

**Pratica ARPAE – Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana n. 23491/2021**

**PROCEDURA di ValSAT art. 18 L.R. 24/2017**

**Istruttoria di VAS/ValSAT sul Procedimento Unico di cui Art. 53 della L.R. 24/2017, comma 1 lett. b), finalizzato all'ampliamento dell'Hotel Relais Bellaria in variante agli strumenti urbanistici vigenti.**

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

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

**PREMESSO CHE:**

- in data 27/05/2021, con nota in atti al PG n. 32303/2021 della CM BO, il Comune di San Lazzaro di Savena ha indetto Conferenza dei servizi decisoria sul procedimento in oggetto, ai sensi dell'art. 14, comma 2, legge n. 241/1990 e smi, da effettuarsi in modalità asincrona ex art. 14 bis, legge n. 241/1990, e con una riunione in modalità sincrona (eventuale) ex art. 14 ter, legge n. 241/1990 e ha reso disponibile la relativa documentazione;
- in data 11/06/2021, con comunicazione in atti al PG/2021/92100, la CM BO ha inviato una richiesta di chiarimenti e documentazione integrativa al Comune di San Lazzaro di Savena. In particolare ha chiesto:
  - di integrare la documentazione con gli elaborati previsti dal Codice degli Appalti per il progetto definitivo o esecutivo
  - di far corrispondere la capacità edificatoria Su aggiuntiva indicata nella proposta di variante urbanistica con la Su progettata, desumibile dagli elaborati di progetto presentati
  - di fornire una planimetria che riporti la verifica delle dotazioni territoriali minime previste e di integrare i documenti con la verifica delle condizioni e dei parametri urbanistici previsti per l'ambito dal PSC e dal RUE vigenti
  - di chiarire se l'area in esame fosse o meno compresa all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato alla data di entrata in salvaguardia del PTPR (29 giugno 1989) e come il PRG allora vigente classificasse l'area
  - di fornire una specifica analisi del traffico, integrando il documento di Valsat. L'ampliamento proposto, infatti, prevede un significativo incremento di SU, con l'introduzione di nuove attività ad elevata capienza (quali la sala congressi o il centro benessere), di cui risulta opportuno valutare l'impatto sulla mobilità e sulla viabilità nonché l'adeguatezza degli accessi
  - di tener conto nell'analisi acustica anche dell'impatto del traffico indotto dall'ampliamento sui recettori sensibili (edifici residenziali e socio sanitari all'intorno)
  - di indicare quale sia la Superficie permeabile nello stato di fatto e di progetto, integrando la relativa Planimetria con una quantificazione in mq delle varie porzioni computate come SP a permeabilità profonda
  - di fornire una specifica relazione sulla laminazione, la quale dovrà essere valutata dall'Ente competente

- di fornire lo Studio e la Valutazione di Incidenza Ambientale (VInCa) ai sensi della L.R. 7/2004 e smi
- di coinvolgere, ad integrazione degli Enti già interessati dal Comune anche l'Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità dell'Emilia Orientale, che dovrà esprimersi sia in merito all'ampliamento proposto sia in merito alla Valutazione di Incidenza. Di coinvolgere anche l'Agenzia Territoriale per i Servizi Idrici e i Rifiuti (ATERSIR)
- in merito alla riduzione del rischio sismico, di fornire un elaborato integrativo rispondente alle NTC previste dal Decreto Ministeriale del 17 gennaio 2018 e preferibilmente in accordo con quanto definito dalla DGR 476 del 2021 e dalla DGR 564 del 2021. La relazione geologico sismica integrativa dovrà contenere informazioni inerenti i fattori di amplificazione sismica caratterizzanti l'area indagata e dovrà riportare nelle conclusioni un chiaro giudizio di fattibilità per gli usi in progetto. La relazione geotecnica a supporto della progettazione dovrà essere successivamente realizzata sulla base delle indicazioni riportate nella relazione geologico sismica integrativa. In relazione al fatto che l'area in oggetto ricade in zona di protezione delle acque sotterranee ed in area di ricarica di tipo B sarà essenziale fornire indicazioni sulla piezometria della falda acquifera e verificare che le future strutture di fondazione non interferiscano e tanto meno interrompano il naturale flusso idrico sotterraneo.
- in data 23/06/2021, con nota in atti al PG n. 38094/2021 della CM BO, il Comune di San Lazzaro di Savena ha sospeso i termini per la conclusione della CdS per un periodo di trenta giorni in attesa delle integrazioni documentali formalmente richieste da CM BO, ARPAE Distretto urbano e Regione Emilia Romagna – Servizio Sicurezza e Protezione Civile.
- in data 24/06/2021, con nota in atti al PG n. 38260/2021 della CM BO, il Comune di San Lazzaro di Savena ha invitato anche l'Agenzia Territoriale Servizi Idrici e Rifiuti (ATERSiR) e Snam Spa a partecipare alla Conferenza dei servizi decisoria.
- in data 24/06/2021, con nota in atti al PG n. 38584/2021 della CM BO, il Comune di San Lazzaro di Savena ha chiesto ai proponenti di confermare se l'utilizzo della piscina è ad uso esclusivo dei clienti della struttura ricettiva, così come è stata autorizzata, oppure se la stessa sia aperta al pubblico. In quest'ultimo caso occorre autorizzare la struttura con una diversa modalità e con il rilascio di una modifica della vigente AUA, (DET-AMB-2017-3757 del 17/07/2017 rilasciata con provvedimento di questo Suap, prot. n. 28672 del 20/07/2017) e con la presentazione, successiva, della SCIA per l'esercizio dell'attività di piscina. Ha invitato inoltre, gli interessati a produrre la documentazione integrativa richiesta dalle Autorità presenti in Conferenza dei Servizi. Ha chiesto infine la presentazione di copia della concessione per le opere realizzate in area demaniale per l'immissione delle acque reflue e meteoriche nel rio Portazza, che non risulta essere mai pervenuta.
- in data 5/11/2021, con nota in atti al PG n. 66227/2021 della CM BO, il Comune di San Lazzaro di Savena ha reso disponibile la documentazione integrativa fornita dal proponente e ha attestato che la proposta in oggetto è stata depositata presso la sede del Comune di San Lazzaro di Savena dal 27/05/2021 al 26/07/2021 e che durante il deposito non sono pervenute osservazioni relative al documento di Valsat.
- con comunicazione del 20/01/2022 in atti al PG/2022/8878 la CM BO ha richiesto 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 1/02/2022;
- sono stati richiesti i pareri dei seguenti soggetti competenti in materia ambientale, come individuati dall'Autorità procedente:

