

Pratica ARPAE – Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana n. 26147/2024

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 del procedimento unico ai sensi dell'Art.53 LR 24/2017 per l'Ampliamento di edificio ad uso commerciale-uffici in località Cicogna, San Lazzaro di Savena

Autorità competente: Città metropolitana di Bologna (CM BO)

Autorità procedente: Comune di San Lazzaro di Savena

PREMESSO CHE:

- in data 16/10/2023 (PG/2023/175965) il Comune di San Lazzaro di S. ha indetto la Conferenza di Servizi per l'acquisizione dei pareri necessari alla conclusione positiva del procedimento di cui all'oggetto e ha comunicato il link alla relativa documentazione, invitando a partecipare:
 - Regione Emilia-Romagna - Servizio sicurezza territoriale e protezione civile
 - Consorzio della Bonifica Renana
 - ARPAE
 - AUSL di Bologna
 - Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio
 - Hera spa
 - InRete Distribuzione Energia spa
 - E-Distribuzione spa
 - Telecom spa
- in data 31/10/2023 (PG/2023/185221) la CM BO ha inviato al Comune di S. Lazzaro di S. una richiesta di integrazioni;
- in data 24/11/2023 (PG n. 70467 della CM BO) il Comune di San Lazzaro di S. ha comunicato la sospensione dei termini della Conferenza di Servizi per 30 gg. al fine di acquisire le integrazioni documentali richieste dalla CdS;
- in data 18/12/2023 (PG/2023/215007) il Comune di San Lazzaro di S. ha comunicato la proroga termini per la presentazione di integrazioni e la sospensione dei termini per la conclusione della Conferenza fino al giorno 19/02/2024;
- in data 3/06/2024 (PG2024/101039) il Comune di San Lazzaro di S. ha comunicato la ripresa dei lavori della CdS e ha reso disponibili le integrazioni pervenute. Ha inoltre inviato l'attestato di avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio dell'Ente per 61 giorni consecutivi, dal 11/10/2023 al 11/12/2023 e ha comunicato che al termine dei 60 giorni di deposito del progetto, non sono pervenute osservazioni;
- in data 12/06/2024 (PG/2024/108094) la CMBO ha inviato al Comune di S. Lazzaro delle precisazioni nell'ambito della CdS;
- in data 10/07/2024 (PG n. 46753/2024 della CMBO) il Comune di S. Lazzaro ha trasmesso i pareri acquisiti in sede di CdS;
- in data 11/07/2024 la CM BO ha inviato al Comune di S. Lazzaro delle precisazioni relative ai pareri pervenuti in forma di silenzio assenso;

- con comunicazione del 11/07/2024, in atti al PG/2024/128121, 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 19/07/2024;

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/ART53_SUAP_DPR160_2010_A14bis/SAN LAZZARO/Mase

Il progetto riguarda due fabbricati che fanno parte del Condominio via Emilia n 295 in località Cicogna nel comune di S. Lazzaro di Savena e intende riqualificare le attività insediate nel complesso industriale risalente alla fine anni 50, poi divenuto commerciale/artigianale, negli anni 90 e composto da n. 8 porzioni.

I fabbricati si trovano nell'ambito produttivo ASP.A del territorio urbanizzato, all'interno dell'ambito produttivo sovracomunale San Lazzaro-Cicogna e, in parte per la porzione sul fronte sud-ovest, in ambito AR.A.39 (Ambiti di riqualificazione per rifunzionalizzazione).

Il fabbricato da ricostruire (corpo 01) ospita uno spazio commerciale dedicato alla vendita di automobili e sarà costituito da tre piani fuori terra, con la sala espositiva al piano terra, gli uffici al piano primo gli uffici e l'area direzionale e zone dedicate a ristoro e relax al piano secondo.

La proposta progettuale riguarda:

- per il corpo 01, demolizione e ricostruzione di nuovo edificio su tre piani ad uso autosalone ed uffici, per complessivi mq. 440,32 + 291,76 = mq. 732,08 (compreso ampliamento di mq. 291,76). - aumento di sup. e volume, extra indice;
- per il corpo 04, laboratorio artigianale generico, potenziale ampliamento in soppalco per complessivi mq. 364,31 + 45,57 = mq. 409,88 (ampliamento di mq. 45,57 interno al volume), extra indice, senza aumento di volume.

L'area confina:

- a sud con la via Emilia;
- ad ovest con area artigianale-commerciale (Ditta Stella);
- a nord con edifici artigianali;
- ad est con edifici artigianali, la canaletta Remigia, la Casa Bastelli, un parcheggio pubblico.

L'accesso al complesso avviene dal passaggio comune direttamente dalla via Emilia, e, indirettamente, da altro passaggio di pertinenza del solo corpo 02.

L'area è dotata di corte con parcheggi comuni e pertinenziali, oltre che di modeste aree a verde privato e comune.

Variante urbanistica

E' stata prodotta una Relazione di variante (RELAZ_ELAB GRAF_300524_REL UNICA_240524_low, PG n. 37351 del 3/06/2024 della CM BO) che descrive il contenuto della variante richiesta.

La Variante urbanistica richiesta consiste in una variante specifica cartografica del PSC e in una variante specifica cartografica e normativa del RUE vigente.

Il compendio immobiliare in cui ricade l'edificio oggetto di intervento è catastalmente individuato al F. 9 mappale 83, a sua volta suddiviso in subalterni riferiti a due fabbricati e alla comune area cortiliva. La proprietà è riconducibile a società del Gruppo Morini, per una quota millesimale di 935,548 e per la quota millesimale residuale di 64,452 ad una proprietà terza.

Attualmente il mappale 83 ricade in ambito ASP.A – Ambiti produttivi sovracomunali consolidati -di PSC e di RUE, ad esclusione di una porzione che ricade nell'ambito di riqualificazione AR.A.39.

L'ambito di riqualificazione AR.A.39 è normato da una scheda di PSC che prevede per l'ambito un *"intervento di ristrutturazione urbanistica teso al recupero e valorizzazione di una villa storica*

nonché dell'area limitrofa, preliminarmente attraverso l'insediamento di funzioni compatibili con l'ambito produttivo in cui è inserita".

Poiché il Gruppo Morini ha necessità di realizzare un ampliamento di uno dei fabbricati (CORPO 01), e che allo stato attuale non ci sono possibilità edificatorie residue per il mappale 83, in quanto l'indice espresso dall'ambito ASP.A è stato utilizzato completamente, la Variante propone innanzi tutto la ridefinizione del confine tra gli ambiti ASP.A e AR.A.39, sia nel PSC che nel RUE, facendolo coincidere con le proprietà catastali.

