

**Pratica ARPAE – Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana n. 41281/2024**

**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 della L.R. 24/2017 per ristrutturazione edilizia di fabbricato ad uso commerciale previa demolizione e ricostruzione senza aumento di volume dell'edificio "Comet" esistente in via Emilia n. 259.**

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

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

**PREMESSO CHE:**

- in data 11/07/2022 (PG n. 43351/2022 della CM BO) il Comune di San Lazzaro di S. ha indetto la Conferenza di Servizi decisoria ex art. 14, c.2, L. 241/90 in forma semplificata e modalità asincrona, relativa ad un intervento di nuova costruzione di fabbricato ad uso commerciale previa demolizione dell'edificio "Comet" esistente, in via Emilia n. 259.
- in data 25/07/2022 (PG/2022/122985) la CM BO ha inviato al Comune di San Lazzaro una richiesta di chiarimenti e di integrazioni documentali;
- in data 9/08/2022 (PG n. 54177 del 7/09/2022 della CM BO) il Comune di San Lazzaro ha sospeso per un periodo di trenta giorni i termini per la conclusione della CdS in attesa delle integrazioni richieste da ARPAE e da CM;
- in data 20/04/2023 il Comune di San Lazzaro di S. ha riavviato i termini per la conclusione della CdS;
- in data 23/05/2023 (PG/2023/90562) il Comune di San Lazzaro di S., a seguito di richiesta del proponente, ha nuovamente sospeso i termini per la conclusione della CdS in attesa di verificare, in via preliminare, la compatibilità delle modifiche proposte dal proponente al progetto originario;
- in data 2/01/2024 (PG n. 149/2024 del Comune di San Lazzaro di S.) il proponente ha inviato domanda per lo svolgimento di un nuovo procedimento unico, ai sensi dell'art. 53 della legge regionale 24/2017, in sostituzione della precedente richiesta di procedimento unico;
- in data 4/03/2024 (PG n. 14475/2024 della CM BO) il Comune di San Lazzaro di S. ha comunicato l'archiviazione della precedente CdS e ha indetto una nuova CdS, rendendo disponibile la nuova documentazione ed invitando ad esprimere parere:
  - ARPAE - Distretto Urbano
  - AUSL di Bologna
  - Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio
  - Regione Emilia-Romagna-Servizio sicurezza territoriale e protezione civile
  - Comando Vigili del Fuoco di Bologna
  - Hera spa \_ InRete spa
- in data 20/03/2024 (PG/2024/53831) la CM BO ha inviato una richiesta di integrazioni documentali;
- in data 2/04/2024 (PG/2024/61172) il Comune di San Lazzaro di S. ha sospeso per trenta

giorni i termini per la conclusione della CdS in attesa delle integrazioni documentali richieste dalla CM BO;

- in data 10/05/2024 (PG n. 31510/2024 della CM BO) il Comune di San Lazzaro di S. ha trasmesso la documentazione integrativa pervenuta e ha comunicato la ripresa dei termini per la conclusione della CdS;
- in data 22/05/2024 (PG/2024/94416) la CM BO ha inviato al Comune di San Lazzaro di S. delle precisazioni relative alla documentazione integrativa;
- in data 18/07/2024 (PG n. 48700/2024 della CM BO) il Comune di San Lazzaro di S. ha reso disponibile il link ai pareri pervenuti. Ha inoltre segnalato che allegato al parere del Servizio Urbanistica c'è una nuova proposta di variante alla scheda normativa con una modifica rispetto alla versione precedente. Ha infine comunicato che Hera Spa e Inrete Distribuzione Energia Spa, avevano riconfermato in data 9/06/2023, con prot. n. 24067 il parere favorevole già espresso nel 2022, tuttavia non si sono espressi sul nuovo progetto né come riconferma del parere precedente né con un nuovo parere, nonostante le sollecitazioni del Comune. Pertanto è stato considerato, ai sensi di legge, come parere favorevole senza condizioni;
- in data 29/07/2024 (PG/2024/138573) la CM BO ha inviato al Comune di San Lazzaro di S. delle precisazioni relative alla documentazione integrativa;
- in data 1/08/2024 (PG/2024/141129) il Comune di San Lazzaro di S. ha inviato l'attestazione dell'avvenuto deposito del progetto all'Albo Pretorio on line del comune per 60 giorni consecutivi, dal 27/02/2024 al 27/04/2024 e che durante il periodo di deposito non sono pervenute osservazioni;
- con comunicazione del 1/08/2024, in atti al PG/2024/141679, 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 26/08/2024;
- in data 23/08/2024, con PG/2024/153106, la scrivente ARPAE AACM ha trasmesso la Relazione istruttoria, nella quale esprimeva la seguente valutazione: *“Il documento di Valsat presentato prende in esame esclusivamente gli effetti ambientali della ristrutturazione, mettendo a confronto le prestazioni ambientali del nuovo edificio di progetto rispetto a quelle del vecchio edificio esistente (...). La proposta però prevede una variante al PSC ed è proprio tale circostanza a imporre la necessità di una valutazione di sostenibilità. La Valsat dovrebbe analizzare gli effetti ambientali della variante, ovvero, in questo caso, mettere a confronto lo scenario prospettato dalla scheda PS1.p di PSC vigente, in cui l'area viene restituita all'uso agricolo coerentemente con il Progetto Speciale Parco delle Ville, con lo scenario di variante, in cui l'area continua ad ospitare un uso commerciale, anche se in un edificio più moderno. Questa analisi, nonostante numerose richieste di integrazioni, non è stata prodotta. Di conseguenza non è possibile esprimere una valutazione della proposta in mancanza di una Valsat che abbia ad oggetto le effettive modifiche che si chiede di apportare alla pianificazione vigente, nonché i conseguenti effetti di tali modifiche”*;
- la Città Metropolitana di Bologna, con PEC PG 56821 del 2/09/2024, ha inviato al Comune di San Lazzaro di Savena una nuova richiesta di integrazioni;
- in data 4/12/2024 (PG/2024/221346) il Comune di San Lazzaro ha inviato nuova documentazione e nella lettera di trasmissione ha chiarito che *“Con riferimento a quanto rilevato da ARPAE nella parte conclusiva della sua relazione istruttoria, (...) la proposta di PU in esame è stata preventivamente condivisa dall'Amministrazione mediante indirizzo espresso dal Consiglio Comunale con delibera n. 24 del 22/04/2024. (...) L'obiettivo di incentivare la delocalizzazione dell'edificio “Comet” dal Parco delle Ville risale (...) al PRG 1990 ed è stato mantenuto negli strumenti urbanistici comunali succedutisi fino al PSC tutt'ora vigente, limitando gli interventi edilizi consentiti sul fabbricato stesso a quelli minimi garantiti dall'ordinamento giuridico sugli immobili legittimamente esistenti (MO ed MS), non potendo*

*certamente il Comune impone la demolizione. Trascorsi tre decenni, l'AC ha dunque preso atto dell'indisponibilità della proprietà a trasferire l'edificio altrove e in coerenza con l'obiettivo originario del Parco delle Ville ha condiviso con i proponenti del PU una Variante urbanistica che vede l'immobile permanere in territorio rurale, consentendone esclusivamente la Qualificazione edilizia mediante RE. Il PUG, nel frattempo assunto, continua coerentemente ad inserire l'immobile nel territorio rurale, consentendone la qualificazione edilizia per il mantenimento dell'uso legittimo in essere a differenza di altri edifici esistenti in territorio rurale, per i quali il PUG assunto prevede di incentivarne la demolizione con rinaturalizzazione dell'area". La nuova documentazione inviata comprende, oltre alla citata delibera di Consiglio Comunale, anche il documento di Valsat integrato, i relativi allegati anch'essi integrati e la Relazione di variante urbanistica, nella quale si legge che "la proposta di variante è unicamente riferita all'inserimento nella attuale scheda del PSC PS1.p dell'intervento di RE per gli edifici compresi nel perimetro di riferimento. L'obiettivo espresso dalla medesima scheda, di "trasferimento in altro ambito di un capannone esistente, nuova edificazione di Su residenziale nella localizzazione indicata" nonché le relative indicazioni di VALSAT allegata al medesimo PSC, è risultato non attuato e non attuabile". E' stata fornito inoltre il documento "CC\_49738\_risposta ARPAE" che contiene la puntuale controdeduzione dei proponenti alla relazione istruttoria proposta dalla scrivente ARPAE AACM. In questo documento si legge che "La VALSAT presentata viene aggiornata per quanto richiesto, precisando però che il confronto viene eseguito tra lo scenario esistente (e non quello previsto nella scheda PS1.p di PSC) e lo scenario di variante in quanto il trasferimento in altra area del volume esistente non è perseguibile";*

- in data 16/12/2024 (PG/2024/227370) la CM BO ha inoltrato ad ARPAE AACM le integrazioni fornite dal Comune, chiedendo ad ARPAE AACM di verificarne la completezza entro il 19 dicembre 2024;
- in data 16/12/2024 (PG/2024/7885) ARPAE AACM ha chiesto alla CM BO, alla luce delle integrazioni fornite dal Comune, di chiarire se il supporto istruttorio richiesto ad ARPAE nel procedimento in oggetto riguarda la valutazione: 1) del solo inserimento nella scheda PS1.p dell'intervento di RE; oppure 2) dell'eliminazione dell'obiettivo di delocalizzazione del capannone esistente e dell'inserimento dell'intervento di RE, precisando che: nel caso 1) la documentazione ambientale fornita è sufficiente ad esprimere una valutazione; nel caso 2) permangono invece le carenze già evidenziate più volte nel corso degli ultimi due anni;
- in data 20/12/2024 (PG/2024/232642) la CM BO, in risposta alla richiesta di cui sopra, ha specificato che, alla luce dell'Atto di coordinamento tecnico (approvato con DGR n. 1577/2024) in merito al procedimento unico di cui all'art. 53 della LR n.24/2017, la variante alla pianificazione "non può configurarsi come una deroga alla disciplina generale di tutela degli ambiti che presentino le medesime caratteristiche, né alle scelte generali strategiche di assetto e qualità del territorio stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, valevoli per tutti gli ambiti territoriali aventi la medesima classificazione. Si ritiene pertanto che la variante approvata non potrà derogare una delle strategie del PSC – ovvero la valorizzazione del Parco delle Ville – eliminando la possibilità di delocalizzazione dell'immobile. In considerazione dei chiarimenti forniti e in considerazione di quanto da Voi specificato – ovvero che nel caso in cui la variante riguardi l'inserimento della possibilità di RE tra gli interventi consentiti dalla scheda PS1.p la documentazione ambientale fornita risulta sufficiente ad esprimere le valutazioni di Vostra competenza-, seguirà la richiesta di Relazione istruttoria propedeutica al parere motivato o in alternativa di integrare la Relazione istruttoria già trasmessa";
- con comunicazione del 20/12/2024, in atti al PG/2024/232785, la Città metropolitana ha chiesto ad ARPAE AAC Metropolitana il contributo istruttorio propedeutico al parere motivato, o in alternativa l'integrazione della Relazione istruttoria già trasmessa, nell'ambito delle

competenze in materia ambientale previste dalla Delibera di Giunta Regionale n. 1795/2016 entro la data del 9/01/2025.