**Azienda USL**

**ARPAE APAM**

**Regione Emilia-Romagna - Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile**

**Hera SpA**  
**ATERSIR**  
**SNAM**  
**Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio**  
**Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità – Emilia Orientale**  
**Comune di San Lazzaro di Savena: Settore Manutenzioni; Settore Ambiente; Settore Mobilità**

**CONSIDERATO CHE:**

La valutazione della sostenibilità della proposta è stata effettuata sulla base dei documenti di seguito elencati, 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/Hotel Relais Bellaria](https://metrocloud.cittametropolitana.bo.it/index.php/apps/files?dir=/Users/PIANIF-TERR/PIANURB/ART53_SUAP_DPR160-2010_A14bis/SAN LAZZARO/Hotel Relais Bellaria)

- 00 Valsat Rev 2021
- 211010 LETTERA INTEGRAZ
- Integrazione VALSAT RELAIS 2021
- 0 INQ 02 PLANIM
- 654-21 Analisi Pre Vinca
- 210721 09b Relazione Tecnica Idraulica
- 210726 10 tav verde
- 211010 calcolo SU e SA
- 211010 Relaz var str urb
- PG 72553\_02 12 2021 CC\_47902\_211201 07 superfici permeabili
- RELAZIONE GEOLOGICA TECNICA
- RELAZIONE PAES E TECNICA

La struttura ricettiva denominata Relais Bellaria venne realizzata in esito all'approvazione di piano particolareggiata in attuazione di azionamento 65 del PRG previgente.

Il Relais Bellaria è inserito in ambito AUC3\*\* ed è inserito nel territorio rurale, ai limiti del territorio urbanizzato dei Comuni di San Lazzaro di Savena e del confinante Comune di Bologna.

Il procedimento unico di cui all'Art. 53 della L.R. 24/2017 ha ad oggetto un ampliamento delle strutture del Hotel Relais Bellaria.

L'ampliamento proposto comporta una variante al RUE.

Con il procedimento in oggetto si propone di modificare l'articolato del comma 9 dell'art. 38 RUE vigente nel seguente modo:

*(in rosso le integrazioni)*

9. Negli ambiti AUC.3, derivanti da Piani Urbanistici Attuativi approvati, fino alla data di scadenza della convenzione sono ammessi gli interventi, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA. Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate, collaudate e prese in carico dal Comune, sono ammessi gli interventi edilizi di cui ai commi 1, 3, 4, 5 nel rispetto dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel presente RUE e gli interventi di NC nel rispetto dei limiti di cui agli ambiti AUC.5.

L'edificazione in eventuali lotti liberi è consentita secondo le quantità previste dal PUA nel rispetto dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel presente RUE.

Nell'ambito AUC.3\*\* alla scadenza della convenzione con intervento unitario convenzionato IUC saranno possibili mutamenti di destinazione d'uso all'interno degli usi ammessi: a2, b15, e1.

*Al fine di sostenere le attività del territorio e gli immobili che le ospitano e che forniscono servizi coerenti con la sua valorizzazione, tramite procedimento unico di cui all'art.53 della L.R. 24/2017, il RUE assegnerà, negli insediamenti AUC3\*\* di Via Libro del Paradiso 1, diritti edificatori aggiuntivi, per usi non residenziali, fino a un massimo di 1000 mq di SU. Detti interventi, possono essere realizzati anche con interventi di nuova costruzione (NC).*

Rispetto ai 4.400 m2 di SU attuali, viene quindi richiesto un ampliamento di circa 1000 m2 di Su aggiuntiva, di cui 800 m2 già progettualmente definiti, gli altri 200 mq finalizzati a garantire eventuali esigenze future di integrazione.

Gli interventi di progetto sono essenzialmente i seguenti:

- Centro Benessere – Piano terreno – sopraelevazione;
- Camere Hotel – Piano terreno – sopraelevazione;
- Camere Hotel – Piano terreno – ampliamento
- Magazzini – Piano interrato – ampliamento
- Sala congressi – ampliamento;
- Sala ristorante – ampliamento;

Ad oggi l'Hotel Relais Bellaria dispone di:

- 108 camere di cui 4 singole,
- n. 1 sala convegni per 300 persone,
- n. 1 sala convegni per 40 persone
- ristorante per 200 persone a sedere,
- piscina all'aperto con spazio verde annesso,
- giardino delle cerimonie con gazebo.

Il progetto di ampliamento prevede:

- quasi 120 mq di ampliamento ristorante attraverso la chiusura con vetrate della veranda esistente (trasformazione di SA in SU in sagoma) per circa 60 coperti integrativi,
- quasi 220 mq di ampliamento della sala congressi che potrebbe quindi disporre di un eventuale capienza complessiva di 450 persone (condizione soddisfatta da pochissime situazioni nell'hinterland Bolognese) - intervento realizzato con volume seminterrato ma esterno al sedime esistente,
- introduzione di 8 nuove camere da letto, tutte doppie,
- ampliamento dei parcheggi pubblici su via Libro del Paradiso in prossimità del viale alberato, rafforzando quindi la possibilità di parcheggio pubblico a servizio della comunità, ancorchè tali parcheggi siano attualmente utilizzati dai parenti delle persone ricoverate al Bellaria,
- circa 250 mq di centro benessere con cabine per massaggi, sauna e servizi; questo verrà realizzato fuori dalla sagoma plani volumetrica ma in gran parte sul sedime del fabbricato; il

centro benessere, permetterà di compensare nei mesi freddi l'effetto attrattivo della piscina esterna esistente, garantendo una continuità delle presenze, sia business che turistiche circa 55 mq magazzini e depositi interrati fuori dal sedime,

- circa 200 mq circa per eventuali ulteriori ampliamenti si rendessero necessari all'interno del lotto con in essere le normative vigenti.

Gli interventi previsti permetteranno un incremento di occupazione delle camere, e come diretta conseguenza, un immediato incremento del personale occupato, sia direttamente connesso all'attività ampliata che indirettamente all'attività dell'hotel.

In via preliminare si stima che la previsione occupazionale sul progetto ampliamento possa quantificarsi in:

- n. 3 dipendenti in più per il ristorante
- n. 3 dipendenti in più per il centro congressi
- n. 5 dipendenti in più per il centro benessere.

La Relazione Tecnica Idraulica riporta il calcolo degli abitanti equivalenti dello stato attuale e di quello di ampliamento.

### STATO ATTUALE O DI FATTO

#### Albergo o complesso ricettivo:

- camera d'albergo fino a 14mq N. 108 stanze x 2 216 a.e.
- addetti N. 6 ÷ 3 3 a.e.