Al riguardo, nella documentazione viene evidenziato che la porzione di area appartenente al complesso in oggetto risulta assoggettata al vincolo **ARA.39** per la superficie di circa **mq. 526**, riducendo di conseguenza la superficie fondiaria dell'intero complesso a mq. 8.559. L'area da sempre è rimasta interna ai confini di proprietà del complesso, delimitata da parete in muratura (h = ml. 2,80 circa) e parete edificio "ditta Stella", mai modificati nel tempo.

Per la realizzazione dell'intervento proposto, occorre poi attribuire una capacità edificatoria ulteriore che tenga conto delle superfici esistenti sull'intero compendio ricompreso al F. 9 mappale 83 e di quella necessaria per l'ampliamento, mediante l'individuazione di uno specifico Intervento Unitario Convenzionato (IUC), disciplinato dalle norme di RUE, che riconosca legittimamente anche la quota di spettanza della proprietà terza (corpo 4), calcolata in mq 45,57 con riferimento alla sola estensione dell'ambito ASP.A.

Con la Variante si inserisce quindi in calce all'art. 65 delle NTA del Rue vigente, il seguente paragrafo:

IUC 33 – Via Emilia – ambito ASP.A

Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE e NC per mq 45,57 secondo la disciplina degli ambiti ASP.A

NC per mq 291,76 tramite PU ex art. 53 della LR 24/2017 approvato con PG. n xxxxxx

Usi ammessi: quelli previsti per gli ASP.A oltre che l'uso b1 comprese le tipologie commerciali di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita. (auto + moto)

ST su base catastale = mq 9.085

SU max = SU esistente (da PU mq 6.043,82) + mq 291,76 + 45,57 = tot. mq. 6.381,15

CONFRONTO COMPARATIVO INDICI EDIFICATORI DEL RUE VIGENTE – STATO DI FATTO – PROPOSTA DI PROGETTO:

Sup. Fondiaria:

S.f = mq. 8.559 di RUE

S.fl = mq. 9.085 di proprietà

Dati di RUE vigente: (con il vincolo)

S.U. = $0,70 \times 8.559$ = mq. 5.991,30 INDICE **70,0%**

S.A = $0,70 \times 5.991,30$ = mq. 4.193,91

Dati stato di fatto:

S.U. = $0,706 \times 8.559$ = mq. 6.043,82 INDICE **70,6%**

S.A = $0,70 \times 6.043,82$ = mq. 4.230,67

Dati di RUE proposto in variante (progetto):

S.U. = $0,702 \times 9.085$ = mq. 6.381,15 INDICE **70,2%**

S.A = $0,70 \times 6.381,15$ = mq. 4.466,80

In sintesi il progetto propone che l'area in esame rimanga in Ambito ASP.A, comprendente l'intera sup. di proprietà di mq. 9.085 con indice max di utilizzazione fondiaria pari al $U_f = 70,2\%$ arrotondato al 71%; con relativa sup. accessoria S.A. = 0,70 di S.U..

La richiesta di variante è stata motivata come segue:

- impossibilità di attuare, nel complesso imm.re esistente ASP.A., la destinazione AR.A.39, avulso dalla destinazione d'uso storica ed attuale dell'intero complesso esistente sul lotto di proprietà;
- mantenere i confini di proprietà, i diritti acquisiti dai rogiti di acquisto, in conformità alla mappa catasto terreni, per l'intera proprietà;

- non ridurre la sup. fondiaria dell'intero complesso, a danno delle singole proprietà, in conformità con le pratiche edilizie pregresse;
- non ridurre la larghezza dell'attuale accesso carraio comune all'area, dalla via Emilia in quanto il passaggio carraio interessa la porzione assoggettata al vincolo;
- mantenere le distanze del CORPO 01, dal confine ovest;
- consentire la possibilità di usufruire dell'indice U_f max 0,71 mq./mq. sull'intera area di proprietà - Condominio, come peraltro indicato e conteggiato nelle precedenti pratiche edilizie, e poter disporre di minimo ampliamento extra indice per quanto proposto;
- mantenimento standards parcheggi pubblici – privati all'interno del complesso. (parte dei parcheggi, gravano sulla porzione assoggettata al vincolo);
- mantenimento standards verde esistente privato all'interno del complesso. (parte del verde, grava sulla porzione assoggettata al vincolo);
- poter migliorare e soddisfare le esigenze delle diverse case automobilistiche e di conseguenza dei clienti;
- concedere al Gruppo Morini di poter demolire l'edificio CORPO 01, ormai non più funzionale alle attività insediate;
- concedere la possibilità, al Gruppo Morini, di poter completare e riqualificare nel migliore dei modi possibili, l'intero CORPO 01 ed in particolare la facciata espositiva sul fronte della via Emilia e pure sui fronti interni;
- concedere di conseguenza, anche al CORPO 04 di altra proprietà, l'aumento proporzionale di S.U. + S.A., per ora solo potenziale;
- poter usufruire della sup. coperta max $Q. = 0,60$ di Sf;
- nella pianificazione esistente, trattare l'intero complesso imm.re, all'interno della sup. catastale di proprietà, con la stessa normativa di riferimento all'interno AMBITO ASP.A.

VINCOLI E TUTELE:

PSC

Tavola Ambiti e vincoli di natura storico-culturale-ambiti e trasformazioni territoriali:

Ambito ASP.A. produttivo sovracomunale consolidato.

Ambito ARA.39 contiguo, di riqualificazione per rifunzionalizzazione

Ambito ES -Edifici e complessi di valore storico architettonico e relative aree di pertinenza

Ambito IS contiguo (Casa Bastelli) insediamento e infrastruttura storica (cat. 1 RUE).

Tavola Schema intercomunale di assetto territoriale:

Via Emilia da riqualificare come strada urbana nelle sue valenze di centralità (commercio – mobilità) e nei caratteri storico testimoniali e di visuale paesaggistica

Ambito ASP.A. specializzato per attività produttive – terziario, corridoio territoriale di connessione tra le principali valenze ambientali, storico insediative e paesaggistiche

Tavola Tutele e vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica, ambientale, relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio via Emilia, viabilità storica territorio urbanizzato

PTM

classifica l'area di intervento:

Area agricola della pianura alluvionale

Controllo apporti di acqua

Ambito di controllo degli apporti di acqua in pianura

Scenari di pericolosità idraulica – Scenario P2 derivato dal reticolo naturale principale e dal reticolo secondario di pianura RP + RSP.

Aree suscettibili di effetti locali – Area B – depositi di margine Appenninico padano.

PGRA

Per quanto riguarda il rischio alluvione, rispetto al reticolo naturale principale e secondario, l'area

interessata dalla trasformazione ricade nello scenario di pericolosità "P2-Alluvioni poco frequenti -tempo di ritorno tra 100 e 200 anni Media probabilità".

PUMS

TAV. A1-rete ciclabile urbana: ciclovia sulla via Emilia

TAV. A1-mobilità: la via Emilia è la rete viaria principale, declassata a scala urbana, ma di importanza territoriale

TAV. 2A-la viabilità della via Emilia: prevede nuova rete portante del T.P.M., (trasporto pubblico metropolitano), con metrobus di I livello, per il collegamento extraurbano con la città; previsione di collegamenti alle fermate della ferrovia S.F.M.

