioni inerenti a potenziamenti necessari a garantirne il corretto servizio, che prevedono tempistiche di progettazione, autorizzazione e realizzazione sensibilmente superiori a quelle previsti per la realizzazione di allacciamenti di utenza. Eventuali allacci d'utenza acqua a servizio del nuovo fabbricato saranno eseguiti direttamente da Hera S.p.A. a carico del committente dietro richiesta e accettazione di un preventivo da inoltrare all'Ufficio Clienti.

- servizio fognatura e depurazione

Tutte le acque di origine meteorica derivanti dai nuovi interventi dovranno essere coltate alle reti delle acque bianche esistenti sulle vie Speranza e Cà Ricchi. Non sarà consentito nessun apporto

di acque di origine meteorica alle reti di tipo misto esistenti. La verifica della quota di scorrimento del collettore nel punto di immissione è di responsabilità del soggetto attuatore.

Se in corrispondenza dei lotti da riqualificare la rete delle acque bianche non fosse presente, occorrerà predisporre una nuova condotta che recapiti nelle tubazioni delle vie Speranza e Cà Ricchi di cui sopra.

In merito ad eventuali sistemi di laminazione e scarico, occorrerà fare riferimento alle indicazioni dettate dall'Ente Gestore del corpo idrico superficiale di riferimento, nello specifico del Torrente Savena, quale ricettore finale delle acque bianche.

- acque nere

Gli scarichi di acque nere provenienti da tutte le riqualificazioni previste dovranno essere collettati alle reti delle acque miste e nere esistenti sulle vie Speranza, Cà Ricchi e Commenda. La verifica della quota di scorrimento del collettore nel punto di immissione è di responsabilità del Soggetto Attuatore.

Durante il periodo di deposito sono pervenute le seguenti osservazioni:

Legambiente del 16/09/2023 (PG 2023/38496)

A) SUOLO

Non trova corrispondenza l'affermazione che il comparto non sia classificabile come zona di ricarica della falda (ValSAT pag. 106: "non essendo l'area neanche in alcuna zona di ricarica di di falda") in quanto è evidente dalla cartografia che si trova in area B (ricarica indiretta, PTCP art. 5.2 e 5.3) e quindi – in qualità di area di riqualificazione – i Comuni devono perseguire l'obiettivo del miglioramento quantitativo.

B) PARCHEGGI

Le superfici dei parcheggi vanno a costituire una abbondante porzione di suolo "occupato" con effetti negativi di varia natura. Le problematiche dei parcheggi - anche di quelli realizzati con griglie e materiali semipermeabili - sono date sia dal punto di vista più realistico dalla tendenza a impermeabilizzare l'area in cui insistono che da quello strategico per cui realizzando parcheggi si invita ad utilizzare l'auto privata.

Una dotazione di base è più che auspicata per evitare eccessive percentuali di verde pensile e di interramenti, ma che siano utilizzate porzioni di suolo pubblico attualmente a verde profondo o che il Comune finanzia dei parcheggi non lo troviamo assolutamente opportuno (ci riferiamo al parcheggio di progetto su via Ca' Ricchi, anche perché tutta via Ca' Ricchi è già costellata di stalli che il progetto).

C) PAESAGGIO, ARCHITETTURA e SOSTENIBILITA' DEGLI EDIFICI

Manca del tutto un vero rendering architettonico tridimensionale dell'insieme e sono presenti alcuni esempi dei singoli lotti e relativi edifici (M5, M6, M28, M30, M33, M37, alcuni "dovuti" per i vincoli paesaggistici). Consultando solo le singole schede o la planimetria generale non si percepisce l'orizzonte della trasformazione, cosa che riteniamo molto importante per la fase di deposito e di resa pubblica del progetto all'intera cittadinanza (in parte questa carenza è stata recuperata in occasione della presentazione in Sala di Città).

Con poche eccezioni questo ambito non ha partecipato alla redazione del POC e tantomeno dei PUA: è venuto pertanto a mancare un elemento di definizione più dettagliata dell'assetto urbanistico e architettonico precedente alla proposta di Accordo Operativo.

La scheda PSC per l'ambito AR.B.1 indica solo: media densità.

Essendo l'ambito eterogeneo ed, in parte, già riqualificato con residenze, le altezze degli edifici andrebbero concertate con i comparti adiacenti per costituire elemento di integrazione e

compatibilità e non di individualismo architettonico a spot che può creare a livello paesaggistico un pericoloso precedente, più stimolato da obiettivi economici che dalla ricerca di innovazione stilistica o di design accattivante.

Comprendiamo che la limitazione sull'utilizzo del suolo può portare a densificare verso l'alto, ma in questo caso specifico si sommano l'indirizzo urbanistico e la derivazione degli indici edificatori che beneficiano di un meccanismo probabilmente eccessivamente premiante. Anche mettendo in parallelo i dati relativi alla parte economico-finanziaria in un panorama di comparto mediamente moderato non si vedono particolari vantaggi nella costruzione di edifici molto alti rispetto alle criticità che gli stessi possono causare, alcune delle quali non immediatamente evidenti.

La CQAP si è espressa con una sola parola (favorevole) e nessun commento

A San Lazzaro non si ha una tipologia di edificio equivalente alle previsioni dei lotti M35 e M36b (alcuni interventi al di fuori della densità del capoluogo che arrivano a 8 piani fuori terra costituiscono già adesso un notevole impatto sull'orizzonte delle quinte collinari).