### **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/Comet](https://metrocloud.cittametropolitana.bo.it/index.php/apps/files?dir=/Users/PIANIF-TERR/PIANURB/ART53_SUAP_DPR160-2010_A14bis/SAN LAZZARO/Comet)

E' stata presentata una Relazione di Variante (U6\_RELAZIONE VARIANTE URBA PSC RUE\_26\_gennaio\_2024, poi integrata con documentazioni in atti al PG n. 79874 del 5/12/2024 della CM BO) dalla quale sono tratte le informazioni che seguono.

L'area d'intervento è descritta al NC al foglio 8, mappale 107 ed è occupata da un immobile di proprietà della Società COMET S.P.A. destinato ad attività commerciale non alimentare.

L'area confina con altra area agricola, sempre di proprietà della parte proponente, descritta quest'ultima al foglio 8 con il mappale 1356.

La prima istanza di procedimento unico, presentata nel 2022, era riferita ad un progetto di demolizione e nuova costruzione con ampliamento del capannone Comet.

Questa proposta è poi stata ritirata per l'impossibilità di reperire le dotazioni territoriali richieste dall'ampliamento, portando all'archiviazione della prima CdS.

L'edificio risulta edificato in fasi successive a partire dal 1957 con completamento che porta all'attuale consistenza al 1968.

Nel 1983/84 viene eseguito un parziale cambio d'uso verso il commerciale, concluso nel 1987 con la totale destinazione commerciale come presente allo stato attuale.

L'area su cui sorge l'immobile è stata acquistata da COMET all'inizio del 2019. L'immobile era già in uso alla COMET che lo deteneva in locazione sempre con la medesima destinazione commerciale.

La documentazione integrata a dicembre 2024 specifica che la scelta dell'acquisto dell'area con relativo immobile si è resa necessaria a fronte della volontà di vendita dell'immobile dai precedenti proprietari, al fine di poter conservare il punto vendita in questa porzione di territorio, garantendo sia il servizio al pubblico, sia mantenendo i posti di lavoro presenti.

L'originario edificio industriale/artigianale si configura come oramai vetusto e non funzionale all'attività che in esso viene svolta.

Recentemente è stata espropriata una parte dell'area di pertinenza per la realizzazione della nuova rotatoria sulla Via Emilia

L'edificio attuale insiste in parte sulla fascia di rispetto stradale della Via Emilia, su cui esiste anche tutela archeologica.

L'area è completamente impermeabilizzata ed è dotata di sistema di fognature con recapito sulla pubblica fognatura di Via Aldo Moro.

### **Vincoli e Tutele:**

#### PSC:

Tavola SI PSC 1 (Schema intercomunale di assetto territoriale):

- Presenza di "Grande corridoio di connessione tra le principali valenze ambientali, storico insediative e paesaggistiche";
- Presenza di "Corridoio di connessione ecologica";
- Appartenenza al "Parco delle ville".

Tavola SI PSC 2 (Tutele e vincoli di natura storico culturale, paesaggistica, ambientale, relativi alla sicurezza e alla vulnerabilità del territorio):

- Presenza di “fascia di rispetto archeologico della Via Emilia” (PTCP art.8.2 PSC art.2.10)
- Appartenenza al “settore B - aree caratterizzate da ricarica indiretta delle falde” (PTA art.44)
- Appartenenza alla zona di “Tutela della qualità delle risorse idriche sotterranee” (PTCP art.5.3 – PSC art.2.21)
- Appartenenza alla zona di “Discontinuità del sistema insediativo da salvaguardare” (PTCP art.10.10)

Tavola SI PSC 3 (Ambiti e Trasformazioni territoriali):

- Appartenenza agli “Ambiti agricoli Periurbani (APP)” (PSC art.5.5;
- Appartenenza al “Parco delle ville” ed in dettaglio alla scheda PS1.p;
- Appartenenza al “sistema delle reti ecologiche” ed in dettaglio “Direttrici di collegamento dei corridoi ecologici” e “Principali varchi”
- Presenza di “Visuali significative su complessi storici e corsi d’acqua”
- Presenza di “percorsi di interesse per la percezione del paesaggio”

Il documento di Valsat aggiornato ad ottobre 2024 specifica inoltre che *“Alla data odierna, è già avvenuta l’assunzione del nuovo PUG, che ha tra gli obiettivi la rigenerazione complessiva del SFI -Sistema urbano di Via Emilia; tale previsione attuabile attraverso il miglioramento e potenziamento ed in particolare l’azione che riguarda l’area esaminata è riferibile al “degrado edilizio”, riferito alla presenza di edifici di scarsa qualità, obsoleti, inutilizzati, sottoutilizzati e impropriamente utilizzati, inadeguati sotto il profilo energetico, ecologico-ambientale e statico strutturale.*

*Altresì si legge tra gli obiettivi la riduzione di consumo del suolo (art.16 PUG), nonché la scelta di non classificare l’edificio fra quelli “incongrui” (art.31 PUG), che conferma nuovamente la permanenza dell’area edificata; il nuovo strumento urbanistico aggiunge ulteriori possibilità di trasformazione edilizia rispetto al PSC vigente, attraverso interventi di tipo QE Qualificazione Edilizia, ammissibili nel territorio agricolo di tipo TPU Territorio rurale periurbano.*

*La permanenza dell’edificio nella sua attuale area (pur agricola) e la possibilità di riqualificarlo è pertanto confermata anche dal PUG adottato“.*

PTM:

Tav. 1 carta della struttura:

- Ecosistemi – aree agricola della pianura alluvionale

Tav. 2 carta degli ecosistemi:

- Ecosistemi agricoli – aree agricole della pianura alluvionale
- Zone di protezione acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura

Tav. 3 carta di area vasta del rischio idraulico, rischio da frana e dell’assetto dei versanti:

- Controllo degli apporti acqua – ambito di controllo degli apporti d’acqua in pianura;
- Scenari di pericolosità idraulica – Scenario P2 derivato dal Reticolo Naturale Principale e dal Reticolo Secondario di Pianura RP+RSP.

Tav. 4 carta di vasta area delle aree suscettibili di effetti locali:

- Aree suscettibili di effetti locali – Area B – depositi di margine appenninico padano

Tavola 5:

- Fascia di connessione collina / pianura (direttrice Via Emilia)
- Varchi nelle discontinuità tra abitati

Allegato A:

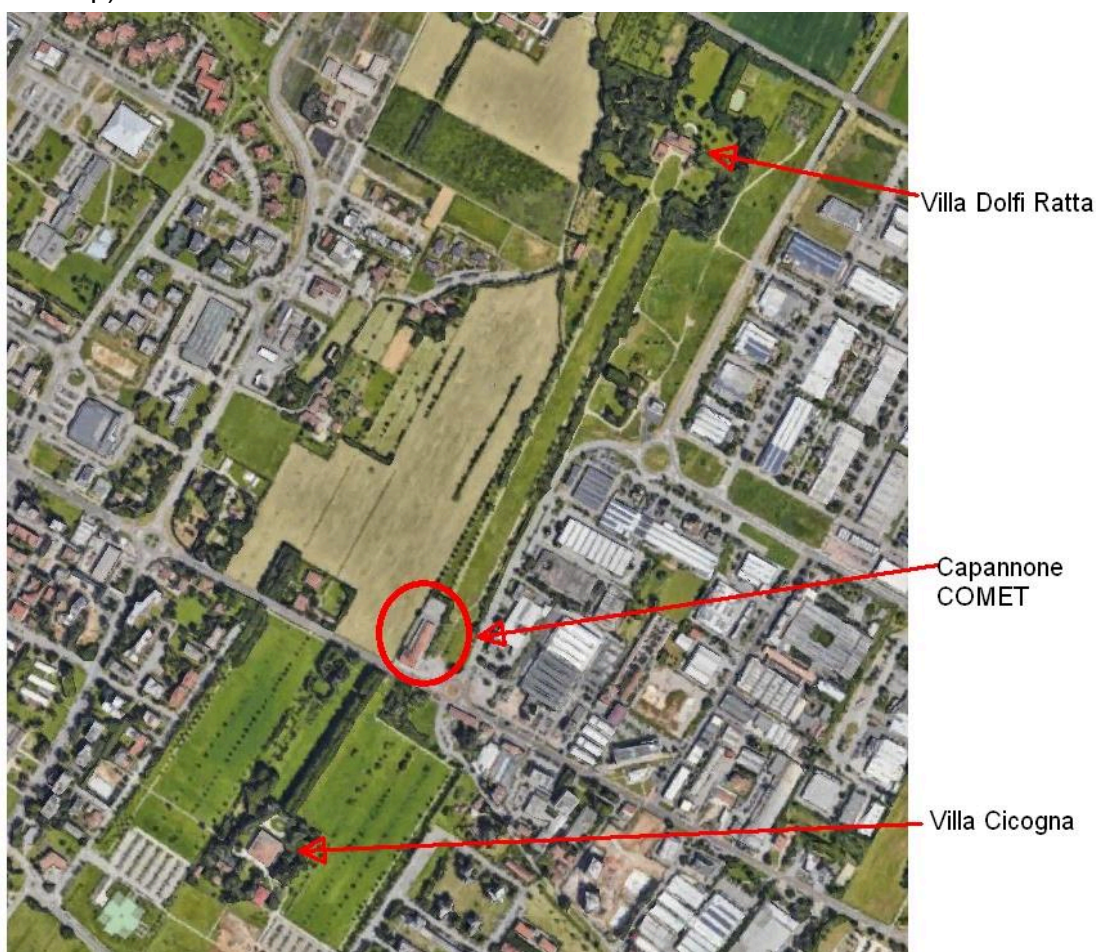
- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura

Allegato B:

- Unità di paesaggio PTCP RTT. 3.1 E 3.2
- Fascia di rispetto archeologico via Emilia

Sui lati verso nord e in parte est, l'area occupata da Comet confina con la Villa Dolfi Ratta.