**Tot. 219 a.e.**

#### Bar e Ristorante:

- N. posti a sedere 268 ÷ 3 posti 90 a.e.
- addetti N. 9 ÷ 3 3 a.e.

**Tot. 93 a.e.**

#### Centro Congressi:

- 300 posti a sedere ÷ 30 10 a.e.
- addetti N. 3 ÷ 3 1 a.e.

**Tot. 11 a.e.**

Per complessivi **392 abitanti equivalenti.**

### STATO DI AMPLIAMENTO O DI PROGETTO

#### Albergo o complesso ricettivo:

- camera d'albergo fino a 14mq N. 6 stanze x 2 12 a.e.
- addetti N. 3 ÷ 3 1 a.e.

**Tot. 13 a.e.**

#### Bar e Ristorante:

- N. posti a sedere 96 ÷ 3 posti 32 a.e.
- addetti N. 3 ÷ 3 1 a.e.

**Tot. 33 a.e.**

#### Centro Congressi:

- 200 posti a sedere ÷ 30 7 a.e.
- addetti N. 3 ÷ 3 1 a.e.

**Tot. 8 a.e.**

#### Centro Benessere - Palestra

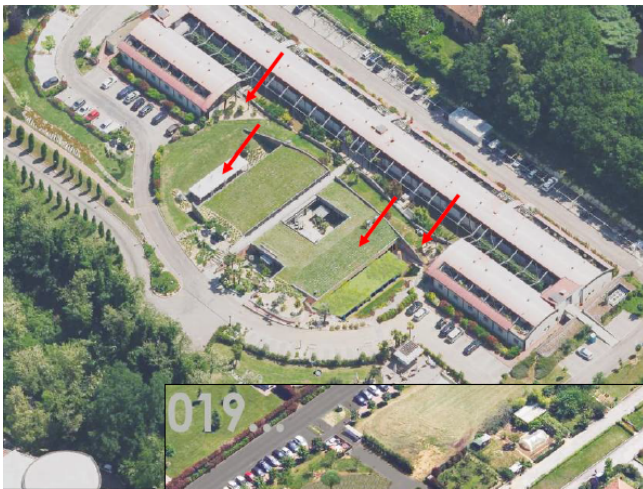
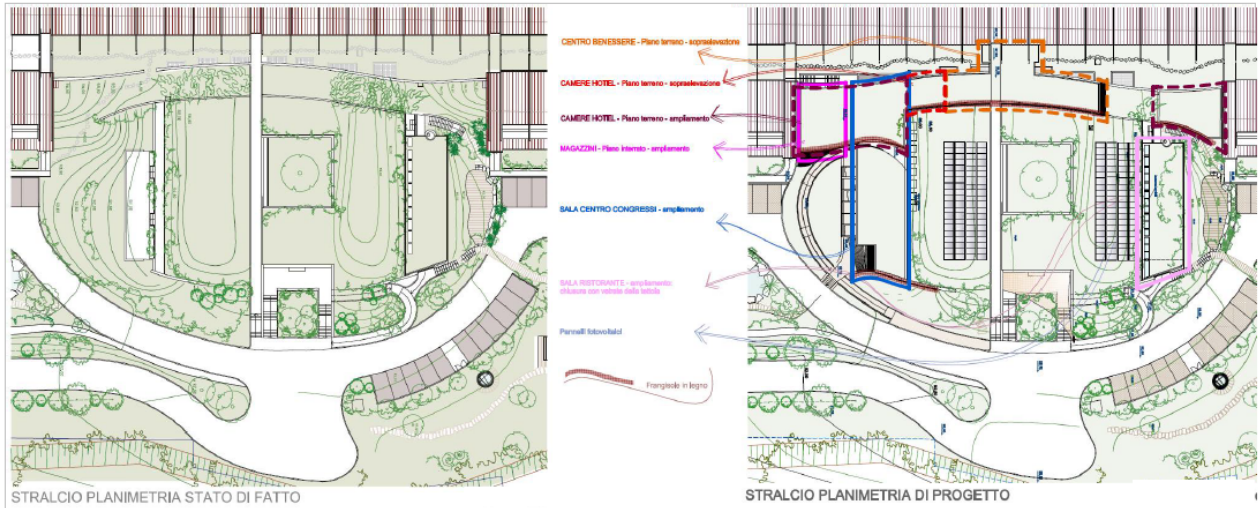
- I fruitori sono gli stessi dell'Hotel o del Ristorante
- addetti N. 3 ÷ 3 1 a.e.

**Tot. 1 a.e.**

Per complessivi 55 abitanti equivalenti.

Si precisa che il Centro Benessere e la Palestra non sono aperti al pubblico esterno ma sono a servizio della clientela del Relais Bellaria e quindi già calcolati nel Ristorante, Albergo e centro congressi.

Immagine 3.2.2 - Inquadramento dell'intervento di ampliamento



ESISTENTE

PROGETTO



## VINCOLI E TUTELE

### PTCP:

Sistema collinare Artt. 3.2 7.1 e 10.8

Nodi ecologici complessi Art. 3.5

Parchi regionali (Parco Regionale dei Gessi e dei Calanchi dell'Abbadessa) Art. 3.8

Zone di protezione delle acque sotterranee Artt. 5.2, 5.3 - Area di ricarica indiretta

Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale Art. 7.3

Viabilità storica Art. 8.5

Ambiti agricoli di notevole rilievo paesaggistico Art. 11.8

Controllo degli apporti acqua Art. 4.8

Limiti delle Unità Idromorfologiche Elementari UIE Bacino fiume Reno Art. 6.1

Attitudine trasformazioni edilizie e urbanistiche Art. 6.9

A Area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche Art. 6.14

Zone di protezione dall'inquinamento luminoso Art. 13.7bis

### PTM:

Area esterna al Territorio Urbanizzato

Aree agricole nelle aree montano-collinari intravallive Art 16-17

Perimetro delle aree protette e Siti Rete Natura 2000 Zona: montagna Art: 15\_16\_17\_18\_47

Zone di protez acque sotterranee nel terr pedecollinare e di pianura Art. 17\_18\_47

Controllo degli apporti d'acqua

Limiti delle Unità Idromorfologiche Elementari

Attitudine trasformazioni edilizie e urbanistiche: C

Elementi a rischio poligonale

Area N-Substrato non rigido affiorante o subaffiorante

Area FP-Zona di attenzione per instabilità di versante  $i > 15$

Parchi regionali e provinciali riserve naturali e paesaggio protetto: Nome: Gessi Bolognesi e Calanchi dell'Abbadessa Art 47

Aree agricole della collina/montagna Art 47

Aree agricole della collina/montagna costituenti Zone di interesse paesaggistico ambientale Art 47

Fascia di connessione collina/pianura (diretrice Via Emilia) Art 17\_18\_47

### PGRA:

-

## VALSAT

### VIABILITÀ E MOBILITÀ

Le vie di accesso al resort sono dedicate e già definite in sede di attuazione originaria del complesso.