Negli elaborati ValSAT si legge di 15 piani fuori terra ma la Città Metropolitana ha nel frattempo chiesto la riduzione a 5-6 piani fuori terra.

Non vediamo in questa scelta architettonica alcun elemento di caratterizzazione o reale necessità di segnalare a distanza il quartiere, come fosse un distretto fieristico. Vanno bene le giustificazioni del recupero di suolo in orizzontale e dell'abbattimento delle recinzioni per creare spazio pubblico, ma lo stesso bisogna mitigare l'impatto sull'orizzonte delle colline.

Spesso le nostre città periferiche, quelle che come San Lazzaro sono nate lungo una strada consolare e mancano di un autentico "centro storico", sono carenti di elementi estetici classici che si rifanno ad una tradizione culturale ed architettonica alla base di tanta bellezza del nostro paese.

Sembra che questi aspetti non siano quindi di interesse o meritevoli di approfondimento, eppure il paesaggio è il biglietto da visita di una città e a nostro avviso l'avvio di una era di edifici a torre è altrettanto negativa quanto arrivare sulla via Emilia ed essere accolti dall'insieme amorfo della ETERNEDILE, impresa che in base al PSC sarebbe stata da delocalizzare ed invece è stata incentivata a radicarsi sul posto.

Edifici di questo genere non sono in linea con l'immagine di San Lazzaro, quella che i suoi cittadini hanno ribadito recentemente (cfr "Documento di proposta partecipata").

L'accettazione è un parametro fondamentale per il successo di un progetto. Non sempre è favorevole la "rottura" con un'identità consolidata.

Bisognerebbe piuttosto attingere alle forme tradizionali e ricostituire un tessuto urbano che offra un senso di identità "locale", esattamente come descritto nella Rel.02b per i sub comparti M33 e M5 (vincolati – guarda caso - paesaggisticamente) :

Non è possibile che a poca distanza da un vincolo si possa proporre qualcosa che ne costituisce l'opposto.

L'adattamento al quale dobbiamo fare riferimento nell'era attuale è soprattutto quello energetico, della sicurezza e della ricucitura sociale. E' a questi temi che devono riferirsi anche gli edifici in cui viviamo ed in cui vivranno i futuri cittadini di San Lazzaro e questi edifici a torre non sono esattamente il miglior approccio per una riqualificazione che guardi anche all'innovazione sociale dell'abitare.

Edifici multipiano di questa dimensione e pochi alloggi per piano sono divisivi, le persone non si incontrano, la verticalità impedisce il contatto visivo e la conoscenza dei propri vicini.

Non è esplicitato in che modo una struttura così esile possa fare fronte ai costi energetici se anche buona parte del coperto potrebbe essere destinato a impianti di telefonia.

Le superfici utili al fotovoltaico non sono messe a confronto con i consumi e quindi la relativa sostenibilità energetica: non ci sono ancora elaborati che illustrino la possibilità di equilibrare numero di alloggi e fonti energetiche sostenibili - anche diverse dal FV - per raggiungere la classificazione di legge, come evidenziato nella sintesi risposte (ARPAE 07) e tutto questo unito alla prescrizione sui "tetti verdi":

Tutto questo si può raggiungere anche senza edifici di 10 piani perché la vita delle persone dovrà svilupparsi al piano terra del comparto grazie all'apertura dello spazio pubblico. Non sono secondo noi sufficientemente presi in esame gli aspetti sociali, psicologici e paesaggistici, ma neanche economici perché il costo delle costruzioni e l'impronta dell'energia consumata durante tutta la vita dell'edificio (energia grigia) aumentano con il numero di piani.

Buona parte del comparto è di proprietà o proposta da parte di grossi gruppi di impresa: riteniamo che sia possibile maturare un credito di indici edificatori da mettere da parte per gli interventi ed i lotti che hanno grandi possibilità di proporsi nel periodo considerato di "lungo termine" dell'A.O. Non oltre, quindi, potenziali che si mostrano entro i primi anni dopo l'avvio in concreto del progetto e prima della progettazione definitiva del lotto M36b. La stima per -3 piani è poco meno di mq 500 SU da ricollocare.

D) OMBREGGIAMENTI

Considerato che tutto il quartiere artigianale era caratterizzato da altezze degli edifici molto contenute, nel modificare l'assetto generale con l'introduzione di nuovi edifici che spesso sono di nuova costruzione e, quindi, più elevati per effetto di indici premianti, necessita di un'analisi attenta degli ombreggiamenti.

In questo caso non si parla ovviamente di quanto auspicato con l'introduzione di più alberature nel centro urbano (cfr "Documento di proposta partecipata"). Ci colleghiamo alla osservazione precedente per evidenziare che l'attenzione va sicuramente posta agli edifici M36b e M35 (e nel caso per quest'ultimo sia confermata la riduzione dei piani, a qualsiasi altro edificio che si sviluppi in verticale). L'ombra – che nelle planimetrie generali è proiettata a caso su strade e parcheggi – si muoverà in dipendenza delle stagioni e degli orari. In un'era in cui il fotovoltaico o il solare termico costituiscono le applicazioni più frequenti per generare energia rinnovabile bisogna fare in modo che sia possibile accedervi a tutti, anche a coloro che in questo momento non partecipano al progetto di rigenerazione, o non lo faranno mai.

In aggiunta, un eccessivo ombreggiamento può creare microclimi favorevoli allo sviluppo di muffe ed alterazioni delle superfici degli edifici adiacenti. Quello che d'estate è gradito in inverno può far stagnare freddo e umidità. Anche i tetti verdi sono solitamente realizzati con piante termofile e che si adattano alla siccità ma soffrono all'ombra.