La Villa Dolfi Ratta è una della Ville ricomprese nel "Parco delle Ville", normato da apposita scheda di PSC (Scheda PS1.p).



L'ultima proposta di modifica alla scheda di PSC, così come rivista dal Servizio urbanistica del Comune e confermata nella Relazione di variante integrata (PG n. 79874 del 5/12/2024 della CM BO), è stata fornita nell'ambito della nuova CdS e viene confrontata qui di seguito con la scheda vigente.

Scheda di PSC vigente:

P.S.C. DI SAN LAZZARO DI SAVENA

ALLEGATO ALLE NORME: SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI

Denominazione ambito	<b>Parco delle Ville (ex Az17p del previgente PRG)</b>	<b>PS1.p</b>
Localizzazione	Via Poggi	

**DIRETTIVE**

**a) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito**

Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Intervento di recupero degli edifici esistenti, trasferimento in altro ambito della Su di un capannone esistente, nuova edificazione di Su residenziale nella localizzazione indicata. I sub ambiti sono inseriti nel territorio rurale, nel perimetro del Progetto Speciale "Parco delle Ville"
---	---

**PRESCRIZIONI URBANISTICHE**

**b) funzioni ammesse**

Funzioni/usi	Residenza, terziario privo di effetti significativi sul contesto, attività agricole
Interventi ammessi	MO, MS, RRC, D, interventi relativi al verde, parchi, giardini

**c) carichi insediativi massimi ammissibili**

Potenzialità edificatoria totale	Su da definire in sede di POC, in misura non superiore alla Su esistente del capannone. La Su assegnata dal POC sarà in parte residenziale, da trasferire in area convenzionata, e in parte produttiva, da trasferire in forma convenzionata con il Comune in ambiti specializzati per attività produttive da individuare in sede di POC. La convenzione definirà le modalità di sistemazione dell'area liberata dalla demolizione del capannone.
----------------------------------	---

**d) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste**

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Non è ammessa la monetizzazione delle dotazioni P1 e V1.
Attrezzature e spazi collettivi	Realizzazione di percorsi pedonali pubblici per la fruizione del territorio rurale..

**f) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti**

POC	Scheda di assetto da approvarsi in sede di POC
PUA	Obbligo di piano particolareggiato di iniziativa privata

Proposta di modifica alla scheda di PSC rivista in base alle indicazioni del Servizio urbanistica del Comune (PG n. 48700/2024 della CM BO):

P.S.C. DI SAN LAZZARO DI SAVENA

ALLEGATO ALLE NORME: SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI

Denominazione ambito	<b>Parco delle Ville (ex Az17p del previgente PRG)</b>	<b>PS1.p</b>
Localizzazione	Via Poggi	

## DIRETTIVE

### a) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Intervento di recupero degli edifici esistenti, <del>trasferimento in altro ambito della Su di un capannone esistente</del> , nuova edificazione di Su residenziale nella localizzazione indicata. I sub ambiti sono inseriti nel territorio rurale, nel perimetro del Progetto Speciale "Parco delle Ville"
---	---

## PRESCRIZIONI URBANISTICHE

### b) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza, terziario privo di effetti significativi sul contesto, attività agricole
Interventi ammessi	MO, MS, RRC, D, <del>RE</del> , interventi relativi al verde, parchi, giardini. <del>RE del capannone esistente in conformità al procedimento unico art. 53 LR 24/2017 approvato con determinazione conclusiva di Conferenza di Servizi n. xx del xx/xx/xxxx, il cui titolo edilizio dovrà essere presentato entro un anno dall'efficacia dello strumento stesso, pena la sua decadenza.</del>

### c) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria totale	Su da definire in sede di POC, in misura non superiore alla Su esistente del capannone. La Su assegnata dal POC sarà in parte residenziale, da trasferire in area convenzionata, e in parte produttiva, da trasferire in forma convenzionata con il Comune in ambiti specializzati per attività produttive da individuare in sede di POC. La convenzione definirà le modalità di sistemazione dell'area liberata dalla demolizione del capannone.
----------------------------------	---

### d) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Non è ammessa la monetizzazione delle dotazioni P1 e V1.
Attrezzature e spazi collettivi	Realizzazione di percorsi pedonali pubblici per la fruizione del territorio rurale..

### f) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto da approvare in sede di POC
PUA	Obbligo di piano particolareggiato di iniziativa privata

La variante al PSC che viene proposta riguarda quindi la modifica alla scheda PS1.p Parco delle Ville.

La Relazione di variante aggiornata (PG n. 79874 del 5/12/2024 della CM BO) specifica che:

- *“La variante urbanistica propone la modifica della scheda relativa all’ambito PS1.p e rende possibile la riqualificazione dell’area, con riferimento in particolare alla possibilità di intervenire con intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, con diverso sedime, ma con mantenimento della medesima superficie di vendita e superficie utile”.*
- *“La proposta di variante è unicamente riferita all’inserimento nella attuale scheda del PSC PS1.p dell’intervento di RE per gli edifici compresi nel perimetro di riferimento”*

Nella Relazione di variante urbanistica di dicembre 2024 (PG n. 79874 del 5/12/2024 della CM BO) è stato aggiunto che *“Prima di procedere con l’acquisto di questo immobile (avvenuto nel 2019), il gruppo COMET ha attentamente valutato possibili alternative, ma gli immobili con questa destinazione con una superficie di vendita di mq. 1500 non sono di facile reperimento, e la condizione di tale destinazione esistente su strada di traffico rende l’edificio non facilmente replicabile in questa zona del Comune, oltre alla perdita del valore di avviamento della attuale localizzazione. Anche l’ipotesi di altre aree edificabili in zone analoghe era già esclusa dal PSC, che limitava la possibilità edificatoria e che la riduzione del consumo di nuovo suolo risulta già obiettivo della Regione Emilia Romagna dal 2017”.*

Le alternative valutate non sono però state descritte.

La proposta modifica un piano (il PSC) che era già stato sottoposto a Valsat.

La VALSAT del PSC del Comune di San Lazzaro ha valutato il progetto Parco delle Ville come strumento per conseguire uno degli obiettivi strategici del PSC: *“creazione di un corridoio ecologico come asse principale caratterizzante l’intero territorio dell’Associazione: dal nodo complesso del parco dei Gessi, fino ai nodi della bassa pianura”.*

La *“valorizzazione del ruolo territoriale del parco delle Ville, come separazione in territorio pedecollinare dei sistemi insediativi del capoluogo e della Cicogna”* costituisce una delle linee strategiche del PSC.

La Valsat del PSC inoltre

- individua il Parco delle Ville come l’unica direttrice con significativi elementi naturali e seminaturali in grado di costituire l’abbozzo di una greenways
- evidenzia che *“la scelta di San Lazzaro risulta una strategia di riassetto che mira alla chiarezza dell’impianto urbano e territoriale, alla leggibilità della struttura insediativa, attraverso la ricomposizione dei margini di Idice, acquisendo aree per dare continuità al parco delle ville ad ovest e per creare accessi pubblici qualificati al sistema fluviale dell’Idice”*

Non è stato previsto un piano di monitoraggio.

**VALSAT** (Documento di Valsat aggiornato, PG 79874 del 5/12/2024 della CM BO)

Il documento di Valsat presentato chiarisce che l’obiettivo dell’analisi è illustrare l’impatto dell’intervento di ristrutturazione edilizia proposto, con riferimento a tutte le componenti ambientali interessate, rispetto alla attuale situazione che è rappresentata dall’edificio esistente e dalla sua area di pertinenza.

La proposta prevede di demolire e ricostruire l’immobile esistente, mantenendo l’attuale superficie utile e di vendita e razionalizzando la funzionalità della costruzione che risulta oggi organizzata su due piani; la proposta propone quindi la realizzazione di un edificio su un piano solo.

Con questa nuova riorganizzazione dei volumi il sedime dell’edificio aumenta rispetto all’attuale situazione ma senza aumento di volume e andando ad occupare aree oggi già impermeabilizzate in quanto asfaltate.

La porzione di nuova area di sedime insiste su un terreno già completamente asfaltato attualmente destinato a parcheggio dei mezzi funzionali all’attività.

Il documento di Valsat valuta che la condizione dell'attuale impermeabilizzazione dell'area viene comunque migliorata rendendo permeabile parte dell'area parcheggi.