TAV. 3A-viabilità - Il nostro sito, come già detto è direttamente connesso alla viabilità principale via Emilia, e alla viabilità secondaria extraurbana di collegamento alla tangenziale e alla pedecollinare:

TAV. 2B – rete T.P.M. secondaria di IV livello, con collegamento alla fermata S.F.M. :

TAB. 2B1 – La rete T.P.M. urbana, non interessa il nostro Ambito

TAV. 2C – La rete ferroviaria esistente S.F.M., oltre alla fermata stazione di S. Lazzaro, prevede fermata in prossimità nord-est zona artigianale Cicogna:

TAV. 2C1 – Prevede rete tranviaria (T) di collegamento della città alla stazione S.F.M. :

Dalle TAV. del P.T.M., Piano Territoriale Metropolitano, si evince quanto segue:

TAV. 10-carta ecosistemi; L'Ambito artigianale - commerciale è collocato tra due corridoi ecologici, da nord alla collina:

TAV. 11- carta rischio idraulico – frana – assetto versanti - il nostro sito rimane compreso ai margini dello scenario di pericolosità idraulica P2, derivato dal reticolo secondario di pianura:

TAV. 12- carta aree suscettibili di effetti locali – depositi di margine appenninico padano; depositi prevalentemente grossolani e depositi di interconoide:

TAV. 13 -carta ecologie. Fruizione e turismo – ecosistema urbano – progetto generale per la via Emilia:

Il nuovo progetto propone la ricostruzione sul sedime esistente, senza piano interrato/seminterrato e con scavi di fondazione, superficiali e con un'altezza leggermente superiore.

Attualmente le aree verdi esistenti risultano minimali, ridotte pressoché ad aiuole ed esiste un'area di parcheggi privati comuni e pertinenziali interni, aperti al pubblico.

Ad ovest e nord esistono "corridoi ecologici" costituiti da aree con destinazione agricola e collinare e un elettrodotto, passante nord/sud, a distanza di sicurezza dall'area in esame.

Il progetto non aumenta la superficie di vendita, ma aumenta la superficie utile nel suo complesso e di conseguenza il volume, oltrepassando il max indice ammesso per l'area di proprietà (70%).

Non sono state descritte alternative di progetto

VALSAT

Il documento di Valsat non affronta particolari valutazioni quantitative, ma prevalentemente analisi qualitative di carattere speditivo degli effetti delle trasformazioni proposte sulle principali matrici ambientali interessate, nonché delle componenti antropiche.

Ogni elemento è rapportato non ad un nuovo sostanziale intervento, ma alla riqualificazione-ristrutturazione di un'area già urbanizzata ed edificata.

Il carico urbanistico rimane pressoché invariato visto che è previsto il trasferimento degli stessi impiegati e addetti dagli uffici del corpo 02 esistente.

Traffico e viabilità

L'intervento sull'esistente non modifica in alcun modo gli accessi al complesso, non modificando lo stato di fatto, nemmeno per il carico di traffico.

Il tratto via Emilia di fronte al complesso, risulta essere all'interno dell'ambito urbano con classificazione della strada "INTERZONALE PRIMARIA DI TIPO EF1"; strada da riqualificare

Il traffico sulla viabilità principale via Emilia, rimane invariato.

In affaccio al complesso, è di recente stata realizzata pista ciclabile urbana.

Entro il 2030 è previsto metrobus sulla via Emilia, con strade interne in IV livello; fermata SFM in prossimità dell'Ambito produttivo.

Stante la situazione, non sono pertanto previsti interventi di mitigazione in tal senso, se non il maggior numero di parcheggi, non essendo previsti aggravii sostanziali di traffico

Gli spazi esistenti destinati a parcheggi privati (P3) rimangono invariati ma la disposizione di progetto propone quale miglioramento un numero maggiore di posti auto per meglio soddisfare le esigenze delle attività: da n. 37 posti auto si passa a n. 62 più n. 6 bici/moto e n. 2 per disabili, il tutto in eccesso rispetto agli standards normativi e al fabbisogno.

I P3 comprendono P3r ad uso privato (aperti durante le ore lavorative) e P3c ad uso comune (aperti sempre).

Si prevede una quantificazione "minima" dei parcheggi pubblici (P1) per i quali si procederà alla cessione al pubblico: n. 33 esistenti + (n. 5 di progetto) + n. 04 per moto/ bici (adiacente al complesso nell'area di Casa Bastelli esiste un parcheggio pubblico per circa n 10 posti auto).

Qualità dell'aria

La proposta progettuale non sembra produrre effetti sostanziali sulla componente ambiente, in esame.

Il contesto di riferimento della viabilità principale è costituito dal traffico sulla via Emilia e dal traffico esistente alla presenza di altre attività artigianali e commerciali poste sempre sulla via Emilia, nonché dalla confinante area artigianale industriale denominata "Cicogna" che produce anch'essa un traffico di riferimento con impatti sulla qualità dell'aria.

Nella palazzina esistente corpo 01, esiste impianto di riscaldamento – raffrescamento con funzionamento a gas metano, "impianto in C.T. centralizzata". Nel corpo 04, impianto di riscaldamento tipo Robur (ad aria) con funzionamento a gas metano.

Anche nel complesso immobiliare esistente, si rilevano impianti simili in C.T.

L'intervento prevede la sostituzione dell'attuale caldaia a gas metano, con impianto a pompe di calore alimentate da energia elettrica con fotovoltaico in copertura.

Nel corpo 04, l'impianto rimarrà quello esistente.

Il documento di Valsat valuta che l'intervento non produrrà effetti sostanziali sulla qualità dell'aria in quanto il traffico rimane pressoché invariato e viene, invece, migliorata ed annullata la componente di CO2 derivata dall'impianto di riscaldamento-raffrescamento (l'alimentazione passerà da gas metano a elettrica).

Viene anche prevista una consistente dotazione di pannelli fotovoltaici in copertura a servizio dell'impianto di climatizzazione e degli impianti nel loro complesso.

Suolo e Sottosuolo

L'area oggetto di studio è collocata nella porzione di "Alta pianura" ad una quota media di circa 60 slm, in sinistra idrografica del Torrente Idice.

Per quanto riguarda gli aspetti morfologici e litologici, l'assetto geologico strutturale della zona in esame è quello tipico di alta pianura situata al margine Appenninico.

Dall'esame Carta Geomorfologica di Pianura del PTM si osserva che l'area è ubicata in "*Zona B a depositi di margine appenninico padano*", depositi prevalentemente grossolani e depositi di interconoide.