Va quindi fatta una valutazione se ci possano essere conseguenze nell'area di proiezione su altri capannoni o altre abitazioni con persone che hanno diritto alla luce.

Bisogna assolutamente evitare quegli errori che hanno portato a pesanti contestazioni agli edifici attualmente in costruzione al Villaggio due Madonne (3 torri da 11 piani) che promettono un esclusivo panorama sulle colline, quel panorama che a San Lazzaro è considerato patrimonio universale e non di pochi privilegiati.

Ribadiamo pertanto la necessità di una integrazione / verifica dedicata al tema.

E) CAMBIAMENTI CLIMATICI

Continuando sull'analisi degli edifici particolarmente elevati e isolati, a seguito dell'inasprimento degli eventi estremi, si chiede di valutare l'azione del vento sui coperti e sugli impianti.

Una simulazione utile potrebbe essere fatta prendendo come esempio (appunto "estremo" ma probabile) l'evento meteorologico del 17-19 agosto 2022 che ha interessato tutta la nostra Regione. I dati di dettaglio sono disponibili sul sito ARPAE.

Celle temporalesche, grandine di grandi dimensioni e raffiche di vento che il 18 agosto sono culminate in una formazione anomala ma non per questo si può pensare che resti un caso isolato, anche i primi anticicloni africani erano inizialmente una novità e nel giro di pochi anni si sono stabilizzati e si ripropongono tutte le estati.

F) INQUINAMENTO ATMOSFERICO – CALCOLO CO2

In merito al quanto dichiarato (che lo studio della componente atmosferica sarebbe stato "complesso"), considerato che sono passati 2-3 anni, sarebbe stato possibile realizzarlo magari chiedendo all'unità mobile ARPAE oppure affidandosi ad un'agenzia certificata e possibilmente ampliare l'analisi alle polveri PM2,5. (vedi anche LG aggiornate al 2021 dell'OMS sui rischi per la salute associati anche a livelli bassi di inquinamento atmosferico).

Considerato che a livello di area vasta l'intera pianura è soggetta a fenomeni di accumulo, evidenziare gli apporti locali è comunque un buon esercizio perché i picchi di inquinanti ed il sollevamento delle polveri costituiscono una criticità da monitorare, in particolare ai bordi delle strade.

Chiediamo cosa si intende per "verrà fornita in seguito" (analizzando il PUA di via Speranza AR.B.1 P1.B il rimando è indefinito).

Non comprendiamo inoltre perché siano analizzate le serie di dati solo fino al 2016.

Inoltre, per le emissioni da traffico stradale nella ValSAT si prendono come base i dati del PUA AR.B.1 P1B ma le basi di calcolo sono totalmente differenti nelle due versioni (PUA e ValSAT AO) e i dati nella ValSAT non coincidono con le altre tabelle e, dunque, riteniamo doveroso che sia ricalcolato totalmente.

Sicuramente a bilancio ci sarà una riduzione importante dovuta al de-sealing ma la tabella deve essere rivista con parametri più attinenti:

G) CALCOLO DELLA BTC

La tabella del calcolo della BTC riporta le incongruenze e si chiede la revisione totale con i parametri corretti. Nuovamente consigliamo agli uffici tecnici di stabilire criteri condivisi con gli studi professionali per i parametri da applicare (nel PUA sono diversi da questi a pari qualità delle superfici).

H) INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

La stazione di via Speranza 43 ci risulta già ricollocata (la corrispondenza con ARPAE è del 2019). Non concordiamo sul fatto che l'analisi dell'inquinamento elettromagnetico sia posteriore alla definizione del disegno urbanistico, addirittura in fase di richiesta del titolo edilizio: l'assetto architettonico, il numero massimo di piani ed altri dettagli sono fondamentali da definire proprio per la valutazione di sostenibilità del comparto rispetto all'esposizione ai CEM. Alzando la quota della SRB ci sarà meno irradiazione direttamente sotto ma, partendo da un punto più alto, i CEM potrebbero raggiungere un'area più vasta e interessare siti sensibili (scuole ed altri luoghi di permanenza delle persone).

Allo stesso tempo non ci sembra, alla data di oggi, che sia stato accettato lo spostamento della SRB di via Speranza 8 e non bisogna dimenticare la presenza inamovibile della SRB di piazzale Perlasca e le riconfigurazioni in atto (anche questo è motivo per il ridimensionamento dell'edificio M35 che, dalla simulazione, rileva quote di alloggi fuori limite).

I) VERDE E ALBERATURE (nuove/esistenti)

La prima raccomandazione è di far rispettare nel cronoprogramma la stagione opportuna per le piantumazioni (autunno) e di assicurarsi prima che siano operativi gli impianti di irrigazione, ove previsti.

Altra raccomandazione è di non usare terra di scavo del cantiere per le buche di impianto ma terra di buona qualità, come solitamente prescritto.

Per quanto invece riguarda le alberature esistenti e da preservare esse dovranno essere protette come da regolamento comunale. Dobbiamo purtroppo rilevare che a cantiere recintato non è facile rendersi conto se le prescrizioni sono attuate e bisogna quindi che siano effettuate delle ispezioni.

Bisognerebbe evitare piantumazioni di alberi di prima grandezza, arbusti espansi e simili nelle intersezioni stradali ed eventualmente preferire il prato fiorito con essenze tappezzanti in zolle di

rapida collocazione e resa.