Da via Bellaria a Nord, per giungere all'hotel Relais, si può imboccare via Croara oppure la strada d'ingresso dedicata, un viale alberato e carrabile, che porta a via Libro del Paradiso, lungo cui sono stati realizzati numerosi parcheggi pubblici.

Unica arteria con carico apprezzabile nell'intorno del relais allo stato attuale è via Croara, strada a carreggiata molto stretta, che porta verso le località Croara e Ponticella a Sud-Ovest.

Ad oggi su via Croara sono stati contati indicativamente 211 v/h punta diurna, mentre in via tendenziale si prevedono 480 v/h punta diurna per nuovi interventi previsti verso zona Ponticella e per la riattribuzione della classificazione di via Croara da strada di tipo F, locale, a strada di tipo Cb, strada extraurbana secondaria a carreggiate non separate.

L'indotto del traffico attuale, pur essendo la struttura di dimensioni ed ospitalità importanti, non

crea, per orario di afflusso e deflusso e per scaglionamento degli stessi, criticità di sorta per quanto attiene la mobilità sulla viabilità attuale della zona.

L'hotel dispone di un servizio di nolo gratuito delle biciclette a servizio dei clienti.

Vi è, inoltre, il servizio pubblico, TPL, con le fermate all'Ospedale Bellaria, che permette il diretto collegamento con la città di Bologna e con la stazione.

A seguito di richiesta di integrazioni, la Integrazione VALSAT RELAIS 2021 specifica che:

- La zona benessere NON si configura come un centro benessere autonoma; è una sala benessere a servizio esclusivo dei clienti della struttura ricettiva, ragione per cui non indurrà alcun maggior afflusso di traffico. Si evidenzia, peraltro, che la dimensione e la tipologia degli spazi previsti sono evidentemente limitati a questo ordine di servizio.
- La dimensione complessiva degli spazi destinati a sala congressi passerà da 432,52 mq a
- circa 645 mq. All'incremento di tali spazi non coincide un proporzionale aumento dell'indotto di persone. Anzi, il fatto che vi saranno più sale conferenze invece che una sola permetterà di evitare concomitanza di eventi (potrebbe accedere ma sarebbe un fatto eccezionale / raro), facendo sì che anche il traffico indotto sarebbe più diluito rispetto allo stato attuale, portando di fatto, ad un impatto sulla mobilità e la viabilità positivo (e comunque non negativo) rispetto a quanto constatabile ad oggi.
- l'aggiunta progettuale di sole 8 stanze rispetto alle 108 esistenti (pari ad un incremento di solo 6,5%) non può essere di per sé causa di peggioramento dell'attuale situazione legata alla mobilità ed alla viabilità di zona, né su piccola né su scala maggiore. Non essendo la zona in cui questa attività è collocata legata a luogo di villeggiatura quindi con afflussi stagionali rilevanti, i fruitori del Relais non solo non arriveranno "in massa" alla struttura, ma sono e resteranno "scaglionati" sia nelle giornate che negli orari, sia negli arrivi che nelle partenze; soprattutto, non aumenteranno in proporzione dei maggiori spazi, quanto piuttosto potrà essere garantito uno standard qualitativo dei servizi che permetterà di valorizzare l'investimento attraverso l'ottimizzazione del rapporto costi benefici della gestione della struttura.
- considerando 365 giorni lavorativi all'anno per la struttura in oggetto, si avrà un indotto in più di massimo 6 vetture al giorno, ovvero meno di 0,5 vettura all'ora nelle 16 ore fra le 06 e le ore 22, ovvero considerano entrata e uscita, massimo 1 vettura all'ora nel periodo fra le 16 ore fra le 06 e le ore 22, ovvero totalmente trascurabile sia sotto il profilo del carico veicolare indotto, che sotto il profilo del rumore e dell'inquinamento atmosferico
- Il carico indotto limitato, è sostenuto come effettiva futura realtà dal significato e dalle finalità stesse dell'intervento. Una struttura ricettiva dispone di una potenzialità massima di posti letto, che tuttavia viene utilizzata in rarissime occasioni: con l'avvento di internet e dei sistemi di comunicazione visiva su piattaforma, oltre che in funzione della sostanziale recessione del sistema fieristico, si può affermare che oggi non accade mai (a prescindere dalla pandemia) e che con buona probabilità molto difficilmente potrà accadere ancora.

## RUMORE

Il documento di Valsat riporta che:

- la Zonizzazione acustica approvata ha assegnato l'area del complesso alberghiero alla classe acustica IV, "Aree ad intensa attività umana", sia allo stato di fatto che di progetto, con valori dei livelli sonori limite diurno di 65 dB(A) e notturno di 55 dB(A). A Nord vi sono classi acustiche I (50/40 dBA giorno/notte) a cui sono attribuiti i vari padiglioni del polo ospedaliero del Bellaria ed una minima zona in classe acustica III (60/50 dBA giorno/notte) ancora agricola, nel territorio comunale di Bologna. A Sud vi sono classi acustiche, sia allo stato di fatto che di progetto, III (60/50 dBA giorno/notte).
- Dalle mappature acustiche strategiche comunali della Città Metropolitana di Bologna stese su ampi agglomerati, si evince che ad oggi la zona del complesso alberghiero si trova

all'interno dell'isolivello dei 55-60 dB(A) diurni e all'interno dell'isolivello dei 45-50 dB(A) notturni, quindi in un clima sonoro ampiamente rispettoso dei limiti sonori acustici di classe IV, oltre che quelli di classe III.