Si rileva che il tetto delle ghiaie è stato rilevato ad una profondità di circa 4,80÷5,00 m dal *pdc* attuale e indagini limitrofe hanno evidenziato come le stesse siano presenti sino a profondità superiore a m 15,00 dal *pdc* attuale. L'indagine ha escluso la presenza di falda freatica o di circolazioni idriche localizzate.

L'area, già edificata e urbanizzata, non evidenzia la presenza di fenomeni di instabilità che potrebbero essere accentuati dalla realizzazione della previsione edilizia di progetto, pressoché uguale all'esistente.

Acque

L'area in esame rientra in una zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura definita come "Area di ricarica di tipo B – indiretta" in cui non è consentita l'interruzione delle falde acquifere sotterranee.

I risultati delle indagini geologiche indicano l'assenza di falda fino a -8,8 m dal piano campagna e in considerazione del fatto che non sono previsti piani interrati e le fondazioni della struttura sono di tipo superficiale, si conclude che gli interventi in progetto non interferiscono con la continuità della falda acquifera.

L'area d'intervento è interessata da scenari di pericolosità *P2* o superiori rispetto al Reticolo Naturale Principale e al Reticolo Secondario di Pianura (RP+RSP) evidenziati dal PGRA.

Si segnala, a poca distanza verso est, la presenza della Canaletta Remigia in parte tombata in confine con la via Emilia, che negli anni ha perso gran parte della portata di acque meteoriche provenienti dalla zona pedecollinare, divenendo uno scolo assimilato a "fosso".

Attualmente, la canaletta viene periodicamente mantenuta a cura e spese del Condominio Via Emilia 285, a cui appartiene il fabbricato in progetto.

La rete fognaria (acque nere) rimane pressoché invariata con deflusso in pubblica fognatura.

La Relazione Idraulica riporta che le caratteristiche dimensionali e costruttive delle reti descritte sono "già regolarizzate" e garantiscono la minimizzazione degli impatti e pertanto si ritiene opportuno "proseguire senza modifiche".

Lo studio idraulico non esamina in dettaglio i tiranti idrici dei corsi d'acqua presenti e non fornisce la quota di sicurezza per l'edificazione del nuovo edificio, pur dichiarando che "in merito ai rischi derivanti da eventi alluvionali ed esondazioni eccedenti la normalità, si dichiara chiaro espresso parere favorevole in merito al progetto oggetto di verifica per gli usi indicati."

Il Documento di Valsat riporta che "gli interventi previsti non andranno ad aumentare il rischio idraulico dell'area sulla quale insistono, così come prescritto per le aree con pericolosità *P2*, grazie alla quota di imposta dei fabbricati e relativa area, più alta della quota "canaletta Remigia" di oltre m 2,00".

L'art. 18 del PTM al comma 5 prevede: *Le nuove urbanizzazioni, nelle zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina/pianura ubicate nella pianura alluvionale, sono subordinate al mantenimento di una superficie permeabile non inferiore al 20% della sup. territoriale dell'insediamento ricadente nell'area di ricarica in caso di insediamenti produttivi, e non inferiore al 35% in caso di insediamenti residenziali/terziari.*

Il proponente evidenzia che la norma si riferisce esclusivamente a nuove urbanizzazioni e non trova applicazione in questo caso, che mantiene inalterata la superficie permeabile, in conformità a quanto disposto dagli strumenti urbanistici.

In merito al controllo degli apporti d'acqua (Art. 20 delle NTA del "PSAI Bacino Reno), secondo il documento di Valsat l'intervento in progetto non prevede espansioni di superfici impermeabili rispetto allo stato di fatto perché si tratta di una nuova costruzione sullo stesso sedime dell'edificio esistente e senza subordinazione alla realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane per la regolazione degli scarichi delle acque meteoriche.

L'area di sedime e circostante, risulta in gran parte in pavimentazione di asfalto.

Le norme di RUE prescrivono una quota di superficie permeabile di almeno il 10% della S.F.

Attualmente la SP è circa il 5% della SF.

Il progetto prevede una quota di desigillazione da realizzarsi con posa di grigliato inerbito in superfici carrabili e di sosta al fine di ottenere un aumento di superficie permeabile da mq. 425,71 (5%) a **mq. 937,77** (10,3%).

Gli scarichi esistenti, assimilabili a quelli civili, sono servizi igienici (acque nere) ed acque meteoriche (acque bianche); non esistono acque di processo.

La rete fognaria esistente, defluisce le acque in modo separato, nella pubblica fognatura (acque nere al depuratore – acque bianche nella canaletta) e canaletta Remigia.

Paesaggio

L'edificio esistente ha una altezza max di ml. 9,60, quello di progetto ml. 10,82. Il progetto mitiga

l'impatto mediante pareti vetrate trasparenti.

L'intervento in oggetto non modifica sostanzialmente lo skyline dell'intorno, poiché il nuovo volume previsto (corpo 01), pressochè uguale al precedente, si pone in continuità con lo scenario esistente dell'ambito artigianale – commerciale confinante.

Il progetto non comporta alterazioni all'assetto insediativo storico.

Anche per gli aspetti ecologici, l'intervento non comporta alcuna modifica (alla urbanizzazione esistente), non essendo presenti all'interno del sedime di intervento, ambiti naturali o componenti della rete ecologica.

Il documento di Valsat riporta che *“Il paesaggio rimane quello attuale come pure l'impatto visivo, che prevede il nuovo volume lievemente in aumento, ma in armonia con il contesto esistente.*

Il nuovo fabbricato (corpo 01) avrà un'altezza lievemente superiore all'esistente e si prevede la connessione con il corpo 02 proponendo sul fronte strada un complesso unico uniforme di vetrate espositive”.

Verde

All'interno del complesso le uniche presenze di vegetazione sono date da aiuole collocate nelle zone asfaltate: per il corpo 1 oggetto del procedimento si tratta di una sistemazione a verde.

Il verde privato esistente, in parte comune e privato, copre una minima area, per lo più in aiuole isolate; non vi sono alberature, se non sul fronte del corpo 02, in affaccio sulla strada.

Alberature di pregio (cedro del libano) ma datate, che nel prossimo futuro, potrebbero essere rimosse per motivi di sicurezza e di malattia.

Le norme di R.U.E. prevedono, come già indicato il minimo di sup. a verde permeabile almeno pari al 10% della sup. fondiaria, e o il mantenimento delle esistenti.

VERDE ESISTENTE:

Verde profondo in aiuole: Tot. = MQ. 171,35

Verde con grigliato permeabile al 100%, in p.v.c.: Tot. = MQ. 254,36

TOT. = MQ. 425,71 circa ESISTENTE = circa il 5% della S.F.

La proposta di progetto, al fine di garantire il rispetto delle norme, per la max quantità possibile, prevede un incremento delle aree verdi esistenti, con aree verdi in grigliato di resina (idoneo per il passaggio di veicoli), da mq. 425,71 (5%) a mq. 937,77 (10,3%).