Va posta anche molta attenzione alla posizione dei nuovi alberi rispetto ai corpi illuminanti in quanto raggiunta la maturità possono andare in interferenza. Va evitata preventivamente ogni occasione di future potature indesiderate ed infine dannose per gli alberi.

Non bisogna guardare solo all'estetica ma valutare l'idoneità, il tempo e lo spazio necessario all'accrescimento e gli obiettivi da raggiungere.

Come per il PUA via Speranza (A.O. no. 5 – M11 – Idice) segnaliamo:

- lo spazio esiguo e rischio ombreggiamento da lotto M36b;
- il rischio dato da possibili futuri interventi edilizi delle attività produttive in via Commenda 17 (valutare le distanze di confine e lo spazio di sviluppo entro il lotto M6 o, in alternativa, un altro tipo di albero).
- possibilità di conflitto fra specie di prima grandezza;
- attenzione alla posizione della rete gas esistente in quanto percorre l'area verde dove sono già presenti e previste alberature (prescrizione di HERA di mantenere almeno due metri dai sottoservizi).

Al posto di altre piante prettamente ornamentali e "delicate" che richiedono molta manutenzione valutare introduzione di varietà come:

- Sorbus torminalis = Ciavardello, allevato ad albero: specie termofila in fase di rivalutazione, produce fiori e bacche edibili molto apprezzate dalla avifauna, tenuto conto della vicinanza all'area fluviale potrebbe essere vantaggiosa per la biodiversità con forte variazione di colore in autunno;
- Albizzia julibrissin = Mimosa di Costantinopoli, ammessa dal regolamento: bella fioritura, crea ombra come un grande ombrello per caratteristiche proprie senza eccessivi interventi.

Sempre per il lotto M33 evitare invece il Prunus serrulata per i noti e già più volte esposti motivi di manutenzione, fragilità e scarso valore biologico.

J) VERDE PROFONDO E PERCENTUALI

Nella ValSAT c'è uno schema sull'evoluzione degli alberi ma non è chiaro il concetto applicato e l'orizzonte temporale per il quadro futuro (gli alberi attraversano mediamente 4 stadi, ognuno può durare un numero di anni variabile in base alla specie).

Quello proposto è un calcolo astratto ed in buona parte errato numericamente, mentre è molto più significativo fare riferimento al programma dettagliato contenuto nella relazione progetto paesaggistico ed agronomico anche se le prospettive sono comunque assolutamente migliorative.

Si enuncia che *"il verde profondo e altamente permeabile passa dall'attuale 34% al futuro 73%"*.

In realtà la figura 3.4 (oltre a riportare solo 11 interventi su 15) indica un passaggio dal 7% al 31%.

Se, poi, per "futuro parco" si intende il verde pubblico del PUA, l'ampia area inizialmente vergine è stata a sua volta erosa dall'edificazione: è molto più significativo, a questo punto, il recupero lotto per lotto di aree profonde/permeabili (si può parlare di aree verdi diffuse ma non di "parco").

K) MOBILITA' - TPL

Si nota che la ValSAT non è aggiornata in pari data dello studio del traffico (febbraio 2023 vs giugno 2023) cosa che dovrebbe essere effettuata essendo lo studio di AIRIS redatto in base a richiesta di integrazioni.

Le affermazioni riguardo il TPL sono abbastanza confuse mentre si trova interessante l'opportunità di valutare un servizio TPL interno al comparto (geometria stradale favorevole al transito circolare esterno di una navetta che si dirami da via Caselle per poi tornarvi in direzione SFM).

Questo potrebbe essere oggetto di pianificazione all'interno della revisione della rete TPL di competenza comunale (cfr. Piani di SEI SAN LAZZARO).

L) CLIMA ACUSTICO

Dalle immagini della Mappatura Strategica del 2018 sembra di rilevare una situazione di maggiore impatto rispetto a quanto dedotto, in particolare sull'asse di via Ca' Ricchi, e che sarebbe confermato dallo studio effettuato per il PUA di via Speranza.

L'incidenza sembra data dai flussi veicolari più concentrati rispetto ad altre vie.

Si attendono pertanto le verifiche puntuali ed approfondite sui lotti una volta definita la progettazione e delle emissioni dovute dalle attività produttive ancora insediate nel comparto. Per quanto riguarda il traffico veicolare si confida che l'area 30 km/h funga da mitigazione insieme ad una quota crescente di veicoli elettrici.

M) ODORI MOLESTI

Il Settore Ambiente, dopo varie consultazioni con ARPAE e dopo che la nostra associazione aveva redatto un calendario in base alle segnalazioni dei residenti, ha attivato nel novembre 2022 una campagna di monitoraggio della durata di 3 mesi per rilevare se ci fossero coincidenze fra emissioni e fasi di lavorazione della fonderia (le emissioni avevano una cadenza all'incirca settimanale). E' noto anche agli uffici comunali che questi odori molesti in particolari occasioni di vento propizio avevano raggiunto il Parco Europa e il centro città. Non si tratta pertanto di eventi del passato (in passato la criticità odorifera era data dalle vasche dell'ex depuratore). A noi sono pervenute segnalazioni di febbraio e marzo 2023 e abbiamo ricevuto una segnalazione puntuale il 13 luglio 2023 che abbiamo consigliato di inviare una mail al Settore Ambiente.

Chiediamo pertanto al Settore Ambiente di dare il proprio contributo aggiornato.