La creazione della zona vendita solo al piano terra, prevede una prima porzione prospiciente la Via Emilia e la rotonda con un'altezza corrispondente all'attuale situazione di edificio a due piani, mentre tutta la porzione sul retro avrà altezza ridotta, corrispondente ad un solo piano tradizionale. Nell'intervento proposto, che si configura come ristrutturazione edilizia, verranno utilizzati sistemi costruttivi di concezione moderna, con particolare attenzione alle caratteristiche energetiche e sismiche; il nuovo sistema fognario, prevedendo una laminazione, andrà ad alleggerire la rete di fognatura pubblica che oggi esiste su Via Aldo Moro.

Stante la presenza dell'attuale edificio a circa 11 metri dalla Via Emilia, e stante che i primi trenta metri di fascia rispetto alla Via Emilia costituiscono sia fascia di rispetto stradale che fascia di rispetto archeologica, il nuovo progetto prevede arretramento in modo ad adeguarsi interamente alle norme in materia e liberare la fascia tutelata dalla costruzione.

Si segnala inoltre che la proposta di progetto mantiene l'attuale destinazione commerciale, senza aumento della relativa superficie commerciale.

Il documento di Valsat valuta che il nuovo edificio, pur diverso nella forma, non crea aggravio dell'impatto sul territorio, ma altresì migliora molte delle componenti ambientali oggi esistenti.

#### Stato di fatto:

SU complessiva = mq 2.258,71

Superficie commerciale = mq.1.500 ("media dimensione")

Volume = mc. 11.063,62

Area di sedime = mq. 1.409,37

#### Stato di progetto:

Area di sedime = mq 2.267,88

Non ci sono piani interrati di progetto e di conseguenza anche la parte degli scavi per fondazione risulta superficiale.

#### TRAFFICO E VIABILITA'

Sono presenti due accessi, di cui uno sulla Via Emilia ed uno posto sulla rotatoria di recente costruita e che ha migliorato sensibilmente l'accesso all'area.

La situazione del traffico risulta fortemente caratterizzata, oltre che dal traffico sulla Via Emilia, anche dalla presenza del centro commerciale del Globo, che ospita anche una vendita alimentare che determina una quantità di afflusso di auto consistente.

La proposta prevede la demolizione e ricostruzione senza aumento di superficie utile e di vendita, che non produrrà quindi alcun aggravio rispetto all'attuale situazione.

La dotazione di parcheggi pertinenziale è già oggi rispettata e non esiste alcun aggravio della situazione.

Non sono pertanto previsti interventi di mitigazione, non essendo previsto alcun aggravio di traffico, oltre al fatto che la presenza di clienti all'interno della struttura di vendita COMET, risulta durante la settimana poco consistente e si intensifica nei weekend e nelle feste natalizie, ma è fortemente derivata dal traffico indotto dalla vicina area commerciale.

A seguito di richiesta di integrazioni della CM BO è stato specificato (PG 31510/2024 della CM BO) che la scelta di proporre un intervento di "ristrutturazione edilizia" anziché di "nuova costruzione" è

motivata dal fatto che in caso di nuova costruzione, come confermato da parere della RER, si sarebbe reso necessario reperire Dotazioni Territoriali pubbliche (ambientali e parcheggi da cedere).

Il progetto presentato quindi non prevede dotazioni territoriali integrative, ma rispetta le previsioni dell'art.21 del RUE in materia di parcheggi privati.

## ARIA

L'attuale sistema di riscaldamento è gestito con una caldaia di vecchia generazione che alimenta aerotermi presenti all'interno dell'immobile.

L'aria raffrescata è prodotta con vari piccoli condizionatori collocati sulle facciate laterali anch'essi datati e di vecchia generazione.

Il traffico esistente è legato alla presenza di varie attività commerciali poste 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.

Non è previsto alcun aumento del traffico che possa modificare l'attuale situazione dell'aria per la componente traffico.

L'intervento prevede la eliminazione della attuale caldaia a gas esistente e la posa di un sistema di climatizzazione elettrico con miglioramenti non solo energetici, ma anche sul fronte della qualità dell'aria, in quanto viene eliminata la parte della canna fumaria con espulsione di gas combusto.

Il documento di Valsat valuta che la proposta produce effetti migliorativi sulla componente ambientale in esame. Infatti la componente traffico resta invariata e viene invece migliorata e annullata la componente di CO2 derivata dall'impianto di riscaldamento attuale a gas, stante la previsione di realizzare impianti alimentati elettricamente; viene anche prevista una consistente dotazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura a servizio dell'impianto di climatizzazione e degli impianti nel loro complesso.

La scelta di eliminare il gas metano che elimina questa fonte di inquinamento dell'aria (oggi invece esistente) costituisce elemento di mitigazione.

## RUMORE

La zonizzazione acustica inserisce l'intera area nella fascia IV area ad intensa attività umana.

L'area d'intervento, già edificata allo stato attuale, risulta inserita in contesto fortemente caratterizzato dalla presenza del traffico veicolare della Via Emilia.

La proposta prevede intervento di demolizione e ricostruzione senza aumento di superficie utile e di vendita, che non produrrà quindi alcun aggravio rispetto all'attuale situazione.

E' stata presentata una Relazione di impatto acustico aggiornata nella quale il tecnico estensore dichiara che:

- Allo stato progettuale prospettato al 2024 per il punto vendita COMET di S. Lazzaro di Savena in via Emilia n. 259 avrà impatto acustico entro i limiti di legge verso i ricettori circostanti ad esso più prossimi.
- La superficie di vendita SV resterà INVARIATA e questo è l'aspetto fondamentale per il traffico indotto che non varia, per cui anche sotto il profilo acustico il rumore del traffico indotto resta come è ad oggi.
- Gli impianti tecnologici introdotti dal progetto sono previsti collocati sul coperto del nuovo manufatto, verso la fonte sonora principale di questa zona, ovvero la via Emilia, copertura che sarà delimitata da muretto / elementi perimetrali che maschereranno gli impianti alla vista ed

all'udito; il gruppo dei nuovi impianti sarà distante oltre 150 m all'abitazione direttamente esposta ad essi. Per quanto segnalato dai progettisti impiantisti, i suddetti impianti saranno operativi solo all'interno del TR diurno, nella fascia oraria 06-22.

- Sono stati calcolati i contributi delle macchine quando operative simultaneamente ed a massimo regime ai tre nuclei abitativi più prossimi al nuovo punto vendita COMET di S. Lazzaro di Savena: si tratta di livelli sonori che verranno totalmente mascherati in termini assoluti dal rumore ambientale della zona. Inoltre, sono livelli sonori tutti inferiori ai 50 dB(A) diurni di applicabilità del criterio differenziale diurno ai sensi del punto a) comma 2 art. del DPCM 14/11/97.
- a tutti i ricettori della zona, i nuovi impianti del punto vendita COMET di nuova costruzione saranno inudibili.
- Il traffico indotto dall'intervento sarà invariato rispetto allo stato attuale, non variando la SV, pertanto anch'esso ai ricettori abitativi della zona avrà impatto acustico nullo in termini assoluti.
- In conclusione, l'impatto acustico dell'intervento proposto con demolizione e ricostruzione del nuovo punto vendita COMET di via Emilia n. 259 di S. Lazzaro di Savena come prospettato al 2024 sarà nullo sia in termini sonori assoluti che differenziali, tenendo anche conto che detti impianti saranno operativi solo quando il punto vendita sarà aperto al pubblico, ovvero nel solo TR diurno.

## ELETTROMAGNETISMO

L'area di intervento non presenta elementi significativi ai fini dell'elettromagnetismo.

La normativa vigente in materia prevede la distanza di prima approssimazione DPA dalla Cabine di trasformazione elettriche e da linee elettriche e nel caso in questione non esistono quindi interferenze.

La attuale utenza ENEL verrà conservata senza aumenti di potenza che possano rendere necessaria nuova cabina di trasformazione elettrica.

## SUOLO E SOTTOSUOLO

Come da relazione geologica, l'area in studio è situata nella porzione di alta pianura compresa all'interno del comune di San Lazzaro di Savena (BO), presso l'area artigianale La Cicogna, ad una quota media di circa 60 m s.l.m., 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.

Questo settore, in cui la pianura termina contro i primi declivi appenninici, non rappresenta però l'inizio della "catena". Infatti all'Appennino morfologico (visibile), segue, in pianura, un "Appennino in embrione" sepolto sotto i depositi alluvionali padani.

Dalle indagini sismiche effettuate si nota la presenza di una linea tettonica che scorre in profondità in direzione sub parallela al margine morfologico della collina. Si tratta di una faglia inversa (sovrascorrimento) che disloca la catena e solleva il margine attuale. Questa dislocazione, che costituisce la più interna delle "Pieghe Romagnole", è suturata già nel Pliocene medio superiore a Faenza, mentre nella zona del Comune di Ozzano dell'Emilia solamente nel Quaternario.

Nel Quaternario medio inferiore (Villafranchiano p.p.), i primi depositi paralicci di margine in questo quadrante di catena suturano definitivamente ogni struttura disgiuntiva. Questo fatto è importante anche per comprendere la "storia" sismica dell'area; gli spessori delle facies quaternarie possono superare i 200 metri di profondità, al passaggio verso la pianura.

La pianura, come già introdotto sopra, cela le strutture geologiche della futura catena appenninica; dunque non vi è discontinuità strutturale tra pianura e Appennino.

Dalla carta geologica si osserva che la copertura quaternaria presente nell'area in esame è costituita dalle unità AES8.

Dal punto di vista litologico, nel sito oggetto di questo studio sono presenti limi depositati in ambiente di conoide alluvionale del Torrente Idice. Per conoidi si intendono i depositi che si sono formati allo sbocco in pianura dei fiumi e dei torrenti appenninici.

L'area in studio appartiene al cosiddetto Sistema Idrogeologico delle Alluvioni Recenti, formato dai sedimenti alluvionali del Wurm ed al successivo post glaciale fino all'attualità, e cioè a circa 70.000 anni. Si tratta degli acquiferi dei primi circa 100 metri di sottosuolo della pianura bolognese.