Trattandosi di complesso immobiliare esistente, già verificato nel tempo per diverse norme di P.R.G., ad oggi più stringenti, si propone il progetto con incremento max possibile.

VERDE DI PROGETTO:

per consentire il grado di permeabilità max possibile:

verde profondo in aiuole: Tot. = MQ. 292,30

Verde con grigliato in p.v.c.: Tot. = MQ. 644,98

TOT. PROGETTO = MQ. 937,77 circa > mq. 425,71 ESISTENTE = il 10,3% della S.F..

Rumore

La valutazione discende dalla documentazione di impatto acustico predisposta nel novembre 2022.

Trattandosi di demolizione e ricostruzione di un edificio che sarà destinato alla vendita di automobili e che pertanto sarà attivo nel solo periodo diurno, l'intervento non presenta, per sua natura, particolari criticità acustiche, in considerazione anche del contesto a bassa sensibilità acustica.

Ci troviamo infatti in zona artigianale, in classe 5 per la classificazione acustica comunale di San Lazzaro di Savena e adiacenti la Via Emilia levante; non vi sono ricettori particolarmente prossimi all'immobile sul quale si interviene, in quanto gli ambienti abitativi più vicini sono a circa 60 metri di distanza.

Le sorgenti sonore oggetto di valutazione sono sostanzialmente riconducibili agli impianti tecnologici che saranno poste sulla copertura dell'immobile (6 pompe di calore) con una potenza sonora di 73 dB(A) ciascuna.

La caratterizzazione del clima acustico attuale è stata verificata per mezzo di una misura di 24 ore

effettuate presso l'immobile oggetto di intervento, orientando la stessa misura verso la principale infrastruttura stradale, ovvero la via Emilia.

L'edificio esistente ed il livello ad esso riferito consiste prevalentemente dalla presenza del traffico derivato dal parcheggio pertinenziale interno e dal vicino parcheggio pubblico, oltre alla presenza di apparecchiature esterne in copertura, per la climatizzazione dei locali.

Il corpo 04, rimane invariato.

L'attività di autosalone + uffici, non è fonte di rumore.

Il traffico veicolare interno all'area, rimane inalterato ed attivo solo di giorno.

E' stato anche utilizzato un modello predittivo per la verifica dell'impatto acustico, che dimostra il rispetto della normativa.

Come elemento di mitigazione e miglioramento, si prevede la realizzazione di impianti di riscaldamento – raffrescamento di nuova generazione collocati in copertura in spazio protetto.

Elettromagnetismo

L'area di intervento non presenta elementi significativi ai fini dell'inquinamento elettromagnetico: non sono presenti linee elettriche aeree, né interrate.

Si segnala la presenza nel complesso, di cabina Enel (separata) sul lato nord. a servizio dell'intero complesso (adiacente al corpo 08) e l'intervento non prevede nuova cabina.

Non si rilevano potenziali sorgenti di impatto rispetto agli impianti di comunicazione mobile del Catasto Regionale (sono in corso di implementazione le sezioni relative agli impianti radiotelevisivi e agli impianti di distribuzione dell'energia elettrica fino a 150 KV).

Illuminazione

L'area è già illuminata negli spazi esterni, sia per le parti private, sia per le limitrofe aree pubbliche riferite alla via Emilia e al parcheggio pubblico.

Il progetto di illuminazione rispetta la normativa vigente.

Energia

Allo stato attuale, l'area edificata è fornita di ogni utenza necessaria al funzionamento delle attività insediate.

Non sono quindi presenti elementi quantitativi e qualitativi degli aspetti energetici ed idrici.

E' previsto il numero max di pannelli fotovoltaici in copertura.

Successivamente si intende estendere l'impianto fotovoltaico anche all'edificio esistente.

Entrambi gli impianti fotovoltaici sono destinati ad operare in parallelo alla rete elettrica di distribuzione e connessi alla rete utenze in BT.

Archeologia

Esiste una sola componente oggetto di valutazione: la fascia di rispetto archeologico sulla via Emilia, che costituisce peraltro vincolo paesaggistico, ma rimane al di fuori dell'area di intervento.

I lavori in progetto ricadono in area con potenzialità archeologica elevata (come da Quadro Conoscitivo-Mappatura delle potenzialità archeologiche del PSC del Comune di San Lazzaro di Savena) collocata in affaccio sulla via Emilia, sebbene al di fuori della relativa fascia di rispetto archeologico (PTCP art.8.2d2, recepito dal PTM 2021 – Allegato B; Tav.1-IV Tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storici- culturali).

Il solo elemento, è costituito dalla presenza di traccia storico documentale la quale si rileva in distanza, nell'area adiacente ad ovest, nella Villa e torre di importanza storica.

Il proponente non ritiene necessaria alcuna autorizzazione visto che l'edificio si mantiene nel sedime esistente, senza scavi consistenti ma superficiali e considera con attenzione, nell'area adiacente ad ovest, la Villa e torre di importanza storica.

CONSIDERATO INOLTRE CHE:

sono pervenuti i pareri dai soggetti competenti in materia ambientale in (PG 46753/2024 del

10/07/2024 della CM BO):

ARPAE APAM parere del 26/06/2024 che ritiene possa sussistere la “conformità relativamente alle matrici rilevanti nel contesto della VALSAT, istruite da APAM, nel rispetto delle seguenti prescrizioni specifiche:

- prima delle demolizioni dovrà essere verificata l'eventuale presenza di serbatoi interrati già utilizzati per lo stoccaggio di combustibile da riscaldamento e, nel caso in cui se ne rilevi la presenza, dovranno essere svuotati, bonificati, rimossi dandone preventiva comunicazione ad ARPAE ed al Comune;
- dopo la rimozione dovrà essere verificato che la qualità del terreno (pareti e fondo scavo) sia conforme almeno ai limiti di cui alla colonna B di cui alla Tabella 1 Allegato 5 parte quarta titolo quinto del D.Lgs 152/06 vigente (nel caso in cui si rilevi la presenza di contaminazione del suolo/sottosuolo, dovrà essere immediatamente attivata la procedura di cui all'Art. 242 del D.Lgs 152/06);
- in relazione al rischio idraulico di cui al PGRA dovrà essere verificata la quota minima di sicurezza per l'edificazione del nuovo edificio;
- il progetto dovrà conformarsi alla normativa regionale vigente, DGR 1n. 1383/2020 (modifica delle DGR. 967/2015 e DGR 1715/2016) in relazione ai requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici di nuova costruzione;
- gli impianti di illuminazione dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla LR 19/2003 e dalla DGR 1732/2015;
- Terre e rocce di scavo dovranno essere gestite in conformità a quanto previsto dal DPR 120/2017;
- in fase di cantierizzazione delle opere dovranno essere adottati idonei presidi e modalità operative finalizzati all'abbattimento delle polveri ed inoltre dovrà essere operata una adeguata pulizia della viabilità in uscita dal cantiere la cui frequenza dovrà essere definita e concordata unitamente ai competenti uffici comunali;
- il deposito di materiali e di rifiuti in esterno, sia in fase di costruzione che di esercizio, non potrà essere svolto senza una adeguata gestione delle portate di acque meteoriche a potenziale contaminazione e senza le necessarie dotazioni impiantistiche previste, dalla normativa regionale vigente (DGR 286/05 e DGR 1860/06).

