

**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.**

**Integrazione al contributo istruttorio del 4/04/2024 (PG/2024/63136)**

**Autorità competente: Città metropolitana di Bologna (CM BO)**

**Autorità procedente: Comune di San Lazzaro di Savena.**

**PREMESSO CHE:**

- con comunicazione del 20/03/2024, in atti al PG/2024/54048, la CM BO ha chiesto ad ARPAE AAC Metropolitana il contributo istruttorio propedeutico al parere motivato relativo al procedimento in oggetto, nell'ambito delle competenze in materia ambientale previste dalla Delibera di Giunta Regionale n. 1795/2016 entro la data del 3/04/2024;
- in data 04/04/2024 (PG/2024/63136) ARPAE AACM ha inviato alla CM BO il contributo istruttorio propedeutico al parere motivato, nel quale si evidenziava che a seguito della STO del 6/3/2024 il Comune avrebbe dovuto integrare la documentazione dell'AO, ma al momento della redazione del suddetto contributo ARPAE non aveva ancora ricevuto il materiale integrativo e che, stante la presenza di numerose criticità ambientali non risolvibili mediante semplici prescrizioni, la proposta non era pienamente valutabile dal punto di vista ambientale;
- in data 16/04/2024 si è tenuta la seduta del CUM, nel corso della quale i rappresentanti del CUM hanno preso atto della sospensione del procedimento per l'espressione del parere motivato a far data dal 05/04/2024, così come preventivamente comunicato dalla Città metropolitana con propria nota PG 23168 dell'8/04/2024;
- in data 23/4/2024, con nota PG n. 27553/2024 della CM BO, il Comune di San Lazzaro di Savena ha fornito integrazioni in risposta alle richieste formulate nella STO del 6/03/2024;
- con PEC del 23/04/2024 (PG/2024/75905), la CM BO ha chiesto ad ARPAE AACM di integrare, entro e non oltre il 26/04/2024, la relazione istruttoria richiamata in oggetto sulla base della nuova documentazione tecnica acquisita.

Preme sottolineare che la richiesta formulata dalla CM BO nel pomeriggio di martedì 23 aprile 2024 è risultata di fatto impossibile da soddisfare a causa della festività del 25 aprile (giovedì) e della chiusura di tutte le sedi ARPAE programmata per venerdì 26 aprile.

Si evidenzia inoltre che la documentazione integrativa messa a disposizione per l'integrazione al contributo istruttorio già espresso comprende, oltre a una relazione di controdeduzioni, anche le versioni modificate di:

- testo dell'Accordo Operativo,
- NTA,

- varie tavole relative all'assetto urbanistico,
- documento di Valsat.

Nell'impossibilità, dati i tempi troppo stretti concessi dalla CM BO, di visionare le nuove versioni dei documenti presentati, si prende a riferimento il solo documento di controdeduzione presentato dai progettisti (240423 AO AR.B.1 controdeduzione pareri), confrontato in alcuni casi con le NTA modificate, per formulare le osservazioni che seguono, da intendersi come integrazione di quanto già espresso nel contributo del 4/04/2024 (PG/2024/63136), che si richiama integralmente e al quale si rimanda per l'istruttoria.

Rispetto alle problematiche evidenziate nel suddetto contributo istruttorio, il documento di controdeduzioni riporta che:

- la durata dell'AO è stata ridotta da 10 a 5 anni;
- la monetizzazione del verde pubblico del comparto è motivata dalla vicinanza del parco lungo Savena e di parchi urbani direttamente confinanti o assai prossimi all'ambito AR.B.1 e dalla scelta di rinunciare alla creazione di nuovi spazi verdi compatti per incentivare la creazione di spazi urbani ricchi di verde, vivibili, ombreggiati, interstiziali e/o lineari su strada, su suolo pubblico o su suolo privato, arredati e verdi;
- il progetto planivolumetrico dei singoli sub-comparti, nei limiti delle tolleranze necessarie ad una corretta progettazione definitiva ed esecutiva, è stato assunto quale cogente (la Tav. 07 è stata integrata con la scheda 07/14 – vincoli planivolumetrici e vincoli derivanti da PGRA – in cui, sulla base del progetto di AO, è stata individuata la sagoma planimetrica massima dei fabbricati e l'altezza massima degli stessi) e sono state integrate le NTA dell'A.O. individuando le altezze massime;
- la flessibilità dell'A.O. è stata sostanzialmente eliminata vincolando le sagome a quelle utilizzate nella modellazione progettuale e così ugualmente per la SU, per il numero di piani, per il numero di alloggi, per le superfici permeabili, per il perimetro dei subcomparti, aggregabili solo qualora confinanti;
- gli usi diversi dalla residenza ammessi dall'A.O. sono quelli ammessi dal RUE in qualsiasi tessuto urbano esistente AUC;
- relativamente al conteggio dei parcheggi pertinenziali come aree "a verde profondo" si è proceduto ad aggiornare la TAV. 07 scheda 11A differenziando campiture e materiali e nella tavola aggiornata è stato chiarito che le aree parcheggio non hanno permeabilità 100%, a differenza di quanto precedentemente indicato. Si rileva che non è stata tuttavia modificata la tavola riepilogativa delle superfici permeabili nello stato di progetto;
- sono state integrate le NTA dell'A.O. individuando modalità attuative e quantità di ERS per ogni singolo sub-comparto e/o lotto ed è stata inserita la possibilità di aggregare le superfici da destinare ad alloggi ERS;
- nella tavola AO tav. 05 i parcheggi esterni al perimetro dell'AO sono stati individuati ai fini delle verifiche necessarie al soddisfacimento degli standard minimi in termini di miglioramento dell'offerta di parcheggio e il numero degli stalli tra stato di fatto e progetto verrà aumentato da circa 385 posti a circa 470 mentre, in base alla localizzazione del comparto, si ritiene che rispetto le nuove unità immobiliari previste e rispetto le strategie scelte per incentivare la mobilità sostenibile, i parcheggi debbano garantire ampiamente il fabbisogno;
- gli attuatori, al fine di realizzare tutte le opere di urbanizzazione, si sono riuniti in consorzio con atto del Notaio Orlandoni, citato in accordo operativo e già depositato negli atti del A.O.;
- relativamente alle altezze degli edifici, oggetto anche di numerose osservazioni da parte dei cittadini e associazioni ambientaliste, le valutazioni di carattere paesaggistico competono alla Soprintendenza e/o alla CQAP, strutture preposte a valutazioni di carattere paesaggistico, che hanno entrambe espresso parere favorevole e si ritiene che un fabbricato sviluppato in altezza

non possa costituire indice di valutazione della densità urbana, ove tale soluzione permette semplicemente di disporre di ampi spazi liberi a terra per una migliore qualità degli spazi liberi medesimi;