N) RELAZIONE IDRAULICA ACQUE NERE 07b

La relazione in oggetto dichiara 11 interventi, ne analizza e riporta i dati solo per 10. Manca uno dei comparti più densi (M36 abc).

Comprendiamo i limiti delle previsioni per mancanza di definizione di alcune attività diverse dal residenziale ma almeno potevano essere aggiornati la narrativa ed il calcolo degli abitanti equivalenti per le unità residenziali (percentualmente più interessanti) facenti parte dei due gruppi di proposte.

O) EDEN PARK

Si chiede a titolo interlocutorio se, a parte la proroga di due anni per la permanenza attuale nel capannone del lotto M24, c'è l'intenzione da parte dell'Amministrazione di trovare una nuova collocazione per questa attività che costituisce un importante punto di aggregazione e fornisce spunti per giovani e bambini, scuole, associazioni e singoli appassionati.

Per nuova collocazione si intende la valutazione di un altro capannone in zona per mantenere in essere la spinta attrattiva, fondamentale per fare da ponte alle varie funzioni miste che nel tempo sorgeranno nel comparto.

P) ASPETTI FINANZIARI

E' scritto che le monetizzazioni (dove applicate) serviranno a finanziare le dotazioni territoriali di Ambito e di Comparto. Questi esborsi incidono a volte in modo rilevante sui costi di attuazione che sono incrementati dall'attuale aumento di tutti i listini per effetto dei rincari delle materie prime, dei carburanti e dell'energia in senso ampio.

Bisognerebbe trovare una soluzione finanziaria che consenta di differire alcuni di questi costi senza dall'altro lato togliere cassa al Comune in una sorta di cronoprogramma finanziario. Tutto dipende dai tempi in cui le opere pubbliche verranno a compiersi, soprattutto quelle di rifinitura (verde e simili). Non abbiamo esperienza in questo campo ma vista l'ampiezza del progetto una qualche forma di pianificazione si potrebbe trovare.

Non concordiamo su ulteriori incentivazioni (stralcio da relazione tecnico illustrativa viabilità e organizzazione dello spazio pubblico - Tav 08a), soprattutto se queste si trasformano in indici edificatori maggiorati, per evitare gli effetti di una stressante densificazione. Non consideriamo San Lazzaro (e ancora meno il comparto in esame) una vera periferia urbana ma un territorio di qualità e molto ambito per cui siamo certi che le imprese troveranno alla fine i loro giusti pareggi di bilancio. La resilienza è anche per le imprese: quelle che sapranno adattarsi al cambiamento e adotteranno nuove strategie sopravviveranno e contribuiranno a rendere migliori le nostre città.

Q) RISCHI

Oltre alla gestione del rischio sul lavoro da normativa corrente per quanto riguarda le aree di cantiere e le interferenze fra imprese (REL 12), saranno da prevedere tutte le opportune precauzioni per gli abitanti e frequentatori delle aree ricreative esistenti, in particolare per le polveri sia da demolizione che di lavorazione.

R) DISCREPANZE VARIE

Si elencano qui varie discrepanze rilevate negli elaborati che non comportano variazioni di rilievo da sistemare nel rapporto VALSAT;

- pag. 20: l'intervento viene collocato in UdP n. 4 e poi vengono descritti gli obiettivi della UdP n.5, che è quella corretta;
- pag. 41 (immagine 4.16); manca la SRB di piazzale Perlasca come impianto fisso attivato e non troviamo corrispondenze per l'impianto fisso non attivato indicato in cartografia con il triangolo blu;
- NTA-REL01: indice, pagine e contenuti non corrispondono e nel calcolo della SU/SV di M35 c'è un errore nell'addizione ($788,72+101,06 = 889,78$ e non $889,56$). La SU complessiva dei primi 11 interventi è quindi di mq 12.192,03;
- la tabella finale non trova corrispondenza nei dati dei lotti M33-M36-M30b-M37 (bando giugno 2021) rispetto alla NTA REL01bis e si chiede di allineare i dati e gli indici di entrambe le relazioni;
- M28 – M30: non sono coerenti i dati della tabella riassuntiva delle superfici con le cessioni indicate nella bozza di convenzione o nelle tavole di progetto o nella relazione illustrativa;
- nella tavola 07 degli elaborati generali manca il comparto M18 nelle "superfici di progetto" e nelle "quote altimetriche";

Probabilmente discrepanze di questo genere sono più diffuse e si rimanda ad un riesame complessivo di tutti i documenti nella fase di redazione definitiva.

Da privati cittadini:

Numero di protocollo	Esposizione ai CEM	Rete fognaria	Delocalizz. SNAI	Quantità parcheggi	Rimozione amianto	Altezza edifici
PG 38423/2023	X	X	X	X	X	X
PG 38277/2023						X
PG 38464/2023	X	X	X	X	X	X
PG 38269/2023	X	X	X	X	X	X
PG 38281/2923	X	X	X	X	X	X

PG 38312/2023	X	X	X	X	X	X
PG 38521/2023						X
PG 38522/2023				X		X
PG 37981/2023						X
PG 38513/2023				X		X
PG 38280/2023					X	X
PG 38525/2023	X					X
PG 38523/2023		X		X		
PG 38319/2023						X
PG 38520/2023						X

PRESO ATTO CHE

in attuazione alle Delibere di Giunta Regionale n. 1795 del 31/10/2016 e n. 1407 del 07/08/2023, Arpae predispone 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 Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017, per l'attuazione di parte dell'Ambito AR.B.1 di PSC, sub-comparti M5, M6, M18, M19, M22, M24, M28, M30, M31, M32, M33, M35, M36, M37, via Speranza, via Commenda, via Cà Ricchi, via Dell'Artigiano in Comune di San Lazzaro di Savena, con le prescrizioni impartite dagli enti con competenze ambientali e le raccomandazioni di seguito riportate.