L'approvvigionamento idrico avviene dal fronte di ricarica del margine appenninico, dai fondovalle e conoidi appenninici, dai corsi d'acqua di superficie in tutta la porzione di Alta Pianura, ed infine anche dall'infiltrazione superficiale. La principale fonte di ricarica è rappresentata dai corsi d'acqua superficiali, attraverso l'infiltrazione subalveo, dai fondovalle ed apici dei grandi conoidi

La proposta in oggetto prevede l'aumento dell'area di sedime del nuovo fabbricato che passa dagli attuali mq 1.409,37 a mq 2.267,88 del progetto.

L'area interessata all'aumento di sedime è comunque in area già asfaltata e non permeabile; sia l'area esistente che quella di progetto nel suo complesso sono dotate di impianto di raccolta delle acque meteoriche recapitante poi in pubblica fognatura.

L'area non evidenzia la presenza di fenomeni di instabilità che potrebbero essere accentuati dalla realizzazione delle previsioni edilizie.

Non sono pertanto necessari e quindi previsti interventi di mitigazione in tal senso.

Di differente natura devono essere considerati gli impatti che, in ambito di valutazione del rischio sismico, la componente ambientale può determinare contestualmente alla costruzione del nuovo edificio in sostituzione di quello esistente.

In tal senso le misure di "mitigazione" previste consistono non solo nella corretta progettazione delle strutture che devono rispettare la normativa vigente in materia di riduzione del "Rischio Sismico", ma soprattutto nella fase di demolizione di edificio edificato a partire dal 1957 e poi ampliato negli anni successivi, che risulta privo di ogni caratteristica idonea alla componente sismica.

#### ACQUE SOTTERRANEE E SUPERFICIALI

Allo stato attuale esiste un edificio con un'area di sedime di mq. 1.409,37 ed un'area di pertinenza di mq. 4.509,63 completamente asfaltati ed utilizzati come parcheggio a servizio dell'area commerciale.

Gli scarichi esistenti, assimilabili ai civili, sono per bagni (acque nere) e per acque meteoriche (acque bianche). Non esistono acque di scarico per cucine.

Le acque sono oggi raccolte con rete unica e sono immesse in pubblica fognatura con autorizzazione allo scarico del 1987.

Come misura di mitigazione viene previsto un sistema di raccolta acque separato.

Le acque nere, rimarranno recapitate nella fognatura pubblica di Via Aldo Moro, come già oggi avviene.

Per quanto riguarda le acque meteoriche, con il parere di HERA ed ARPAE, si è progettato un sistema di raccolta con laminazione opportunamente dimensionata e smaltimento tramite fossi privati.

Il sistema, che modifica sostanzialmente l'attuale situazione, crea una mitigazione nei confronti del sistema di raccolta acque pubbliche esistenti, che risulta carente per la gestione di questa porzione di territorio.

Il documento di Valsat aggiornato a dicembre 2024 aggiunge che la ri-sistemazione dei parcheggi antistante l'immobile (verso la Via Emilia), prevista nell'area attualmente occupata da parte dell'immobile esistente, viene realizzata con pavimentazione in autobloccanti drenante per una superficie di circa mq. 460 che realizza una superficie permeabile di circa il 4% rispetto all'area oggi completamente impermeabilizzata.

Le caratteristiche del sistema di raccolta acque e laminazione sono descritte nell'Appendice al Documento di Valsat, dalla quale sono tratte le informazioni che seguono.

La vasca di laminazione è collocata nell'area verde esterna al lotto.

A monte del punto di uscita/scarico della vasca di laminazione sarà installato un sistema di grigliatura al fine di trattenere i solidi trascinati dal dilavamento delle superfici pavimentate.

La vasca di laminazione e relativo impianto di grigliatura dovranno essere oggetto di adeguata pulizia e manutenzione periodica al fine di mantenere il volume di invaso e non portare materiali solidi galleggianti e/o sedimentabili nel sistema idraulico superficiale (fossi poderali).

Sarà adottato un programma di adeguata pulizia e manutenzione periodica alla vasca ed alla grigliatura.

Lo scavo massimo dal piano di campagna per realizzare il fondo della vasca è di cm 60.

Le prove penetrometriche nella zona adiacente a quella dove si realizzerà la laminazione, effettuate nel mese di febbraio 2022, hanno riscontrato l'assenza di falda fino alla massima profondità indagata: circa 8 metri dal piano di campagna. L'indagine non si è spinta a strati più profondi a causa della natura del terreno impenetrabile per la sonda.

L'autore delle indagini penetrometriche e estensore della relazione geologica, produce una relazione integrativa in cui attesta che data la natura riscontrata dei terreni indagati la falda non interessa durante l'anno la fascia di 8.00 ml dal piano di campagna indagata.

Tale profondità, pur detraendo i cm 60 di scavo dalla quota di campagna, garantisce sempre con largo margine di sicurezza, un franco di terreno libero da acque di falda dal fondo della vasca >> di m 1.00.

Le acque nere confluiranno nella fognatura pubblica mista della via Aldo Moro in cui sono già allacciate.

Le acque nere sono di esclusiva provenienza dei servizi igienici pertanto assimilate a civile abitazione (bagno personale e clienti del negozio). Saranno pretrattate da fossa Imhoff e degrassatore (saponose).

Per quanto riguarda l'adozione di un pre-trattamento delle acque nere, è stato interpellato il servizio tecnico fognature di Hera, che ha convenuto della necessità di adottare la vasca Imhoff in quanto, la condotta delle acque nere interna al lotto, confluisce e confluirà nell'attuale allaccio alla condotta della fognatura pubblica che è del tipo misto.

Il documento di Valsat valuta che il progetto non interviene con il sistema di fondazioni e con il sistema di raccolta acque sulla componente acque sotterranee.

Il deposito di materiali e di rifiuti in esterno sarà svolto con un'adeguata gestione delle portate di acque meteoriche a potenziale contaminazione e quindi in assenza delle necessarie dotazioni impiantistiche.

La superficie di raccolta è dimensionata per i cassonetti del cartone, della plastica e della raccolta indifferenziata utilizzati dall'azienda. Tutti i materiali saranno raccolti nei cassonetti con coperchi

apribili.

La piazzola di sosta dei cassonetti sarà contornata da canaline a terra allo scopo di raccogliere le acque di prima pioggia e/o reflue di dilavamento della piazzola stessa. Le acque confluiranno nella condotta delle acque nere. Le acque meteoriche della copertura e dei piazzali saranno ricanalizzate con condotte in PVC con una pendenza del 3/1000 e laminate nell'area a verde adiacente al fabbricato di progetto (fronte ovest), di proprietà della stessa Comet, al fine di favorire l'assorbimento naturale e garantire l'invarianza idraulica.

Gli stalli dei nuovi parcheggi in progetto saranno realizzati con betonelle autobloccanti parzialmente permeabili in quanto distanziate tra loro, anche se questo contributo, a favore della sicurezza, non è stato considerato nel calcolo della laminazione.

Gli stalli del parcheggio esistente, in considerazione della sua recentissima ristrutturazione, saranno mantenuti con l'attuale asfalto.

La vasca interessata viene ricavata nell'area a verde sul fronte ovest, realizzando una depressione nel terreno naturale e con fondo inclinato nella direzione naturale del terreno ovvero verso nord.

La vasca si svilupperà su una superficie di mq 600 e le acque nella fase del massimo riempimento di calcolo avranno una profondità media di cm 50.

Il ciglio superiore delle sponde raccordato dolcemente con l'area a verde, sarà attestato ad una quota sensibilmente superiore, permettendo in sicurezza alla vasca di assumere anche una capacità maggiore.

Al confine nord di questa area si realizzerà il manufatto di immissione nel fosso di campagna, in cui sarà collocata una strozzatura dimensionata al diametro minimo funzionale di mm 125. A monte del punto di uscita/scarico della vasca di laminazione sarà installato un sistema di grigliatura al fine di trattenere i solidi trascinati dal dilavamento delle superfici pavimentate.

L'area da servire è mq 5.919.

Considerando come richiesto di 500 mc/ha otteniamo una necessità di laminazione pari a mc 296.

Dalle tavole di progetto si desume che l'acqua nel bacino di laminazione può raggiungere la quota massima di -0,60 m, il centro della tubazione terminale di scarico si attesta ad una quota di -1,46 m. Si ottiene un battente con un massimo dislivello di 86 cm.

Viene calcolato quanto segue:

Superficie al livello medio di mq 600

Altezza media di laminazione m 0,50

Laminazione di progetto  $\text{mq } 600 \times 0,50 = \text{mc } 300 > 296$

La vasca di laminazione è prevista nella stessa area destinata al verde di mitigazione, che è esterna al lotto di intervento.

Il documento di Valsat aggiornato valuta che *"Il progetto produce effetti di miglioramento sulla componente ambientale in analisi, in quanto l'area esaminata è oggi completamente impermeabilizzata e viene migliorata con la realizzazione nuovi parcheggi in autobloccanti drenanti che determinano un 4% di superficie permeabile oggi non presente"*.

## ARCHEOLOGIA E PAESAGGIO

È stata fornita una Relazione paesaggistica, dalla quale sono tratte le informazioni che seguono.

L'area oggetto d'intervento è posta su una rotonda di recente edificazione, che oltre al traffico della Via Emilia svincola il traffico che va verso nord a servizio dell'area artigianale industriale della Cicogna e verso sud per la zona di Via Fondè.

L'edificio oggetto della presente richiesta è collocato all'interno dell'originario Parco della Villa

Bosdari/Dolfi Ratta e si trova sul fronte stradale, a circa 11 metri da questo; la Villa rimane invece molto arretrata e risulta visibile dal cannocchiale dell'ingresso alla Villa stessa che è preceduto dal parcheggio dell'area commerciale.