- Le arterie viarie circostanti l'area d'intervento sono strade locali, di tipo F, per le quali sono ammessi gli stessi livelli sonori delle classi acustiche a cui sono attribuite le UTO che costeggiano le strade stesse, quindi in questo caso le classe III e IV. In futuro via Croara è previsto diventi una strada extraurbana secondaria di tipo Cb con fasce pertinenziali di 100 m+50 m (70/60 dBA giorno/notte nei pari 100 m e 65/55 dBA giorno/notte negli ultimi 50 m), la cui fascia complessiva dei 150 m non interesserà l'area di indagine dell'hotel.
- Una struttura alberghiera ai fini acustici non è ritenuta un ricettore sensibile e per essa vanno verificati principalmente i livelli sonori notturni in facciata, tenendo conto del periodo effettivo di fruizione di questo genere di strutture. Per essi, non è infatti richiesta una verifica di clima acustico in quanto essi sono fruiti a serramenti chiusi, con sistema di ricircolo aria, raffrescamento e riscaldamento meccanici operativi, necessariamente, a finestre chiuse.
- Al più, le strutture alberghiere possono indurre impatto acustico con la propria impiantistica esterna, ma nella fattispecie gli impianti esterni sono posti già in vani tecnici dedicati e, se non ovunque in vani chiusi, sempre schermati alla vista e verso l'esterno, anche per motivi estetici. Inoltre, nell'intorno non vi sono altre residenze potenzialmente impattate dall'attuale impiantistica dell'hotel.
- L'impiantistica dell'hotel, occultata rispetto all'ospedale Bellaria, non impatta acusticamente verso la struttura ospedaliera, posta comunque ad oltre 100 m di distanza proiettati a terra.
- Gli impianti già esistenti e quelli introdotti dal progetto per le sale convegni, si troveranno interclusi in vani tecnici dedicati (esistenti o introdotti dall'ampliamento) e, se non ovunque in vani chiusi, sempre schermati alla vista e verso l'esterno, anche per motivi estetici, il che indurrà impatto acustico aggiuntivo nullo già a pochi metri di distanza.
- l'intervento proposto è acusticamente compatibile con gli usi alberghieri e ad essi assimilabili e risulta rispondente alle vigenti normative nazionali, regionali e comunali sull'inquinamento acustico ambientale senza necessità di interventi mitigativi di sorta.

A seguito di richiesta di integrazioni, la Integrazione VALSAT RELAIS 2021 specifica che:

- Nella VALSAT l'analisi acustica è stata concentrata sull'impiantistica perchè questa potrebbe (quando di fatto non sarà neanche questa) essere l'unica matrice che può essere percepita al vicino ospedale.
- L'impatto acustico alle strutture ospedaliere della zona per l'intervento proposto sarà nullo sia sotto il profilo dell'impiantistica che del traffico indotto, per entità di questo e per posizione delle macchine della struttura alberghiera tutte schermate dalla stessa rispetto all'ospedale e tutte poste in vani tecnici interrati / confinati.
- Piuttosto, all'esterno del relais sono nitidamente udibili gli impianti tecnologici della struttura ospedaliera, ma non essendo la struttura ospedaliera considerata ricettore rispetto al quale valutare l'impatto acustico da terzi (essendo le camere dotate di sistema di climatizzazione e potendo queste tenere le finestre chiuse), questo aspetto non è stato e non verrà preso in considerazione.
- Pur non essendo attività produttiva, il traffico indotto, ove dimostrato non significativo come in questo caso, è assoggettabile a semplice dichiarazione, che, visto l'iter procedurale in cui si trova, era stata implicitamente fatta nello stesso § 3.2 della VALSAT dedicato all'inquinamento acustico.

## ARIA

Il documento di Valsat riporta che:

- Uno studio della componente atmosferica legata a PM\*, NOX o COV è complesso e va

svolto su scala ben più ampia del solo lotto in questione, per cui limitarlo a questo ambito è superfluo in quanto non rappresentativo

- In riferimento alla zonizzazione, l'area di intervento si trova all'interno dell'Agglomerato gravitante intorno alla città di Bologna, a Sud-Est del suo confine comunale, per cui ricade all'interno delle zone di superamento dei valori limite della qualità dell'aria per PM10 e NOx
- L'area in oggetto è inserita in una zona semirurale localizzata fuori dal centro densamente abitato di San Lazzaro per cui i ragionamenti rivolti all'intero territorio comunale di S. Lazzaro di Savena, sono certamente "sovradimensionati" rispetto alla zona già pedecollinare in cui si trova il Relais Bellaria, distante dalle arterie viarie importanti del traffico e sempre più ventilata rispetto al piano strada di via Altura e via Bellaria.
- Dai dati di Report PAIR del 2018 riferito a raccolte dati fino al 2017, risulta come le concentrazioni medie di NO2-NOX siano andate calando a San Lazzaro di Savena dal 2007 al 2017 e che queste siano rientrate nei valori dei 30 g/m<sup>3</sup> di NOx di norma già a partire dal 2014.
- I dati rilevati nel territorio della ex-Provincia di Bologna non evidenziano criticità particolari in questa zona per i tre inquinanti CO, Pb, SO<sub>2</sub>: i valori di questi inquinanti si collocano qui al di sotto della soglia di valutazione inferiore (SVI).
- Il carico urbanistico complessivo medio giornaliero del progetto non altera lo stato attuale.
- L'area, inoltre, non ricade all'interno della fascia dei 150 m o dei 50 m dal confine stradale di strade extraurbane classificate, della viabilità extraurbana secondaria di rilievo provinciale o interprovinciale e delle strade urbane classificate dai PGTU come strade di scorrimento.
- Per tali motivi il PU si ritiene coerente anche con quanto previsto all'art. 6.4 delle Norme Tecniche di Attuazione e del vigente PAIR.
- Per il traffico indotto dal complesso, sia allo stato attuale che di progetto, questo è valutabile dell'ordine di 15.200 vetture all'anno fra indotto dalla camere e dai convegni per lo stato attuale medio e dell'ordine di 17.500 vetture all'anno fra indotto dalla camere e dai convegni per il futuro.
- la quantità di CO<sub>2</sub> emessa dal traffico veicolare indotto dalla futura complessiva struttura aberghiera + sale convegni nell'arco di un anno sarà pari a circa 875.000 km/anno \* 0,4 kg/km = 350.000 kg/anno 350 t/anno.
- le emissioni di CO<sub>2</sub> del costruito, dovute all'ampliamento ma anche all'introduzione delle FER legate al nuovo impianto fotovoltaico, si riducono rispetto a quelle attuali.

A seguito di richiesta di integrazioni, la Integrazione VALSAT RELAIS 2021 specifica che:

- Vista l'entità del traffico indotto, si ritiene non rappresentativo e superfluo dovere valutare l'indotto degli inquinanti PM10 ed NOx, consistendo questo in sole 6 vetture in più al giorno rispetto allo stato di fatto.
- Si ritiene che il calcolo della CO<sub>2</sub> già prodotto e presentato in VALSAT sia rappresentativo dello scenario futuro.
- Il verde che circonda il Relais è ampiamente mitigativo del traffico indotto di 6 vetture in più al giorno in media rispetto allo stato di fatto

## ENERGIA

L'indice di prestazione energetica dell'edificio, nelle condizioni attuali, è risultato pari a 199,51 kWh/m<sup>2</sup>/anno, tale cioè da identificare la classe "D".