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA E LE PROVINCE DI MODENA, REGGIO EMILIA E FERRARA parere del 04/01/2024 dove l'ente, considerato che:

- I lavori in progetto ricadono in un'area con potenzialità archeologica elevata come da Quadro Conoscitivo – Mappatura delle potenzialità archeologiche del PSC del Comune di San Lazzaro di Savena - Elaborato SI.C.4.3 collocata in affaccio sulla via Emilia, sebbene al di fuori della relativa fascia di rispetto archeologico (PTCP art.8.2d2, recepito dal PTM 2021 – Allegato B; Tav.1-IV Tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storici-culturali);
- considerato che a breve distanza dall'area di intervento sono stati effettuati diversi rinvenimenti di depositi archeologici databili ad epoca romana e rinascimentale, riferibili al popolamento rurale gravitante sulla via Emilia, configurandosi la possibilità di interferenza tra le opere in progetto e stratigrafie archeologiche ancora potenzialmente conservate;

preso atto

- dell'ubicazione e della natura delle opere in progetto, consistenti in demolizione e ricostruzione su pressoché medesimo sedime, oltre alla revisione dei sottoservizi, che suggeriscono l'opportunità di espletare le verifiche archeologiche contestualmente all'esecuzione dei lavori;

esprime la propria determinazione in termini di assenso condizionato all'ottemperanza delle prescrizioni:

- tutte le attività di modifica dell'assetto del sottosuolo siano condotte con controllo archeologico in corso d'opera;
- gli scavi dovranno essere effettuati con abbassamenti progressivi a benna liscia, sotto la

- continuativa supervisione di un archeologo professionista fino alla quota massima prevista;
- l'assistenza archeologica potrà essere interrotta solo in presenza di stratigrafia già completamente compromessa da interventi operati in precedenza ovvero in presenza di stratigrafia sterile, previa immediata comunicazione scritta al medesimo ente.

TELECOM spa parere del 01/12/2023 favorevole subordinato alle indicazioni:

- *prima di procedere alle lavorazioni aprire una pratica di "Supporto per Assistenza Scavi, Cartografia Impianti TLC e/o tracciatura cavi in loco" per verificare l'esatta ubicazione delle infrastrutture/cavi esistenti, in modo da localizzare ed evitare eventuali danneggiamenti durante le lavorazioni previste da progetto;*
- *se a fronte di tale attività emergerà, che l'infrastruttura telefonica esistente fosse interferente alle lavorazioni previste per la realizzazione delle opere come da progetto, aprire una pratica denominata "Spostamento di pali, cavi e infrastrutture di rete TLC";*
- *per poter esaminare e valutare il progetto di distribuzione della rete e valutare il corretto dimensionamento di tubi, pozzetti oltre che per il posizionamento di armadietti interni ai nuovi edifici piuttosto che di colonnine esterne in posizioni baricentriche, aprire una pratica chiamata "Allaccio nuovi fabbricati e nuove lottizzazioni".*

PARERI UFFICI COMUNALI:

COMUNE DI SAN LAZZARO - Settore ambiente parere del 01/07/2024 che esprime parere favorevole condizionato all'ottemperanza alle seguenti prescrizioni:

Fognature

Dovranno essere adottate soluzioni per la riduzione del deflusso di acqua meteorica alla rete e il potenziamento dell'infiltrazione, attraverso tecniche di drenaggio urbano sostenibile (artt. 2.5.14 e segg. del Regolamento Comunale degli Spazi Verdi), nonché per la raccolta e il riuso delle acque meteoriche.

In sede di fine lavori e richiesta di agibilità dell'edificio dovranno essere presentati i dettagli costruttivi del sistema fognario (diametri, materiali e pendenze) fino ai punti di scarico/immissione.

Verde Privato

Nella realizzazione delle aree a verde profondo si prescrive che le stesse ottemperino a quanto previsto dal "Regolamento degli spazi verdi" (articoli 7,3 e 7,4) provvedendo alle necessarie sostituzioni del verde abbattuto.

Le aiuole e le formelle all'interno dei parcheggi dovranno essere realizzate come aiuole della pioggia, in grado di raccogliere e assorbire le acque di scorrimento provenienti dalle superfici pavimentate attorno.

Prima della realizzazione delle aree di verde profondo si chiede di ricevere la progettazione definitiva delle stesse con indicato le specie che si intendono piantare, avendo cura che le stesse rispondano ai requisiti previsti, anche per le compensazioni dovute, dal "Regolamento degli spazi verdi".

Parcheggi

Tutti i posti auto dovranno essere realizzati con soluzioni drenanti e inerbiti e opportunamente ombreggiati.

Si chiede di ricevere i particolari costruttivi relativi alla loro realizzazione e delle altre superfici drenanti, al fine di garantire la conformità alle indicazioni del Regolamento Comunale degli Spazi Verdi (artt. 2.5.15 e 2.5.17) comprese le soluzioni previste per consentire un adeguato sviluppo dell'apparato radicale senza compromettere le pavimentazioni circostanti.

Inquinamento Luminoso

Gli impianti di illuminazione dovranno essere realizzati nel rispetto dei requisiti tecnici e procedurali previsti dalla LR 19/2003 e dalla DGR 1732/2015 in materia di inquinamento luminoso, rammentando che l'area oggetto di intervento risulta ricadente in "Zona di particolare protezione per l'inquinamento luminoso" in quanto circoscritta intorno agli osservatori astronomici di Loiano (P) e Granarolo Dell'Emilia (NP).

Si prescrive che, prima dell'inizio lavori, venga presentata la documentazione ai sensi dell'art. 9 della Direttiva DGR 1732/2015, comprensiva di progetto illuminotecnico completo di tutte le dichiarazioni, certificazioni, dati e calcoli fotometrici.

Efficienza Energetica

L'edificio dovrà rispettare i requisiti di prestazione energetica (DGR 1261/2022) e rientrare nella definizione di NZEB e, nelle successive fasi procedurali, quale condizione subordinata al rilascio dell'agibilità, dovrà essere presentata idonea relazione di verifica dei requisiti minimi di prestazione energetica.