Sul fronte della Via Emilia e nell'area del parcheggio commerciale sono presenti alcune colonne a traccia di un'antica recinzione della Villa e del Parco; questi elementi hanno fatto parte del piano di riqualificazione conseguito alla realizzazione della nuova rotonda.

L'area in oggetto è classificata all'interno degli ambiti Agricoli periurbani (AAP) ricompresa nel progetto speciale "Parco delle Ville (PS1.p ex zona Az17p del PRG 2005).

L'edificio oggetto di intervento risulta edificato in fasi successive a partire dal 1957 con completamento che porta all'attuale consistenza al 1968; nel 1983/84 viene eseguito un parziale cambio d'uso verso il commerciale, concluso nel 1987 con la totale destinazione commerciale come presente allo stato attuale. Successivamente l'immobile è stato interessato da varie pratiche minori per sistemazioni varie ed adeguamenti. L'edificio attuale è quindi costituito da corpi di fabbrica assemblati per successivi ampliamenti e risulta altresì realizzato in parte su fascia di rispetto stradale.

E' inoltre interessata da :

- Fascia di rispetto archeologica della Via Emilia – PTCP art. 8.2 PSC art. 2.10. Nel caso in questione la tutela riguarda i primi 30 mt. rispetto alla Via Emilia. L'intervento previsto propone il rispetto di tale vincolo con l'arretramento del fronte sulla via Emilia fino al rispetto dei previsti metri 30 di tutela.
- Discontinuità del sistema insediativo delle salvaguardie PTCP art. 10.10. Nel caso in questione la tutela riguarda l'intera area. La Relazione valuta che l'intervento proposto è in posizione arretrata rispetto all'attuale sedime, e pur aumentando l'area di sedime il fronte prospiciente il parco della Villa Bosdari/Dolfi Ratta rimane praticamente invariato nella posizione; il sistema delle discontinuità oggi esistenti viene quindi migliorato visto l'arretramento dell'immobile che migliora la visibilità verso l'area a verde.

La Relazione paesaggistica, sulla base del confronto con le architetture degli edifici commerciali presenti nella vicina area produttiva, ritiene il progetto compatibile con i luoghi.

Sottolinea però che: *"risulta altresì chiaro e non da sottovalutare che l'immobile oggetto della presente richiesta è collocato all'interno del Parco della Ville, pur su fronte strada, ed in particolare nell'azonamento che comprende la proprietà Dolfi Ratta/Villa Bosdari. Esiste quindi un impatto sostanziale da valutare relativamente a questa specifica condizione e non solo nel riferimento della limitrofa zona "industriale della Cicogna" e più in generale nell'edificio posto sulla Via Emilia (...)"*.

La Relazione paesaggistica valuta al riguardo che *"l'inserimento nel paesaggio risulti fortemente migliorativo rispetto allo stato attuale del fabbricato esistente, stante che proprio la costruzione della nuova rotonda più sopra citata ha messo in maggior evidenza la vetustà e inadeguatezza dell'edificio, così come è ora"*.

Il Documento di Valsat riporta che la norma attuale prevede il possibile mantenimento dell'edificio attuale ove è collocato ossia sulla fascia di tutela archeologica, ammettendo ai fini del mantenimento dell'edificio interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per la parte della testimonianza storica dell'antica recinzione non esistono particolari condizioni se non la tutela della Soprintendenza e non sono previsti interventi modificativi.

Sulla parte della fascia di rispetto archeologico l'indicazione normativa è riferita alla necessità di "Autorizzazione Paesaggistica" stante che il nuovo intervento viene spostato fuori da tale area di tutela e la parte oggi costruita viene interessata da zona a parcheggio a raso, senza previsioni di

scavi significativi ai fini della tutela archeologica.

Il documento di Valsat valuta che *“La proposta di variante urbanistica che prevede la nuova costruzione arretrata costituisce elemento di “mitigazione” rispetto allo stato attuale andando a liberare la fascia archeologica tutelata da costruzioni”*.

La Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, nella seduta del 31/01/2024, si è espressa favorevolmente all'intervento, valutando il suo inserimento nel contesto paesaggistico e dettando prescrizioni nel merito del colore dell'edificio e dell'insegna di esercizio proposte.

In data 18/07/2024 il Comune di San Lazzaro ha inviato alla Soprintendenza la proposta di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica per la ristrutturazione edilizia di fabbricato ad uso commerciale esistente (medio piccole strutture di vendita al dettaglio non alimentare - uso b.11.1n), in Via Emilia n. 259, nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, nella seduta del 31/01/2024 ed in subordine alla conclusione positiva della Conferenza di Servizi relativa al procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 di cui al PUT 36355.

L'autorizzazione paesaggistica non è presente tra i materiali forniti.

Per quanto riguarda l'inserimento paesaggistico, il documento di Valsat riporta che la scheda di PSC “PS1.p Parco delle Ville” *“pur perseguendo l'obiettivo di trasferire la volumetria in altra area, non obbliga alla demolizione dell'edificio esistente”* e valuta che *“Il progetto non sembra produrre effetti negativi sulla componente ambientale in analisi, considerata peraltro la attuale situazione dell'immobile esistente, che senza un intervento radicale non può garantire alcun miglioramento sia nelle componenti costruttive, energetiche, sismiche, sia nelle componenti architettoniche e di inserimento ambientale. Il principale elemento di “mitigazione” previsto consiste nell'arretramento dell'immobile di quasi venti metri, il che sposta la visuale rispetto alla Via Emilia in modo assolutamente sostanziale. Viene poi proposto un immobile che per la sola parte prospiciente la Via Emilia riprende l'immagine dei negozi COMET sul territorio nazionale, ma che sul retro prevede un corpo di costruzione più basso, che meglio interagisce sull'inserimento stesso nella retrostante zona agricola.*

*Altro elemento di mitigazione è previsto con la creazione sul lato visibile per chi proviene da Bologna verso Imola di una macchia verde che limita la percezione dell'immobile alla parte su strada, andando quindi a ridurre la visibilità del volume.*

*Stessa situazione è prevista sull'altro lato dell'immobile, visibile dalla rotatoria venendo da Imola verso Bologna, in quanto anche su tale lato, nel confine con il parco della Villa Dolfi Ratta, esiste un filare di alberature che limita la percezione visiva.*

*È opportuno altresì segnalare che la progettazione dell'immobile è stata sottoposta a parere della CQAP, per quanto di loro competenza, sugli aspetti di qualità ed inserimento nel territorio”*.

La Relazione paesaggistica aggiornata riporta che:

*“(…) l'arretramento ottiene anche ulteriore miglioramento degli aspetti dei cono di visuale libera rispetto alla Via Emilia, andando a porsi in allineamento sia con la nuova cancellata realizzata a servizio della Villa Bosdari (dopo la realizzazione della nuova rotonda sulla Via Emilia), sia con le altre attività terziarie presenti sulla Via Emilia.*

*In ultimo, sempre in riferimento alla parte su strada, elemento di riconoscimento del marchio, si precisa che è stato progettato come un “portale” che incornicia una struttura vetrata lasciando trasparente la volumetria interna e limitando quindi l'impatto volumetrico globale.*

*Questa parte del progetto era quanto già previsto nella proposta visionata dalla CQAP.*

*Rispetto a tale proposta e in attuazione delle prescrizioni contenute nel parere della CQAP si sono però inserite alcune modifiche sulla scelta dei colori e dei materiali. In particolare la parte sul retro è stata uniformata con i colori della parte posta sulla Via Emilia, ottenendo un effetto di maggiore inserimento nel contesto.*

*Le finiture dei paramenti verticali dei due diversi corpi di fabbrica le coloriture saranno le medesime*

*anche a fronte di materiali diversi. Si conferma infatti la parte principale (concept COMET) con finiture in Alucobond opaco di colore bianco, mentre per la parte retro avrà pannelli prefabbricati con coloritura di colore bianco sempre opaco. I pannelli prefabbricati sul retro saranno del tipo orizzontali (verificati anche per prestazioni inerenti alla norma di prevenzione incendi del vigente nuovo codice) e avranno delle “finte fughe” verticali per ricreare l’aspetto delle finiture della parte principale del volume su strada.*

*In merito al corpo vetrato contornato dal “portale” già più sopra citato, si conferma che l’immagine garantirà la trasparenza rispetto alla visibilità interna, e questo aspetto viene garantito sia dalle caratteristiche delle vetrate a tutt’altezza, sia dalla presenza del portale che si configura come portico nella facciata sulla Via Emilia che pone il corpo vetrato arretrato di circa mt.4; anche sui due lati perpendicolari che restano maggiormente visibili provenendo sia in direzione Bologna che in direzione Imola, viene previsto un arretramento seppur più modesto (circa un metro) che consolida l’effetto del corpo vetrato inserito su un portale “leggero” formato sostanzialmente da colonne e traverso orizzontale superiore.*

*Nella presente proposta il volume sul retro viene poi ulteriormente ridotto rispetto al parere della CQAP, riducendo quindi in maniera ancora più rilevante l’impatto sul territorio.*

*Per quanto riguarda gli aspetti di mitigazione verdi proposto dalla CQAP, si precisa che la possibilità di inserimenti pareti verde non è attuabile, diversamente da come già previsto per le seguenti ragioni: il corpo su strada è quello su quale esiste la necessità di garantire il riconoscimento del marchio e mantenere la caratteristica di grande vetrata trasparente con “portale superiore”; la parte cortiliva adiacente al volume sul retro è per due dei tre lati previsti necessaria per la movimentazione delle merci che prevede anche la necessità di accesso e manovra (il magazzino è accessibile solo dal retro).*

*Il terzo lato insiste su una zona già a verde (attualmente agricola) nella quale è già prevista la piantumazione di nuove alberature (...).*

*La mitigazione rispetto alla visibilità nel suo complesso viene quindi garantita sia per quanto già previsto nel progetto del verde, che nasconde buona parte dell’immobile nel lato verso Bologna, e altresì dalla presenza delle alberature già esistenti all’interno della proprietà confinante che a sua volta nascondono alla vista parte dell’immobile nel lato verso Imola. A maggior precisazione si fa presente che esistono alberature sempre facenti parte del giardino della proprietà confinante anche sul retro del lotto e questa situazione fa sì che l’intero immobile risulti come “recintato” da una fascia di verde su tre lati, lasciando la percezione visiva dell’immobile sul corpo principale in modo più significativo e più mimetizzante per la parte sul retro.*

*Per quanto riguarda la sistemazione esterna, si prevede una pavimentazione in piastrelle antigelive di colore grigio chiaro nella zona del porticato, mentre il resto dell’area che sarà da destinare a parcheggio sarà asfaltata e con i parcheggi in betonelle parzialmente drenanti.*

## VERDE

Attualmente l’area è interamente asfaltata e l’unica presenza di vegetazione è costituita da alcune alberature poste sul confine verso Bologna.