Dal punto di vista procedurale si rileva che a seguito della STO del 6 marzo 2024 il Comune avrebbe dovuto integrare la documentazione dell'AO. Il verbale della riunione di STO riporta che *"Ad esito del tavolo tecnico si concorda che sulla base dei punti sopra esposti il Comune integrerà*

la documentazione.” Al momento della redazione della presente istruttoria ARPAE non ha ancora ricevuto il materiale integrativo.

Il quadrante di Via Commenda, denominato nel PSC vigente quale Ambito AR.B.1 sorse negli anni 60 come primo insediamento artigianale ed industriale di San Lazzaro di Savena. Al suo interno si insediarono moltissime aziende che operavano nell'indotto delle aziende dei motori e dei motocicli presenti sul territorio (ad esempio OM, Malaguti, Italjet).

Attualmente il quadrante si caratterizza per un tessuto estremamente denso di fabbricati, con alcune attività produttive ancora insediate.

Con due successivi avvisi pubblici (di fine 2018 e di inizio 2020), sono state acquisite diverse manifestazioni di interesse riguardanti l'ambito AR.B.1 di PSC. Tuttavia la frammentazione delle proprietà dei lotti e l'adesione solo parziale dei proprietari al progetto di rigenerazione, ha fatto sì che le aree di intervento si collochino a scacchiera tra i lotti esistenti.

Sulle singole aree dei sub comparti si concentreranno i diritti edificatori propri generati dagli indici perequativi previsti dalla scheda di PSC oltre a, in taluni casi, diritti edificatori provenienti da altri ambiti a seguito di specifici accordi. Sono stati inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia in sagoma, secondo le indicazioni della vigente normativa (art. 2 delle vigenti NTA).

La LR 24/17, all'Art 7, sottolinea che *“gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana sono diretti a elevare gli standard di qualità ambientale e architettonica”*.

Da quanto risulta dalla documentazione, le proposte pervenute, anche a causa della mancanza di continuità spaziale tra gli interventi, non disegnano una riqualificazione urbana caratterizzata da una visione d'insieme capace di organizzare le nuove residenze, le dotazioni, i servizi e il commercio di vicinato secondo una logica urbanistica, quanto più una sommatoria di singoli interventi diversi per obiettivo, caratteristiche architettoniche, funzione.

Un insieme siffatto non sembra cogliere lo spirito dell'Accordo Operativo come strumento di rigenerazione urbana delineato dalla LR 24/17, che deve contenere tra gli elaborati costitutivi dell'accordo *“il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo, assieme agli interventi di interesse privato, sia delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all'intervento che il privato si impegna a realizzare, in conformità alle previsioni della strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, sia delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali stabilite ai sensi degli articoli 20 e 21”*.

Viceversa sembra che l'Accordo Operativo proposto sia fortemente condizionato dai vincoli della fattibilità economica che, a fronte della crisi del mercato immobiliare, impongono il contenimento dei costi e, così facendo, riducono le possibilità di miglioramento della qualità urbana.

La condizione di presentazione del progetto urbano ha importanti riflessi su tutti i temi ambientali quali accessibilità, traffico, rumore, verde, rischio idraulico, elettromagnetismo, paesaggio etc. ed è pertanto imprescindibile per effettuare una valutazione di sostenibilità.

Il mantenimento nei fatti di una zona mista residenziale/produttiva comporta effetti ambientali al momento non conosciuti ma potenzialmente importanti sulle matrici rumore, traffico, odori, inquinamento atmosferico, mobilità dolce, verde e clima locale. Il tutto reso ancora più complesso dall'attuazione prolungata all'arco temporale di 10 anni, che risulta in contrasto con le caratteristiche di immediata necessità intrinseche di un AO.

La contrazione dei costi per le opere di urbanizzazione (limitate a poche connessioni ciclabili e pedonali, parcheggi e poche aree verdi) comporta una sicura perdita di qualità urbana, mentre si intende lasciare la massima flessibilità in fase attuativa agli interventi.

La flessibilità che viene richiesta dalla proposta di NTA è talmente ampia da lasciare spazio alle seguenti tipologie di modifiche *“introdotte in sede di permesso di costruire”*:

- disegno urbano,
- usi,
- soluzioni morfologiche e tipologiche dell'edificazione,
- numero dei piani dei fabbricati,
- numero degli alloggi,
- perimetrazione dei sub-comparti,
- configurazione morfologica degli spazi a verde pubblico e a parcheggi pubblici,
- sistemazioni esecutive degli spazi pubblici,
- individuazione della viabilità privata, dei passi e accessi carrai e pedonali ai lotti,
- modifica alla destinazione d'uso dei singoli sub-comparti.

Si fa osservare che nessuna valutazione ambientale può essere svolta laddove non sia determinato e immodificabile il planivolumetrico del progetto, la distribuzione degli usi, la dislocazione delle dotazioni, il numero degli alloggi e la SU.