COMUNE DI SAN LAZZARO - Settore mobilità parere del 04/07/2024 favorevole ma vincolato al rispetto delle seguenti prescrizioni/ integrazioni:

In relazione alla segnaletica stradale occorre:

- modificare la segnaletica di dare la precedenza all'intersezione con la via Emilia prevedendo il solo segnale di fermarsi e dare la precedenza (STOP);
- spostare il segnale di strada senza uscita, eliminando il pannello integrativo, all'intersezione con via Emilia;
- integrare i segnali di passaggio obbligatorio sulle isole di traffico con segnale di delineatore di ostacolo di colore giallo;
- prevedere il segnale di toponomastica sulla via Emilia con indicazione dei civici;
- aggiornare la segnaletica verticale degli stalli riservati ad invalidi aggiornare la tavola con il segnale (il simbolo "invalido" è di colore blu);
- relativamente alla segnaletica verticale per gli stalli auto riservati ai veicoli elettrici in ricarica, utilizzare la medesima tipologia utilizzata nelle altre postazioni presenti sul territorio e prevedere nel parcheggio il segnale direzione obbligatoria obbligo diritto (vedi posizione nel documento allegato);
- di realizzare il prolungamento del cordolo a lato della banchina stradale, posizionando anche i dissuasori di sosta nell'area verde, per evitare l'impropria uscita di qualsiasi tipo di mezzo.

In relazione alla segnaletica dei passi carrabili occorre presentare domanda di autorizzazione all'Amministrazione comunale e prevedere:

- il segnale di STOP (eliminare dare la precedenza) all'intersezione con la via Emilia e la relativa segnaletica orizzontale (linea di banchina continua sul lato opposto dei parcheggi);
- spostare il segnale di strada senza uscita, eliminando il pannello integrativo all'intersezione con via Emilia;
- integrare i segnali di passaggio obbligatorio sulle isole di traffico con segnale di delineatore di ostacolo di colore giallo;
- il segnale di toponomastica sulla via Emilia con indicazione dei civici;
- di aggiornare la segnaletica verticale di stalli riservati a disabili con il segnale previsto dall'Art.120 del Codice della Strada (il simbolo "invalido" è di colore blu)
- di aggiornare la segnaletica verticale di stalli riservati a veicoli elettrici in ricarica come indicato nel parere;
- il segnale direzione obbligatoria obbligo diritto;
- la realizzazione prolungamento del cordolo a lato della banchina stradale, posizionando anche i dissuasori di sosta nell'area verde, per evitare l'impropria uscita di qualsiasi tipo di mezzo;

Tutta la segnaletica dovrà essere con pellicola riflettente di classe 2.

COMUNE DI SAN LAZZARO - Settore urbanistica parere del 09/07/2024 favorevole e condizionato a:

- l'espressione positiva del Servizio Pianificazione Urbanistica della Città Metropolitana in merito alla ValSAT della variante urbanistica nonché all'espressione della posizione definitiva del Consiglio Comunale;
- l'affinamento e definizione della Convenzione urbanistica e della determinazione dell'importo del Contributo straordinario.

Precisa, inoltre, che per esigenze aziendali il proponente ha già depositato una SCIA per la demolizione e ricostruzione del fabbricato "corpo 1" mediante un intervento di ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico, i cui lavori sono in corso d'opera.

L'approvazione del progetto con il presente procedimento unico è finalizzato pertanto, oltre che alla riorganizzazione delle dotazioni pertinenziali e territoriali dell'intero complesso esistente, all'esecuzione dei lavori di ampliamento dell'edificio già in corso di ricostruzione.

COMUNE DI SAN LAZZARO - Settore patrimonio - parere del 26/06/2024 a condizione che

- sia corretta la denominazione nella planimetria in "Area di proprietà comunale";
- con il rogito di acquisizione delle opere di urbanizzazione (tratto di strada di accesso al lotto dalla via Emilia e il parcheggio pubblico) sia costituita la servitù ad uso pubblico sulle aree a parcheggio privato.

Il Comune ha dichiarato l'applicazione del silenzio assenso in relazione ai pareri non pervenuti.

Non sono pervenuti i pareri di:

- Regione Emilia-Romagna - Servizio sicurezza territoriale e protezione civile di Bologna
- Consorzio della Bonifica Renana
- AUSL di Bologna Dipartimento di Sanità Pubblica
- Hera spa Gestione Reti -Servizio tecnico
- InRete Distribuzione Energia spa
- E-Distribuzione spa

PRESO ATTO CHE

in attuazione alle Delibere di Giunta Regionale n. 1795 del 31/10/2016 e n. 1407 del 07/08/2023, ARPAE dispone 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 unico ai sensi dell'Art. 53 della LR 24/2017 per l'Ampliamento di edificio ad uso commerciale-uffici in località Cicogna, San Lazzaro di Savena con le prescrizioni impartite dagli enti con competenze ambientali e le raccomandazioni di seguito riportate.

Il progetto riguarda due fabbricati che fanno parte del Condominio via Emilia n 295, in località Cicogna nel comune di S. Lazzaro di Savena; un complesso industriale risalente alla fine anni 50, poi divenuto commerciale/artigianale, negli anni 90 e composto da n. 8 porzioni.

Il fabbricato da ricostruire (corpo 01) ospita uno spazio commerciale dedicato alla vendita di automobili e sarà costituito da tre piani fuori terra, con la sala espositiva al piano terra, gli uffici al primo piano, l'area direzionale e le zone dedicate a ristoro e relax al secondo piano.

La proposta progettuale riguarda:

- per il corpo 01, demolizione e ricostruzione di nuovo edificio su tre piani ad uso autosalone ed uffici, per complessivi mq. $440,32 + 291,76 =$ mq. 732,08 (compreso ampliamento di mq. 291,76). - aumento di sup. e volume, extra indice;
- per il corpo 04, laboratorio artigianale generico, potenziale ampliamento in soppalco per complessivi mq. $364,31 + 45,57 =$ mq. 409,88 (ampliamento di mq. 45,57 interno al volume), extra indice, senza aumento di volume.

Il proponente ha già depositato una SCIA per la demolizione e ricostruzione del fabbricato "corpo 1" mediante un intervento di ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico, i cui lavori sono in corso d'opera.

Il compendio immobiliare in cui ricade l'edificio oggetto di intervento è catastalmente individuato al

F. 9 mappale 83, che ricade in ambito ASP.A – Ambiti produttivi sovracomunali consolidati - di PSC e di RUE, ad esclusione di una porzione che ricade nell'ambito di riqualificazione AR.A.39.

L'ambito di riqualificazione AR.A.39 è normato da una scheda di PSC che prevede per l'ambito un *“intervento di ristrutturazione urbanistica teso al recupero e valorizzazione di una villa storica nonché dell'area limitrofa, preliminarmente attraverso l'insediamento di funzioni compatibili con l'ambito produttivo in cui è inserita”*.