Il progetto presentato prevede la realizzazione di una macchia boschiva posta nel campo agricolo di proprietà dei richiedenti.

E’ stata presentata una Relazione del verde, dalla quale sono tratte le informazioni che seguono.

L’edificio commerciale della Comet è posto a ridosso della via Emilia, in un’area di “transizione” tra le ultime propaggini urbanizzate di San Lazzaro ad ovest, le aree ancora con caratteristiche prevalentemente agricole a nord nordovest, il comprensorio artigianale ad est e le dimore storiche di Villa Cicogna a sud e di Villa Dolfi Ratti a nord.

In questo contesto particolare anche la vegetazione che delinea questo “paesaggio” si presenta assai variegata; giardini con gruppi di conifere con nelle vicinanze lembi di vecchie piantate agricole; affiancate alla vegetazione legata alle ville storiche (doppio filare di Tigli di Villa Cicogna,

siepi di *Poncirus trifoliata*).

In particolare l'area sul lato est e nord è circondata da un'alta siepe di confine appartenente alla Villa Dolfi Ratti, dove sono presenti specie quali *Elaeagnus angustifolia*, *Poncirus trifoliata*, *Corylus avellana* e *Prunus spinosa*, contornata, nelle vicinanze da alberature come il *Cupressus sempervirens*, il *Tilia platyphyllos*, il *Morus nigra* ed altre.

Con l'arretramento verso la campagna previsto dal progetto, il nuovo edificio sarà in buona parte schermato ad est dalle siepi e dalle alberature esistenti che contornano l'ingresso di Villa Dolfi Ratta.

E' stata rilevata la presenza di 7 frassini e 3 aceri, tutti sul lato est del lotto.

I Frassini sono posizionati in minuscole aiuole cordolate, con un sesto di impianto a filare di circa 5 metri e con la superficie permeabile mai superiore al metro di diametro. Queste piante appaiono omogenee tra di loro, in quanto sono state ripetutamente capitozzate ad una altezza di circa 2 metri, da cui si è avuta emissione annuale di una densa produzione di rami deboli.

I tre aceri sono di origine spontanea, si tratta di due Aceri Americani e un Acero campestre; tutte e tre presentano fusti policormici.

Tutti gli esemplari presentano scarse condizioni fitosanitarie dovute ad errori di potatura (frassini) o a incongrua densità d'impianto (aceri).

Il progetto prevede l'abbattimento di tutti e dieci gli alberi presenti.

Di questi, nove sono tutelati secondo il nuovo Regolamento degli Spazi Verdi adottato dal Comune di San Lazzaro di Savena.

Quindi dovranno essere messe a dimora almeno altrettante alberature aventi una altezza minima di 3 m. e/o una circonferenza del fusto non inferiore a 16 centimetri.

A ridosso della recinzione, dalla pianta n. 10 fino alla via Emilia, è presente una siepe mista spontanea, della lunghezza di circa 40 ml. , dove assieme a specie arbustive (*Prunus spinosa*, *Clematis vitalba*, *Hedera helix*, ecc.) sono presenti anche piccole piantine arboree date da disseminazione spontanea (*Acer campestre*, *Ulmus minor*, *Robinia pseudoacacia* ecc.).

Questa siepe, secondo il nuovo Regolamento degli Spazi Verdi adottato, è tutelata e dovrà quindi essere reimpiantata.

Il progetto prevede di realizzare una nuova macchia arborea mettendo a dimora 19 nuovi alberi sulla superficie attigua all'odierna recinzione, su terreno di proprietà della committenza.

Verrà inoltre impiantata una siepe perimetrale mista posta sui confini esterni dell'area.

Tutte le piante arboree saranno provviste di idonei pali tutori e di protezione del fusto con juta o cannicciato. Così come per gli arbusti sarà messo in opera idoneo impianti di irrigazione a goccia (ad anello per gli alberi ed in linea per gli arbusti). Tutte le piante , sia arboree che arbustive, dovranno essere provviste alla base di pacciamatura composta da uno strato di granulato di corteccia o altro materiale idoneo a contrastare lo sviluppo delle piante infestanti.

#### **CONSIDERATO INOLTRE CHE:**

sono pervenuti i pareri dai soggetti competenti in materia ambientale (il link ai pareri scaricabili dal sito del Comune è stato inviato con nota agli atti al PG n. 48700/2024 della CM BO):

**ARPAE - APAM** (richiesta integrazioni del 7/09/2022, PG n. 54177/2022 della CM BO; parere del 16/06/2023; parere del 8/03/2024).

Nel parere del 16/06/2023, ARPAE APAM esprime parere favorevole vincolato al rispetto delle seguenti prescrizioni specifiche, da verificarsi a cura dell'Amministrazione comunale:

1. A monte del punto di uscita/scarico della vasca di laminazione dovrà essere installato un sistema di grigliatura al fine di trattenere i solidi trascinati dal dilavamento delle superfici pavimentate.
2. La vasca di laminazione e relativo impianto di grigliatura dovranno essere oggetto di adeguata

- pulizia e manutenzione periodica al fine di mantenere il volume di invaso e non portare materiali solidi galleggianti e/o sedimentabili nel sistema idraulico superficiale (fossi poderali).
3. Il deposito di materiali e di rifiuti in esterno non potrà essere di norma svolto senza una adeguata gestione delle portate di acque meteoriche a potenziale contaminazione e quindi in assenza delle necessarie dotazioni impiantistiche. Nel caso tali dotazioni vengano previste, queste dovranno conformi a quanto previsto dalla normativa regionale vigente (DGR 286/05 e DGR 1860/06) e si prescrive:
    - a. che le superfici di raccolta siano limitate alle effettive necessità;
    - b. che lo scarico di acque di prima pioggia e/o reflue di dilavamento, a valle degli impianti di gestione sia collettato alla rete nera separata di progetto.
  4. Il progetto dovrà conformarsi alla normativa regionale vigente, DGR 19 OTTOBRE 2020 n. 1383 (modifica delle DGR. 967/2015 e DGR 1715/2016) in relazione ai requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici di nuova costruzione.
  5. Gli impianti di illuminazione dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla LR 19/2003 e dalla DGR1732/2015.
  6. Terre e rocce di scavo dovranno essere gestite in conformità a quanto previsto dal DPR 120/2017.
  7. 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.

Nel parere del 2024 ARPAE APAM conferma sostanzialmente le valutazioni già espresse nel parere precedente, con le medesime prescrizioni, modificando come segue la prescrizione n. 4: Il progetto dovrà conformarsi alla normativa regionale vigente, DGR n. 1261/2022 in relazione ai requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici esistenti sottoposti ad interventi di ristrutturazione rilevante.

#### **AUSL di Bologna** (parere del 24/04/2024)

Nel parere del 24/04/2024 AUSL segnala l'incongruenza tra quanto indicato in relazione generale TAV E1 dicembre 23 e relazione urbanistica TAV U 1 dicembre 23 in merito alla distanza di arretramento del nuovo fabbricato rispetto alla via Emilia: 30 mt – 20 mt

Relativamente ai requisiti del fabbricato esprime parere favorevole a condizione che:

- Illuminazione naturale come stabilito al R.C. 3.6.2 nelle attività commerciali dovrà essere garantito un FLDm  $\geq$  all'1%;
- La superficie ventilante naturale di 1/30, corretta, ai sensi del R.C 3.10.2 del RUE deve essere integrata con un impianto di ventilazione meccanica che dovrà essere conforme alla specifica normativa tecnica applicabile;
- Le scale dovranno avere le pedate in materiale antiscivolo RUE allegato Requisito famiglia 4.1;
- Si dovrà realizzare una specifica dotazione di sistemi di protezione anticaduta di tipo collettivo per l'accesso in sicurezza sulla copertura dell'edificio, come indicato all'art 148 del D. Lgs 81/08, che dovrà costituire parte integrante del Fascicolo dell'opera di cui all'art 91 comma 1 lettera b) ed allegato XVI dello stesso D. Lgs;
- Le vetrate ed eventuali porte trasparenti dovranno essere chiaramente segnalate D. Lgs 81/08 Allegato IV punto 1.3.6. – 1.6.10;
- I lucernai sul coperto qualora siano apribili dovranno avere meccanismi di azionamento dal basso in tutta sicurezza D. Lgs 81/08 Allegato IV punto 1.3.7;
- Gli impianti di condizionamento o ventilazione meccanica per la climatizzazione, nonché porte e portoni comunicanti con l'esterno dell'edificio non dovranno esporre i lavoratori a correnti d'aria fastidiose D. Lgs 81/08 Allegato IV punto 1.9.1.3.

**Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio** (parere del 16/05/2023 e parere del 6/05/2024).

Nel parere del 16/05/2023 la Soprintendenza, in relazione agli aspetti di tutela archeologica, ritiene opportuno che l'opera sia sottoposta ad indagini archeologiche preventive secondo quanto segue:

- si richiede l'esecuzione di una serie di saggi lineari di verifica preliminare sull'area interessata dagli interventi di scavo del progetto; tali saggi dovranno essere in numero e d'ampiezza sufficienti a comprendere l'eventuale presenza e la natura di elementi d'interesse archeologico nel sottosuolo;
- i sondaggi, da effettuare con mezzo meccanico provvisto di benna liscia, dovranno raggiungere la profondità di progetto, con eventuali approfondimenti di quota se necessario;
- nel caso di presenze di stratigrafie e/o resti strutturali, questo Ufficio potrà richiedere ulteriori approfondimenti;
- le indagini archeologiche preventive, oltre alle attività su campo, dovranno prevedere la documentazione grafica che comprenderà la schedatura delle unità stratigrafiche rilevate, le planimetrie e le sezioni, in numero adeguato alla completa documentazione, le foto su supporto digitale;
- al termine delle attività archeologiche dovrà essere prodotta, da parte della ditta incaricata, una relazione finale post-scavo che conterrà tutti i dati raccolti nel corso delle indagini. La modalità di consegna della relazione e della relativa documentazione di scavo dovrà essere conforme a quanto indicato sul sito web di questa Soprintendenza.

Nel parere del 6/05/2024 conferma le determinazioni già espresse con il parere precedente ed esprime la propria determinazione in termini di assenso alla realizzazione delle opere in progetto, condizionato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- prima dell'inizio dei lavori dovranno essere effettuati sondaggi archeologici a trincea in numero tale da costituire un'adeguata campionatura dell'area di nuovo intervento, spinti fino alla profondità massima di progetto, da posizionarsi nell'area attualmente libera dal fabbricato esistente;
- gli scavi dovranno essere effettuati con abbassamenti progressivi a benna liscia, sotto la continuativa supervisione di un archeologo professionista fino alla quota massima prevista.

**Agenzia per la sicurezza territoriale e la protezione civile** (nota del 6/09/2022) comunica che non sono dovuti pareri in quanto l'intervento in oggetto non presenta interferenze con corsi d'acqua pubblici in gestione all'Ufficio Territoriale scrivente.

**Comando Vigili del Fuoco di Bologna** (Parere del 5/04/2024) esprime, ai soli fini antincendio, parere favorevole alla realizzazione del progetto stesso purché venga realizzato conformemente a quanto precisato nella documentazione presentata, e siano osservate tutte le norme di sicurezza antincen per quanto non esplicitamente rilevabile dalla documentazione allegata.

**Hera spa \_ InRete spa** (parere del 9/06/2023) approva quanto descritto nell'elaborato grafico "TAV. E7bis" revisione Ottobre 2022 che evidenzia che tutto il sistema di smaltimento delle acque di origine meteorica recapiterà, previa idonea laminazione, al fosso privato presente ad est del lotto. A tal proposito informa che a parte l'allacciamento delle acque nere che correttamente recapita i reflui alla condotta fognaria pubblica situata in corrispondenza della rotatoria stradale ad ovest del comparto, nessuna rete o impianto delle acque bianche verrà preso in gestione dal S.I.I.. Nella comunicazione del 18/07/2024 (PG n. 48700/2024 della CM BO) il Comune di San Lazzaro ha comunicato che Hera Spa e Inrete Distribuzione Energia Spa, hanno riconfermato in data 9/06/2023, con prot. n. 24067 il parere favorevole già espresso nel 2022, ma seppur chiamati a riconfermare tale parere anche per il nuovo progetto presentato nel 2024 o esprimerne un nuovo

entro il 15/7/2024, non vi è stata una conferma del parere espresso per cui lo stesso è stato considerato, ai sensi di legge, come parere favorevole senza condizioni.

### **PRESO ATTO CHE**

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

### **SI PROPONE**

alla Città metropolitana di Bologna, in qualità di autorità competente, di esprimere il PARERE di ValSAT art. 5, comma 7, L.R. n. 20/2000 in merito al Procedimento unico ex art. 53 L.R. 24/2017 per ristrutturazione edilizia previa demolizione e ricostruzione senza aumento di volume dell'edificio "Comet" in via Emilia n.259, con le prescrizioni impartite dagli enti con competenze ambientali e le raccomandazioni di seguito riportate.

Il procedimento unico in oggetto riguarda la proposta di ristrutturazione edilizia previa demolizione e ricostruzione di un capannone ad uso commerciale di proprietà Comet, localizzato sulla Via Emilia in località Cicogna, ai sensi dell'art. 53 della legge regionale 24/2017.

Il PSC di S. Lazzaro (approvato con D.C.C. n. 27/2009) classifica l'area oggetto della proposta come rurale (Ambito Agricolo Periurbano) ed all'interno della scheda PS1.p, parte del più ampio progetto speciale Parco delle Ville, che ha come obiettivo generale la *"conservazione e valorizzazione di un'area di particolare pregio storico - ambientale, il fine da perseguire è quello della difesa del suolo e della tutela dell'ambiente (tutela idrica) mediante il prevalente uso agricolo dei suoli, in funzione della salvaguardia della salute pubblica"*.

La scheda normativa di PSC vigente prevede il trasferimento in altro ambito della SU del capannone di attività commerciale esistente, al fine di giungere all'attuazione del Parco delle Ville, ed ammette i soli interventi di:

MO-Manutenzione ordinaria;

MS-Manutenzione straordinaria;

RRC Restauro e risanamento conservativo;

D-demolizione oltre a interventi relativi al verde, parchi, giardini.

L'intervento proposto è quindi incompatibile con le previsioni della scheda di PSC e viene pertanto proposta una variante al PSC che, come inizialmente chiarito dallo stesso Comune, *"non è stata preventivamente condivisa con l'Amministrazione Comunale"*. Successivamente il Comune ha apportato una modifica allo scheda in variante.

Nella documentazione oggetto della precedente relazione istruttoria della scrivente Agenzia (PG/2024/153106) la variante proposta riguardava:

1. eliminazione della previsione di trasferimento in altro ambito della SU del capannone esistente (capannone Comet)
2. introduzione della possibilità di ristrutturazione edilizia, attualmente non prevista tra gli

interventi consentiti

La Relazione di variante aggiornata a dicembre 2024 (PG n. 79874 del 5/12/2024 della CM BO) specifica invece che: *“La proposta di variante è unicamente riferita all’inserimento nella attuale scheda del PSC PS1.p dell’intervento di RE per gli edifici compresi nel perimetro di riferimento”.*

**Alla luce dei chiarimenti forniti da CM BO con la comunicazione del 20/12/2024 (PG/2024/232642), si specifica che la presente Relazione istruttoria riguarda gli effetti della sola introduzione della possibilità di ristrutturazione edilizia del capannone esistente.**

Nella Relazione di variante urbanistica di dicembre 2024 (PG n. 79874 del 5/12/2024 della CM BO) è stato aggiunto che *“Prima di procedere con l’acquisto di questo immobile (avvenuto nel 2019), il gruppo COMET ha attentamente valutato possibili alternative, ma gli immobili con questa destinazione con una superficie di vendita di mq. 1500 non sono di facile reperimento, e la condizione di tale destinazione esistente su strada di traffico rende l’edificio non facilmente replicabile in questa zona del Comune, oltre alla perdita del valore di avviamento della attuale localizzazione. Anche l’ipotesi di altre aree edificabili in zone analoghe era già esclusa dal PSC, che limitava la possibilità edificatoria e che la riduzione del consumo di nuovo suolo risulta già obiettivo della Regione Emilia Romagna dal 2017”.*

Le alternative valutate non sono però state descritte. Si raccomanda pertanto di riportarle nella Dichiarazione di Sintesi.

Il progetto di Ristrutturazione edilizia presentato prevede di mantenere invariate SU, superficie commerciale e volume, aumentando invece l’area di sedime che passa dagli attuali 1.409,37 mq ai 2.267,88 mq di progetto. La porzione di nuova area di sedime insiste su un terreno già asfaltato attualmente destinato a parcheggio dei mezzi funzionali all’attività.

La vasca di laminazione ed i nuovi impianti sono localizzati in un’area adiacente ma esterna al lotto in oggetto, acquistata appositamente da Comet. L’area è classificata anch’essa come agricola ed è interessata dalle medesime tutele dell’area Comet.

La proposta si configura quindi come un’ulteriore espansione dell’area occupata da Comet al di fuori del TU ed all’interno del Parco delle Ville.

Si evidenzia infine che parte dei pareri forniti sono stati raccolti in relazione alla prima istanza, poi archiviata. Solo i pareri di ARPAE APAM, AUSL, Soprintendenza e VVFF sono riferiti alla nuova istanza oggetto del presente procedimento. La Soprintendenza, sia nel primo che nel secondo parere, si è espressa solo in relazione agli aspetti di tutela archeologica e non agli aspetti paesaggistici.

L’area è classificata in pericolosità P2-M sia sul reticolo naturale principale che su quello secondario di pianura. Si raccomanda di esplicitare nella dichiarazione di sintesi tutte le misure previste per la riduzione del rischio idraulico. Si evidenzia che in relazione a questo tema si è espressa solo ARPAE APAM, prendendo atto delle dichiarazioni del progettista, ma non sono stati forniti pareri delle autorità idrauliche competenti.

Ai fini della valutazione acustica, con le integrazioni di dicembre 2024 (PG 79874 del 5/12/2024) della CM BO è stata presentata una nuova Relazione di impatto acustico che valuta gli impatti della configurazione progettuale proposta.

Al riguardo si rimanda al parere della competente ARPAE APAM.

per IL RESPONSABILE  
AREA AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI METROPOLITANA  
**Leonardo Palumbo**<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. 103 del 8/10/2024 con cui è stato conferito all'Ing. Leonardo Palumbo l'incarico di Responsabile dell'Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana.

<sup>2</sup> 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..

<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.