- come anche evidenziato nel parere ARPAE APAM 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 come indicato nel paragrafo "Sintesi e conclusioni" (dal soggetto attuatore) e in funzione dei valori individuati sono state proposte le misure compensative in termini di inquinamento ed emissioni di CO<sub>2</sub>;
- per quanto riguarda viabilità pedonale e ciclabile si ritiene che gli elaborati TAV. 02B, 02C, 02D e le successive tavole di dettaglio TAV 06xx permettano una chiara lettura del progetto ove la rete ciclo pedonale è sistematicamente progettualmente organizzata;
- tutta la viabilità perimetrale ed interna all'ambito AR.B.1 è già classificata quale zona 30 ammettendo quindi la sede promiscua e su via Commenda la sede del percorso ciclopedonale, la sede stradale carrabile, la sede destinata a stalli di parcheggio delle auto sono sempre individuate ed autonome: per scelta progettuale si è valutato di conservare tutti i piani viabili alla stessa quota in modo da poter convertire l'intera via Commenda a spazio pedonale, attualmente nelle fasce orarie serali (eccetto i pochi residenti accedenti) e in futuro permanentemente. In funzione di una visione globale della rete ciclabile complessiva, su via Ca Ricchi, in accordo con i tecnici dell'Amministrazione Comunale, si è ritenuto di non realizzare la pista ciclopedonale per favorire la realizzazione di parcheggi auto;
- la prescrizione di ARPAE APAM di prevedere per le acque meteoriche, oltre all'uso irriguo, l'uso non potabile interno agli edifici (scarichi wc) mediante realizzazione di rete duale di alimentazione idrica viene rigettata per gli eccessivi costi di realizzazione e manutenzione;
- la prescrizione di ARPAE APAM di un incremento degli interventi "a verde" (intesi come numero di esemplari) di almeno il 20% viene contestata in quanto *"pare davvero strano che l'introduzione di 575 esemplari non arrivino a compensare quanto valutato sotto il profilo della CO<sub>2</sub> (...) Già fra 10 anni, a maggior maturazione dei nuovi numerosi esemplari impiantati, la CO<sub>2</sub> abbattuta all'anno sarà di oltre 13 t./a di CO<sub>2</sub>, non solo di 8 t./a di CO<sub>2</sub> (...) non si può considerare la zona emissiva come è ad oggi, ma come sarebbe se si mantenesse l'uso produttivo (...)".* Si specifica comunque che in accordo con l'amministrazione si procederà comunque alla piantumazione di ulteriori 115 alberi in aree limitrofe nella disponibilità degli attuatori e dell'amministrazione;
- l'esigenza di alzare i piani terra a + 55 dal piano 0 ancorché non prescritta per gli usi diversi dalla residenza, potrebbe costituire una barriera rispetto la corretta fruizione degli spazi aperti al pubblico (commerciali) fronte strada; in fase di progettazione esecutiva, in funzione delle singole situazioni, si valuteranno quali siano le migliori risposte progettuali atte a risolvere il tema dell'accessibilità;
- le autorimesse e gli spazi interrati in genere potranno essere progettati in modo da essere meccanicamente auto protette (al pari delle autorimesse sotto falda) e comunque protette da segnalatore acustico di emergenza (soluzione già adottata ed approvata per l'ambito PUA AR.B.1 – P1);
- gli elaborati allegati alla proposta di A.O. contengono una modellazione planivolumetrica dei fabbricati utilizzata per effettuare ogni verifica di rispondenza del progetto a tutte le norme di carattere architettonico e civilistico ed alle matrici ambientali e gli effetti ambientali della trasformazione sono assolutamente conosciuti.

Le NTA integrate prevedono che:

- il documento denominato *"Rel. 7a - Relazione idraulica Acque Bianche"* allegato all'A.O al capitolo 3 riporta per ogni sub-comparto il calcolo indicativo del volume di laminazione che dovrà essere verificato in sede di progettazione definitiva in funzione delle scelte

progettuali. Il documento di controdeduzioni aggiunge che *“Nel caso, poi, fossero richiesti ulteriori volumi per le aree pubbliche (come da parere APAM), occorrerebbe individuare e concordare con precisione quali superfici computare, tenendo comunque presente che la volumetria aggiuntiva potrebbe risultare gravosa in termini quantitativi”*;

- 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;
- entro 18 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;
- in fase esecutiva, prima della presentazione dei titoli ad intervenire:  
*relativamente a suolo/sottosuolo:*
  - dovranno essere pianificate e realizzate indagini di approfondimento da concordare preventivamente con ARPAE APAM;
  - per ogni area dovrà essere realizzata un'indagine georadar e trincee esplorative sulla base degli esiti dell'indagine indiretta;*relativamente alle acque sotterranee:*
  - dovranno essere ubicati i piezometri necessari a ricostruire la circolazione idrica relativamente all'area sottesa all'intero ambito AR.B.1.;
  - si dovrà procedere alla realizzazione di almeno 2 campagne di monitoraggio con il seguente profilo analitico: metalli pesanti, alifatici clorurati cancerogeni e non cancerogeni, idrocarburi totali;
- alla richiesta del Titolo Edilizio dovrà essere allegata una valutazione di clima/impatto acustico elaborata sulla base di misure fonometriche di lunga durata (almeno 72 ore per ogni punto in giornata lavorativa) individuando e caratterizzando tutte le sorgenti sonore, da realizzarsi su tutti i lati del lotto al fine di verificare:
  - il rispetto del limite di immissione assoluto diurno e notturno;
  - il rispetto del limite di immissione differenziale diurno e notturno.