Negli ampliamenti proposti non occorre potenziare la cabina di trasformazione di Mt/bt esistente, anzi, la richiesta di energia da essa con il progetto globale oltre che di ampliamento anche di termoisolamento diminuirà, grazie a:

- l'importante intervento dei cappotti sia sulla struttura esistente che su quella degli ampliamenti,

- l'introduzione di quasi 305 m<sup>2</sup> di pannelli fra solari e fotovoltaici (vd. pag. ) quali FER, fonti energetiche rinnovabili, che indurranno un inevitabile diminuzione della richiesta di energia elettrica dalla cabina ENEL, e quindi anche ad una sua riduzione dei CEM di BF, seppur già bassi.

Il presente progetto propone di realizzare anche un importante intervento di modifica dell'impianto termico esistente, con sostituzione di generatori di calore ed introduzione di ACS mediante pannelli solari termici, a servizio dell'intero edificio, esistente ed ampliato, oltre che alla modifica della copertura di porzione dell'edificio esistente (ristorante e zona congressi), in modo che il valore di U sia in linea con quanto previsto dalla Delibera Requisiti Minimi.

La porzione in ampliamento sarà tale da rispettare la classe minima A3, rispetto ai parametri minimi dell'edificio di riferimento.

Le proposte di intervento da attuarsi in occasione dell'ampliamento richiesto sono:

- la coibentazione della copertura ristorante e della sala convegni, riconducendo la U ai valori previsti da norma per l'edificio di riferimento, utilizzando Stiferite GT in spessore minimo 10 cm; la copertura della sala convegni verrà utilizzata per ospitare i pannelli solari termici atti alla produzione di ACS;
- l'adeguamento degli impianti esistenti, con la riqualifica dell'impianto termico che prevede l'eliminazione dell'attuale caldaia a gas, a servizio della climatizzazione invernale e produzione di ACS, nonché la sostituzione della pompa di calore per raffrescamento; il nuovo sistema sarà composto da una pompa di calore invertibile ad alto rendimento, coadiuvata da pannelli solari per la produzione di ACS ed opportuno sistema di accumulo

Pertanto, rispetto alla situazione attuale (135.945,91 Kg/anno di emissioni CO<sub>2</sub>), l'intervento di riqualificazione sull'esistente consente di ridurre queste ultime di oltre il 26% rispetto al valore iniziale (100.266,03 Kg/anno): pur considerando dunque l'incidenza dell'ampliamento, il valore di emissioni che si raggiunge rimane inferiore al parametro iniziale (121.523,83 Kg/anno di CO<sub>2</sub>).

## SUOLO, SOTTOSUOLO E ACQUE SOTTERRANEE

Il documento di Valsat riporta che:

- I tecnici specialisti hanno affermato che da un punto di vista geologico non vi è nulla che potesse impedire l'insediamento dell'intero complesso alberghiero, pertanto ciò vale anche per i modesti ampliamenti previsti.
- l'ampliamento proposto ed intercluso all'edificio esistente è coerente con gli obiettivi di sostenibilità per quanto attiene suolo, sottosuolo e acque sotterranee non essendo riscontrabile nell'area alcuna zona di ricarica di falda.
- I documenti pregressi (2007 e 2014) hanno affermato la probabilità nulla di liquefazione di terreni in questa zona.
- Nelle pregresse relazioni geologiche e geotecniche, già gli atti, i tecnici redattori hanno espresso parere favorevole alla esecuzione della proposta nel suo più ampio intervento originario, pertanto ciò vale anche per i modesti ampliamenti interclusi all'esistente.

## ACQUE

L'idrografia superficiale è rappresentata da piccoli impluvi bordanti la fascia collinare, che in prossimità dell'abitato vengono generalmente incanalati e raccolti verso i collettori principali; tra questi il rio La Valletta ed il rio Pontebuco che sviluppano il proprio corso parallelamente alle vie d'acqua principali rappresentate dai torrenti Savena e Zena.

Secondo quanto riportato dal PSAI del bacino del fiume Reno, l'area in esame non è interessata da rischio idraulico (tav. 1.2 di PSAI), da rischio da frana e assetto dei versanti (tav. 1.4 di PSAI) e risulta, quindi, soggetto all'art. 11 dello stesso PSAI.

La zona ricade in Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura (art. 4.8 del PTCP)

L'area non presenta criticità idrauliche essendo classificata a BASSO grado di vulnerabilità

dell'acquifero.

Dalle "Tutele delle acque superficiali e sotterranee", individuati nella Tavola 2b del PTCP, l'area di verifica si trova in "area di ricarica di falda - Settore di ricarica di tipo B" che comprendono le aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda, generalmente comprese tra la zona A e la media pianura, idrogeologicamente identificabili come sistema debolmente compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale; nel caso in questione la Sup. Permeabile è di oltre il 40% rispondendo alle richieste di PTCP-PSC. La soggiacenza della falda acquifera superficiale qui si attesta oltre i 20 m dal p.c. (vd. Faldanet ER <http://faldanet.consorziocer.it/Faldanet/retefalda/index> e dal QC del PSC).

#### INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

Riguardo l'aspetto legato alle BF, le potenze assorbite dalla cabina di trasformazione Mt/bt introdotta dal progetto originale diminuiranno, abbassando anche i CEM di BF seppur già ampiamente contenuti.

Per le AF, mediante sopralluogo e ragguagli cartografia non è emersa la presenza di stazioni SRB a distanze inferiori a 200 metri dal comparto in oggetto e di antenne radiotelevisive a distanza inferiori a 300 metri: a tali distanze si può ritenere convenzionalmente verificato il limite di 6V/m e il rispetto della normativa nazionale vigente.

Dai sopralluoghi effettuati e dalla cartografia analizzata non sono emerse ulteriori sorgenti CEM potenzialmente interferenti con l'area oggetto di studio (esistente ed in ampliamento).

#### VERDE E PAESAGGIO

Sotto l'aspetto del paesaggio l'area in esame è vicina alla strada collinare che da San Lazzaro di Savena si collega alla Croara e al vicino alveo del torrente Savena, limitatamente al tratto che costeggia il complesso dell'Ospedale Bellaria nel Comune di Bologna.

L'area in oggetto si trova ad una altitudine media di circa 95 metri, è ubicata per la maggior parte su un pianoro posto al termine della strada di accesso da via Croara ed un fosso naturale a confine con l'ospedale Bellaria.