Nel caso di specie, in parte a causa della frammentarietà degli interventi, in parte per l'indeterminazione degli obiettivi per ogni singolo lotto, in parte a causa delle dimensioni ridotte dei lotti, ovvero per la pressochè totale indeterminatezza del progetto non è possibile redigere un rapporto ambientale e, conseguentemente, non è possibile darne una valutazione. Del resto lo stesso estensore degli studi ambientali sottolinea come *“La **progettazione urbanistica determinata dai futuri titoli edilizi** potrà essere anche diversa da quella qui prospettata sui vari lotti ma l'importante ai fini urbanistici ed ambientali sarà il mantenimento delle superfici coperte e di quelle permeabili a verde e verde profondo qui analizzate, tenendo il verde il più compatto possibile, senza una sua eccessiva frammentazione”*. Si fa notare che la sostenibilità ambientale non è determinata esclusivamente dal mantenimento delle superfici coperte e di quelle permeabili a verde e verde profondo, ma ci sono molte altre componenti da considerare.

In particolare, in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni, si osserva la necessità che le stesse siano progettate e realizzate in modo unitario e contestuale, pertanto risulta necessario che i singoli proponenti si organizzino in modo da poter provvedere in modo congiunto e contemporaneo alla realizzazione. Per l'ERS, che viene assegnato ai singoli lotti nella misura del 20% della SU, deve essere identificata una modalità realizzativa congiunta per l'intero AO e definita la sua localizzazione. Tuttavia non è stato possibile trarre in modo univoco e chiaro la quantità di SU totale, la sua derivazione e la suddivisione per lotti, come pure il numero di alloggi e di abitanti totali del comparto AR.B1 comprensivo quindi anche del sub ambito AR.B1_P1. Si osserva inoltre che l'ipotesi di edificare oltre i 5 piani, che permane stante le attuali NTA, contrasta con le caratteristiche territoriali e paesaggistiche del comparto, nonché con la scheda del PSC che prevede di insediare una media densità.

Parimenti, considerata la prossimità al fiume e la necessità di recuperare una elevata permeabilità profonda, non è chiaro quale sia l'obiettivo di permeabilità, se il 25% della SF o il 35% della ST. In ogni caso, nessuna delle due quantità è raggiunta in base ai dati presentati.

In merito alla quantità e distribuzione dei parcheggi non vi è chiarezza. Si segnala che diverse osservazioni riguardano proprio il tema dei parcheggi pubblici considerati insufficienti.

Si osserva che le superfici a parcheggio possono essere cautelativamente considerate permeabili al 30% e non come indicato al 50%.

Di seguito si riportano le principali criticità ambientali rilevate.

In merito al verde, che dovrebbe rappresentare uno dei principali elementi caratterizzanti la riqualificazione dell'intero comparto insieme alla de-sigillazione delle superfici impermeabilizzate, si osserva che l'AO affida la maggior parte della quota al verde contenuto nel lotto di via Speranza n. 36 (sub-ambito AR.B.1-P.1B). Purtroppo nel PUA di tale sub ambito, in contrasto con la scheda normativa di POC e con la cartografia del PSC, tale area non è stata salvaguardata ma viene utilizzata a scopo residenziale per una parte significativa della superficie verde. La quota residua, di ca. mq 5.500 su un potenziale di oltre 9.400, viene adibita a verde pubblico di collegamento ciclabile e pedonale tra le vie Speranza e Commenda. Si sono sottratti pertanto circa 4.000 mq di verde pubblico che avrebbero potuto rappresentare un evidente segno di riqualificazione del comparto.

Inoltre:

- non risultano chiaramente determinate le quantità di verde profondo, delle superfici permeabili e di laminazione;
- non sono evidenziati i collegamenti con i parchi pubblici presenti;
- la scelta delle essenze e la loro distribuzione andrebbe rivista in base alle caratteristiche e alla sovrapposizione con le reti per evitare future interferenze;
- il piano di manutenzione del verde è adeguato ai Criteri Ambientali Minimi del Decreto Ministeriale del 2013 e non di quello aggiornato al 2020;
- le isole ecologiche inserite sono state considerate tali nei calcoli della laminazione.

Per quanto riguarda l'Elettromagnetismo si fa riferimento alla auspicata dislocazione della SRB di via Speranza n. 8 sul coperto della torre che verrà attuata in via dell'Artigiano n.1 angolo via Commenda n. 34. Tuttavia al momento non sono stati ancora presi accordi e si rilevano pertanto le modalità di attuazione di tale spostamento.

Riguardo alla viabilità si osserva che il percorso ciclabile risulterebbe dagli elaborati perfettamente coincidente con la viabilità interna (carrabile) senza approfondimenti circa il rispetto della sicurezza stradale.

L'inserimento, inoltre, di variazioni altimetriche, dovute anche alla necessità di alzare il piano di calpestio, come suggerito dal parere dell'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile a maggior tutela dell'incolumità pubblica, se non perfettamente studiate mal si conciliano con la dichiarata volontà di rendere il comparto il più possibile accessibile ai disabili.

In merito all'inquinamento da amianto, è prevista l'eliminazione nell'arco di 36 mesi dell'amianto posto negli edifici da riqualificare, ma non ci sono tuttora certezze in merito alla rimozione dell'amianto anche dagli edifici non oggetto di questo AO (via Ca' Ricchi 33-35).