In riferimento al clima acustico, nel documento di controdeduzioni, viene ulteriormente specificato che non vi saranno attività produttive aggiunte future e rispetto a quelle in essere ad oggi, al massimo, caleranno ma non ve ne saranno di nuove.

Il TCA assevera che delle sorgenti sonore indagate non è stata effettuata la verifica della presenza di componenti tonali e impulsive negli eventi sonori. Non sono state esplicitate dette verifiche perché non sono state riscontrate componenti né tonali né impulsive negli eventi sonori da parte delle ditte che ad oggi pare permarranno in sito.

Il comune provvederà al ricalcolo dell'attribuzione delle classi acustiche dei vari lotti dell'ambito AR.B.1. per verificare la compatibilità complessiva di classe III.

Ad oggi, in fase di AO, dei singoli lotti è definibile in maniera univoca solo:

- il sedime dei nuovi edifici, con identificazione del perimetro massimo esterno,
- il numero di piani,
- l'uso abitativo dal piano primo in su (non al piano terra dove vi saranno per lo più usi commerciali o servizi),
- in pratica il planivolumetrico dei nuovi edifici.

Le distribuzioni interne dei nuovi edifici NON sono definite.

Di quelli esistenti e recuperati in sagoma, sedime e volume nei singoli fascicoli di analisi di clima e impatto acustico già agli atti sono state date le informazioni acustiche oggi oggettivamente certe (non aleatorie) sia sotto il profilo di clima acustico che di impatto acustico.

Per gli edifici esistenti recuperati, se da Google Earth sono visibili canali di espulsione fumo o impianti, se non è stato esplicitato nulla di diverso, significa che essi sono inudibili presso gli edifici recuperati, quindi sono ad impatto acustico nullo.

Rispetto ai nuovi edifici di progetto, non ancora definiti se non nella loro sagoma planivolumetrica, l'impatto acustico (non tanto il clima acustico, già prodotto, quanto l'impatto acustico nel suo specifico) potrà essere condotto SOLO a progetto definito come da fase di titolo edilizio, in quanto l'impatto acustico deve essere condotto puntualmente sulle finestrate, in base a come queste verranno disposte ed in base anche alle eventuali future fonti sonore impiantistiche dei nuovi edifici adiacenti sempre interne all'AO, che potrebbero subentrare nel coso del oggetto (oggi non definibili).

D'altro canto è così per tutti gli AO: viene definita la volumetria, il sedime, il numero di piani degli edifici proposti, ma la loro forma, esposizione, distribuzione interna degli spazi e quindi delle finestrate VIENE SEMPRE DEFINITA in fase di PDC, non di AO. In fase di AO, a fronte del riscontro positivo del clima acustico (come già dimostrato in questo caso nei singoli fascicoli agli atti), relativamente all'impatto acustico gli Enti forniscono, come correttamente fatto in questo caso, prescrizioni a cui dare riscontro in fase di PDC.

Le mitigazioni, se risulteranno necessarie, verranno dimensionate e definite anche in base ad accordi con i privati (ditte che permarranno in sito) qualora occorressero.

I punti bersaglio sono sui fronti acusticamente più esposti perché se i livelli risultano riscontrati positivamente lì lo sono a maggior ragione sugli altri fronti.

La valutazione grafica rappresenta i termini sonori medi dei vari piani dei bersagli ma in tutti i pascoli dei singoli sub-ambiti sono stati riportati anche i dati tabellari sui fronti più esposti che mostrano il puntuale singolo rispetto dei limiti sonori di classe iii dei 60/50 db(a) giorno/notte come mostrato in quanto già agli atti. ogni fascicolo agli atti prenota sia le mappe che i dati tabella puntuali, oltre che quelli medi modellati.