La superficie attinente all'Hotel è completamente antropizzata, sull'area verde che circonda gli edifici vi sono numerose piante arboree ed arbustive a carattere prettamente ornamentale, composte sia da specie autoctone (*Carpinus*, *Tilia*, *Acer*, *Punica*, ecc.) ma anche con una buona presenza di specie esotiche (*Trachycarpus fortunei*, *Agave*, ecc.).

Le superfici vicine, esterne alla proprietà, presentano modeste pendenze; ad est e a sud si trovano i vicini nuclei di Villa Ronco e Villa Rizzi, con i loro giardini dove sono presenti molte piante arboree ornamentali con specie più consone con le caratteristiche paesaggistiche e climatiche dell'area, (Tigli, Frassini, Olmi, Aceri, Cipressi) insieme a piante alloctone consolidate nei nostri territori come la Magnolia, la Quercia palustre le conifere del genere *Cedrus*; assieme a specie arbustive miste composte da piante caducifoglie come i Cornioli a altre sempreverdi come il Viburno tino. Una vegetazione analoga a questa, anche se più limitata e di recente impianto, la si può riscontrare a nord nelle aree verdi che contornano il Centro Polifunzionale "Madre Teresa di Calcutta".

Ad ovest dell'area, al confine con il Comune di Bologna, è presente un fosso naturale dove è presente una densa vegetazione arboreo-arbustiva naturale composta in prevalenza di a specie arboree colonizzatrici a rapido accrescimento come la *Robinia pseudoacacia* associate, in maniera più sporadica a piante di *Ulmus minor*, *Fraxinus angustifolia*, *Tilia* ibrida, *Populus nigra* e *Salix alba*, queste ultime nelle zone più fresche e umide. Anche qui, seppur in maniera molto sporadica, vi sono pochi esemplari di specie ornamentali come la *Broussonetia papyrifera*, insieme ad un piano arbustivo composto in prevalenza da *Prunus spinosa*, *Rubus* spp., *Hedera helix*, eccetera.

Ad est, rispetto all'area oggetto dell'intervento, lungo e oltre via Croara, sono presenti superfici con caratteristiche più agricole, dove si trovano fondi con zone a piccoli frutteti e appezzamenti coltivati (foraggiere o colture in rotazione) insieme ad incolti la componente faunistica risente anche della

vicinanza con le zone ubicate tra l'ambiente della bassa collina e la prossimità delle aree urbane. La fauna è rappresentata in gran parte da mammiferi come Riccio, Topo Selvatico, Arvicole, Lepre, Volpe, Faina, Cinghiale e in maniera più sporadica il Capriolo. Una componente importante è data dall'avifauna, con specie legate ad ambienti cespugliosi di transizione tra campagna e città come la Tortora, la Quaglia, l'Allodola, il Fagiano, l'Averla piccola, alcuni Picchi e varie Cince, oltre alle specie di Passeriformi o Corvidi tipici delle aree verdi urbane. I rettili sono rappresentati dalle Lucertole, dai Ramarri e, nelle zone più prossime alle coltivazioni, dal Biacco

L'area in esame ricade all'interno del Parco Regionale dei Gessi Bolognesi e dei Calanchi dell'Abbadessa ma non all'interno dell'omonimo sito Zsc-Zps IT4050001 – Gessi Bolognesi Calanchi dell'Abbadessa.

Il sito è assoggettato a quanto prescritto per le Aree Contigue – Pre Parco ed in particolare per i Territori Urbanizzati. Le Zone urbanizzate sono escluse dai vincoli del Piano Territoriale del Parco, ai sensi dell'art. 12 comma 2 della l.r. 11/88; la disciplina urbanistica di tali zone è demandata agli strumenti urbanistici comunali, i quali dovranno accogliere le direttive del PTP, costituendo il PTP stralcio del Piano territoriale di coordinamento per l'area cui inerisce.

La progettazione ambientale delle aree verdi legate al nuovo ampliamento non vanno contro a quanto previsto dai livelli di tutela identificati all'interno del PSC vigente del Comune di San Lazzaro di Savena ne dai dettami legati al Parco Regionale, in quanto:

- Il progetto prevede l'eliminazione di piante arboree esistenti (14) appartenenti ad una specie ornamentale come la Palma rustica (*Trachycarpus fortunei*), 8 delle quali sono tutelate, ma successivamente verranno messe a dimora 8 nuove piante arboree in sostituzione, appartenenti alle seguenti specie arboree: n.2 *Quercus cerris*; n.3 *Tilia plathyphillo*; n.1 *Celtis australis* e n.2 *Olea europea*. verranno infine messe a dimora siepi e macchie arbustive composte da *Ligustrum vulgare*, *Laurus nobilis*, *Phillyrea latifolia*, *Hypericum calycinum*, assieme a rampicanti come il *Rhynchospermum jasminoides* e a tappezzanti come i *Sedum spp.* nelle aree a verde pensile estensivo
- La nuova sistemazione edilizia, inserita all'interno di una situazione antropizzata e ampiamente consolidata, prevede solo una limitatissima perdita di permeabilità intervenendo su una piccola porzione di terreno attualmente ascrivibile ad area verde ricreativa.

La Relazione pre-VINCA valuta che gli interventi proposti hanno incidenza nulla sui siti della Rete Natura 2000 interessati.

## ARCHEOLOGIA

In base ai dati raccolti, il rischio archeologico per l'area è di bassa attenzione e l'intervento proposto non contrasta con tutele o vincoli archeologici esplicitati in NTA del PTCP o del PSC vigenti.

La viabilità storica quale dei sistemi ambientali e risorse ambientali, storico-culturali non interessa direttamente la zona d'intervento (vd. Tavola 1 di PTCP 2017 a pag. 64).

Anche gli ampliamenti interclusi all'edificio esistente della struttura alberghiera sono fattibili / ammissibili sotto il profilo della tutela del Patrimonio culturale / architettonico / archeologico .

## IMPATTO SOCIALE

Il documento di Valsat riporta che:

- l'ampliamento e la diversificazione dei servizi forniti estende anche le possibilità di incontro per categorie sociali che forse altrimenti non approderanno mai all'hotel
- l'ampliamento dei parcheggi fruibili anche dall'esterno in progetto su via Libro del Paradiso in prossimità del viale alberato, rafforza la possibilità di parcheggio pubblico a servizio della comunità, ancorchè tali parcheggi siano attualmente utilizzati dai parenti delle persone ricoverate al Bellaria

- gli interventi previsti permetteranno un incremento di occupazione delle camere, e come diretta conseguenza, un immediato incremento del personale occupato.