Per quanto concerne lo studio del traffico, esso si basa sulla fattibilità delle intersezioni e del carico sugli archi stradali, ovvero sul fatto che la rete sia in grado di "reggere" l'aumento di traffico. In effetti il carico urbanistico additivo è molto elevato, stimato in oltre 5.000 movimenti al giorno e, nonostante le rassicurazioni in merito alla assorbibilità dalla rete attuale, inevitabilmente si avrà un aumento della congestione e di tutte le emissioni inquinanti da traffico. Inoltre non c'è chiarezza in merito alla rete pedonale e ciclabile, sia in termini di continuità e sicurezza, sia in termini di tempi di realizzazione che di soggetto incaricato.

Per quanto riguarda il rumore, lo studio acustico ribadisce che attualmente non vi sono certezze sugli effettivi insediamenti residenziali e/o commerciali che si insedieranno, invalidando di fatto le valutazioni. In assenza di usi, geometrie, distanze qualsiasi verifica è al massimo orientativa. Lo stesso TCAA rimanda la verifica del clima dell'impatto acustico sui singoli sub-comparti a quando il progetto sarà definito sui singoli lotti. Dovrà inoltre essere rivista la classificazione acustica del comparto portandola almeno alla classe III.

Anche al fine di dimensionare le mitigazioni necessarie (sia da traffico che da aziende tuttora insediate) è necessario disporre del progetto definitivo del comparto e dei singoli edifici completo di dettagli architettonici, altezze, distanze.

La valutazione fin qui condotta ha individuato dei "punti bersaglio" posti genericamente, per ogni edificio di progetto, su una sola facciata, quella "dei fronti acusticamente più esposti dei nuovi usi residenziali dei singoli sub-ambiti". La valutazione grafica rappresenta i livelli sonori medi dei vari piani dei bersagli, pertanto è priva di significatività in termini di verifica del rispetto normativo.

In merito al rischio alluvione il mantenimento dei piani interrati, ancorché destinati a deposito o autorimessa, risulta non idoneo al rispetto delle fondamentali regole di sicurezza in considerazione al fatto che l'area rientra in pericolosità P2 (alluvioni poco frequenti), così come peraltro evidenziato dall'Agenzia regionale di sicurezza e protezione civile.

Si rende, poi, necessario un approfondimento circa lo stato delle fognature esistenti (un tratto risulta evidenziato come ammalorato anche dal PSC) e sulla destinazione finale dei reflui in vista della nuova configurazione delle reti (separate). Si dichiara, infatti, che *"a seguito della riduzione di quest'ultima del 30%, tra condizione attuale e di progetto (vedi relazione "Relazione Acque Bianche"), si può ritenere che i collettori pubblici riescano a recepire in sicurezza la portata complessiva di progetto pari a 1.219,93 l/s"*.

Per quanto riguarda il conseguimento di elevati standard in termini di prestazione ambientale si nota come siano ancora da definire in dettaglio:

- le caratteristiche delle vasche di stoccaggio per il riuso delle acque raccolte per l'irrigazione delle aree verdi, per la pulizia delle aree pavimentate interne /di proprietà e per gli usi non potabili;
- un piano di cantierizzazione (PAC) che guidi in modo sostenibile la realizzazione delle opere;
- la localizzazione e i rispettivi calcoli per l'utilizzo di Fonti Energetiche Rinnovabili e, nel caso di scelta di pannelli fotovoltaici, verifica del corretto loro inserimento.

Inoltre risultano da aggiornare o perfezionare le indagini relative a:

- potenziale di liquefazione - l'area rientra in zona a vulnerabilità bassa ma in considerazione della presenza di terreni in falda potenzialmente liquefacibili occorre verificare in dettaglio nei rispettivi lotti;
- stato del terreno - caratteristiche geotecniche e litologiche.

Per quanto riguarda l'inserimento paesaggistico, l'intervento insiste su un'area non tutelata, ma è comunque limitrofa a zone ad alto valore (fasce fluviali) e nella configurazione proposta (altezze considerevoli dell'edificato) oltre ad impedire la conservazione di viste sulle colline, mal si coniugherebbe con le caratteristiche degli insediamenti già presenti.

Questa mancanza di attenzione rispetto all'esistente costituisce la principale rimostranza dei residenti che hanno formulato le osservazioni oltre alle associazioni ambientaliste.

L'AO dovrebbe costituire un'occasione per rimarginare la rottura di continuità dovuta agli insediamenti produttivi presenti e favorire, nel contempo, la realizzazione di spazi con

caratteristiche che migliorino la qualità della vita dei residenti restituendo alla collettività aree salubri e il più possibile in consonanza con il sistema paesaggistico pre-esistente.

Alla luce delle caratteristiche di questo AO finalizzato alla rigenerazione e riqualificazione di una vasta e importante area produttiva, considerando che il disegno urbano appare ancora incerto e stante la presenza di numerose criticità ambientali non risolvibili mediante semplici prescrizioni, quali:

- permeabilità
- verde
- qualità dei suoli
- sistema della mobilità ciclabile e pedonale
- amianto
- flessibilità delle NTA e relative conseguenze ambientali
- disegno urbano e relative conseguenze ambientali

si ritiene che la proposta non sia pienamente valutabile dal punto di vista ambientale.

LA RESPONSABILE
AREA AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI METROPOLITANA
Patrizia Vitali¹
(lettera firmata digitalmente)²

¹ Ai sensi del Codice dell'Amministrazione Digitale vigente ed in virtù della deliberazione del Direttore Generale di ARPAE Emilia-Romagna n. 99/2023 con cui è stato prorogato alla Dott.ssa Patrizia Vitali l'incarico di Responsabile dell'Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana.

² 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.