Si ritiene di aver chiaramente dimostrato il rispetto normativo per ogni sub-ambito.

### **PRESO ATTO CHE**

in attuazione alle Delibere di Giunta Regionale n. 1795 del 31/10/2016 e n. 1407 del 07/08/2023, Arpaè predisporre 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, Capoluogo, con le prescrizioni impartite dagli enti con competenze ambientali e le raccomandazioni di seguito riportate.

Quanto segue va inteso come integrazione del contributo istruttorio già inviato in data 4/04/2024 (PG/2024/63136), che si ritiene integralmente richiamato e al quale si rimanda per l'istruttoria sui contenuti non integrati.

Tra i principali rilievi mossi alla proposta di accordo operativo vi era l'eccessiva flessibilità consentita in fase attuativa.

Il documento di controdeduzioni riporta che sono state limitate le modifiche progettuali ammesse in fase esecutiva.

Si rimanda alla CM BO la verifica che le NTA e l'Accordo corrispondano a quanto dichiarato nelle controdeduzioni.

La scelta di monetizzare il verde pubblico richiesto per il comparto è stata motivata facendo riferimento alla disponibilità di aree verdi nelle vicinanze del comparto.

Poichè la fruibilità di queste aree verdi dipende sia dal loro completamento (parco lungo savena) che dalle connessioni ciclopedonali da realizzare nell'ambito del comparto, si raccomanda di specificare gli impegni e le date certe entro cui le aree verdi e le connessioni saranno realizzate e fruibili.

Si rileva che non è stato risolto il problema della rimozione dell'amianto dagli edifici esterni al perimetro dell'Accordo Operativo. Si raccomanda pertanto di richiamare gli impegni alla corretta rimozione dell'amianto nella dichiarazione di sintesi.

E' stata corretta l'errata attribuzione della permeabilità al 100% ai parcheggi pertinenziali, ma non sono state corrette le corrispondenti tavole della permeabilità nello stato di progetto.

Si chiede di rendere coerente il calcolo della permeabilità profonda con la nuova planimetria delle superfici permeabili, dichiarando l'effettiva permeabilità profonda di progetto.

Si rileva che alcune prescrizioni di ARPAE APAM sono state rigettate.

Si ricorda che il parere favorevole di ARPAE APAM è condizionato al rispetto delle prescrizioni impartite. Il mancato rispetto delle prescrizioni comporta quindi il venir meno della valutazione favorevole espressa ai sensi dell'art. 19 comma 4 della LR 24/2017.

Viene mantenuta la previsione di piani interrati, pur dotati di sistemi di allarme e di paratie mobili.

Si osserva che tali sistemi non riducono il rischio ma costituiscono solo una forma di mitigazione. Anche se non destinati a usi residenziali, la presenza di piani interrati comporta comunque un incremento del rischio idraulico, in relazione ad una maggiore esposizione al danno di persone e beni.

Le NTA integrate rimandano alla fase di presentazione dei titoli edilizi la verifica di:

- rispetto dell'invarianza idraulica;
- rispetto del limite di immissione acustica assoluto e differenziale;
- qualità dei suoli;
- qualità delle acque sotterranee.

Questi aspetti ambientali non sono quindi stati oggetto di Valsat. Si rimanda alla CM BO, in qualità di Autorità competente, la decisione se tali valutazioni possano essere rimandate alla fase esecutiva.

per LA RESPONSABILE  
AREA AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI METROPOLITANA  
**Patrizia Vitali**<sup>1</sup>

L'INCARICO DI FUNZIONE  
UNITÀ AUTORIZZAZIONI COMPLESSE E VALUTAZIONI AMBIENTALI  
PAOLA CAVAZZI<sup>2</sup>  
(lettera firmata digitalmente)<sup>3</sup>

---

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

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

<sup>3</sup> 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.