La Variante urbanistica richiesta consiste in una variante specifica cartografica del PSC e in una variante specifica cartografica e normativa del RUE vigente e ha i seguenti obiettivi:

- ridefinire il confine tra gli ambiti ASP.A e AR.A.39, sia nel PSC che nel RUE, facendolo coincidere con le proprietà catastali. Questo comporta che una parte dell'area classificata AR.A.39 venga riclassificata come ASP.A
- attribuire una capacità edificatoria ulteriore che tenga conto delle superfici esistenti sull'intero compendio ricompreso al F.9 mappale 83 e di quella necessaria per l'ampliamento, mediante l'individuazione di uno specifico Intervento Unitario Convenzionato (IUC), disciplinato dalle norme di RUE, che riconosca legittimamente anche la quota di spettanza della proprietà terza (corpo 4), calcolata in mq 45,57 con riferimento alla sola estensione dell'ambito ASP.A.

Al riguardo si evidenziano due aspetti:

- 1) Il procedimento unico ex art. 53 della LR 24/2017 non attribuisce diritti edificatori generici, ma solo le capacità edificatorie necessarie per la realizzazione dell'intervento oggetto del procedimento. La variante proposta comporta invece un incremento della capacità edificatoria che eccede quanto necessario per realizzare il progetto presentato. Si rimanda alla CM BO la valutazione della coerenza di quanto proposto con la LR 24/2017.
- 2) Il solo elemento architettonico di pregio dell'area è costituito dalla presenza, nell'area adiacente ad ovest, di una Villa e torre di importanza storica. L'ambito di riqualificazione AR.A.39 ha l'obiettivo di valorizzare questa villa storica e la sua area limitrofa. La villa è attualmente circondata da edifici industriali di scarsa qualità edilizia, che ne impediscono la vista dalla via Emilia. La richiesta riclassificazione a usi produttivi di una parte dell'ambito da riqualificare potrebbe contrastare con l'obiettivo di valorizzazione previsto dalla scheda AR.A.39. Si raccomanda che, qualora si intendesse procedere con la riclassificazione della porzione di ambito interessata, gli usi ammessi su questa porzione vengano limitati a quelli compatibili con gli obiettivi di valorizzazione della villa storica, in coerenza con la scheda AR.A.39 di PSC.

Il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA), classifica l'area come “P2 aree ad alluvioni poco frequenti tempo di ritorno fra 100 e 200 anni (media probabilità)” sia per il reticolo secondario di pianura che per il reticolo principale.

Il documento di Valsat riporta che, considerata la quota di imposta dei fabbricati e relativa area, più alta della quota “canaletta Remigia” di oltre m 2,00, gli interventi previsti non andranno ad aumentare il rischio idraulico dell'area sulla quale insistono, così come prescritto per le aree con pericolosità P2.

Si evidenzia che non sono stati espressi pareri dalle autorità competenti in relazione al rischio idraulico. L'Amministrazione proponente si farà quindi carico di garantire la sicurezza in relazione alla pericolosità idraulica dell'area, in assenza dei pareri di cui sopra.

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

Il documento di Valsat riporta che la rete fognaria esistente, defluisce le acque in modo separato, nella pubblica fognatura (acque nere al depuratore – acque bianche nella canaletta) e nella canaletta Remigia.

Si rileva che non sono stati acquisiti i pareri né di Hera né del Consorzio di Bonifica.

Il progetto prevede un aumento dei posti auto per meglio soddisfare le esigenze delle attività: da n.

37 posti auto si passa a n. 62 più n. 6 bici/moto e n. 2 per disabili, il tutto in eccesso rispetto agli standards normativi e al fabbisogno.

Inoltre l'area in esame rientra in una zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura definita come "Area di ricarica di tipo B – indiretta" per la quale le norme del RUE prescrivono il minimo di sup. a verde permeabile almeno pari al 10% della sup. fondiaria; mentre attualmente la superficie permeabile rappresenta circa il 5% della superficie fondiaria.

Il progetto prevede una quota di desigillazione da realizzarsi con posa di grigliato inerbito in superfici carrabili e di sosta al fine di ottenere un aumento di superficie permeabile da mq. 425,71 (5%) a mq. 937,77 (10,3%). Ai fini del conteggio il grigliato inerbito è stato considerato permeabile al 100%.

Si rileva che difficilmente un grigliato destinato a parcheggio può garantire il 100% di permeabilità, considerato il progressivo compattamento del suolo che deriva dall'utilizzo carrabile.

Considerato che l'aumento dei posti auto previsti dal progetto è valutato dallo stesso documento di Valsat come "in eccesso rispetto agli standard normativi e al fabbisogno", si raccomanda di lasciare invariato il numero dei posti auto, che risulta già adeguato al fabbisogno, e di destinare la superficie desigillata a verde profondo, senza la posa di grigliato.

Il nuovo fabbricato dovrà rispettare i requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici di nuova costruzione (DGR 1261/2022) e rientrare nella definizione di NZEB.

Si raccomanda di quantificare nella Dichiarazione di Sintesi la quota di fabbisogno energetico coperta dal previsto impianto fotovoltaico e di dimostrare il rispetto dei requisiti di NZEB.

Si richiamano inoltre le prescrizioni di ARPAE APAM per quanto riguarda:

- Verifica della presenza di serbatoi interrati. Nel caso di rinvenimento dovranno essere eseguiti dei campionamenti per verificare la conformità rispetto ai limiti in base alla Tabella 1 - All. 5 D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., per eventualmente attivare la procedura di cui all'art. 242 dello stesso decreto.
- Gli impianti di illuminazione dovranno essere realizzati nel rispetto dei requisiti tecnici e procedurali previsti dalla L.R. 19/2003 e dalla DGR 1732/2015 in materia di inquinamento luminoso e tenendo conto che l'area risulta ricadente in "Zona di particolare protezione per l'inquinamento luminoso" in quanto in prossimità degli osservatori astronomici di Loiano (P) e Granarolo Dell'Emilia (NP).
- Le Terre e rocce di scavo dovranno essere gestite in conformità a quanto previsto dal DPR 120/2017 e in fase di cantierizzazione dovranno essere adottati idonei presidi e modalità operative finalizzati all'abbattimento delle polveri, ricordando che il deposito di materiali e di rifiuti in esterno, sia in fase di costruzione che di esercizio, non potrà essere svolto senza una adeguata gestione delle portate di acque meteoriche a potenziale contaminazione e senza le necessarie dotazioni impiantistiche previste, dalla normativa regionale vigente (DGR 286/05 e DGR 1860/06).

per LA RESPONSABILE

AREA AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI METROPOLITANA
Patrizia Vitali¹

L'INCARICO DI FUNZIONE

UNITÀ AUTORIZZAZIONI COMPLESSE E VALUTAZIONI AMBIENTALI
PAOLA CAVAZZI²
(*lettera firmata digitalmente*)³

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

² D.D.G. n. 26/2024 del 13/03/2024 "Direzione Generale. Revisione incarichi di funzione in Arpae Emilia-Romagna (2024-2028) conferiti con DET-2024-406 del 29/05/2024..

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