### **PIANO DI MONITORAGGIO**

Vista la tipologia di intervento ed analizzati i fattori ambientali, non vi è da richiedere un controllo quindi da produrre un piano monitoraggio specifico.

Unico controllo che si potrebbe consigliare, è un conteggio annuale del numero effettivo de:

- i mezzi privati / autovetture
- i pullman / pulmini

che giungono alla struttura alberghiera in occasione dei convegni per potere valutare in futuro in maniera più precisa il quantitativo effettivo delle CO2 emesse per traffico indotto.

L'analisi condotta al § 3.3, infatti, è basata esclusivamente sul numero di camere anno occupate e dal numero di convegni annui medi negli ultimi tre anni, il che non permette di raggiungere una precisione di calcolo della CO2 emessa per traffico indotto includendo tutte le attività gravitanti intorno al relais. Questo monitoraggio potrebbe anche portare anche ad una valutazione inferiore a quanto ipotizzato.

### **CONSIDERATO INOLTRE CHE**

sono pervenuti i pareri dai soggetti competenti in materia ambientale di cui si riporta una sintesi:

**ARPAE APAM** (parere del 30/12/2021 in atti al PG n. 51600/2021 della CM BO) esprime le seguenti considerazioni:

- per quanto riguarda la laminazione prende atto della vasca proposta e rimanda al parere dell'Autorità competente.
- per quanto riguarda la piscina e l'AUA vigente: è stato chiarito che il gestore dell'impianto natatorio (Alberto Gestioni S.r.l.) è società diversa dalla proprietà proponente (Alberto S.r.l.). Resta chiaro tuttavia che, come ancora desumibile dal sito web di Relais Bellaria Hotel & Congressi Bologna, l'accesso alla piscina non è riservato esclusivamente ai clienti del Relais Bellaria Hotel essendo offerti ingressi singoli e/o pacchetti per 10 ingressi giornalieri e/o pomeridiani e pacchetti Open mensili. Questo tipo di utilizzo si ritiene possa configurarsi un'apertura al pubblico che implica il possesso di un'Autorizzazione Unica Ambientale diversa da quella attualmente posseduta e che, per essere rilasciata, potrebbe anche richiedere interventi impiantistici specifici. Inoltre se, come dichiarato, la struttura "non dispone dei servizi minimi per essere considerata aperta al pubblico" si potrebbero configurare anche problematiche di tipo sanitario. Si prende pertanto atto di quanto dichiarato in merito, segnalando le possibili problematiche alla proprietà /proponente per eventuali rapporti con il Gestore, e chiedendo all'Amministrazione comunale di disporre le necessarie verifiche amministrative nel corso della prossima stagione estiva. Si provvede inoltre a segnalare il caso anche all'AUSL, che legge per conoscenza, al fine delle necessarie verifiche di competenza.
- per quanto riguarda la matrice aria:
  - La stima dei flussi veicolari è incentrata sul potenziale turistico e congressuale attratto dal complesso, pertanto non considera gli addetti della struttura (9 dipendenti) né l'indotto di mezzi commerciali dei fornitori; non sono inoltre ricompresi gli accessi di persone esterne che utilizzano la piscina, che seppur in misura minore, costituiscono un indotto nel periodo di apertura della stessa;
  - Quindi si può ritenere che vi sia una modesta sottostima dei flussi veicolari attratti dall'ampliamento e dalla riqualificazione della struttura, in parte dovuto anche ad una previsione di ulteriori ulteriori 200 m2 di ampliamento ad oggi non specificati.
  - Diversamente da quanto affermato, i flussi di auto determinati nell'assetto di progetto, determinano un incremento dei transiti veicolari principalmente dovuti all'indotto della attività congressuale

- L'incremento annuo stimabile nello scenario futuro per il solo contributo del traffico automobilistico dei clienti è di circa il 17%.
- Dal punto di vista del fabbisogno energetico il progetto prevede il passaggio dall'attuale centrale termica a gas naturale ad un sistema a pompa di calore ad alto rendimento integrata da pannelli fotovoltaici. Questo determina un contributo emissivo annuale di CO2 ante e post operam come riportato in tabella, da cui si deduce una diminuzione di circa il 10% nelle emissioni
- Si prevede l'abbattimento di 14 piante esistenti, sostituite da un totale di 20 esemplari arborei, 6 dei quali a compensazione del contributo veicolare giornaliero di CO2 aggiuntivo
- per quanto riguarda il rumore ritiene di condividere l'approccio tecnico-logico e le conclusioni del tecnico competente; in considerazione del fatto che la relazione di Valsat non contempla la possibilità di svolgere intrattenimenti musicali all'aperto, sia in periodo diurno che in periodo notturno.

Esprime parere favorevole vincolato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. In considerazione a quanto documentato, non potranno essere svolti intrattenimenti musicali all'aperto, sia in periodo diurno che in periodo notturno.
2. Tra i nuovi stalli previsti in ampliamento agli attuali parcheggi, sia realizzato almeno un punto di ricarica bi-presa per veicoli elettrici.
3. Sia estesa la copertura fotovoltaica al fine di aumentare la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, progettando gli impianti su pensiline di posti auto pertinenziali all'aperto (per esempio sulla porzione sud est dell'hotel) e ricavando una maggiore superficie dagli ampliamenti o, se fattibile tecnicamente, dagli edifici esistenti.
4. In fase di cantiere dovranno essere adottate misure ed accorgimenti operativi atti a ridurre e/o contenere eventuali emissioni diffuse di particolato tra le quali:
  - bagnatura periodica del materiale in demolizione con mezzi o impianti di nebulizzazione e umidificazione;
  - pulizia del tratto di viabilità prossima al sito;
  - utilizzo di mezzi telonati per la copertura del carico;
  - stoccaggio di eventuale materiale all'aperto con copertura dei cumuli o barriere protettive antivento;
  - utilizzo di sistemi antiparticolato nelle macchine operatrici e nei mezzi di cantiere.

**Azienda USL** (parere del 5/01/2022) esprime parere favorevole con le seguenti vincolanti prescrizioni:

1. sono fatti salvi i pareri di competenza del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e dell'Amministrazione Comunale con particolare riferimento all'applicazione della normativa sul superamento delle barriere architettoniche (sicurezza, numero di camere dedicate e annessi servizi igienici, numero di servizi igienici per sale convegni e parti comuni, dotazione ausili ecc.);
2. rispetto alle sale destinate ai convegni poste al piano interrato (una esistente e una di nuova realizzazione per le quali viene indicata una capienza di massima complessiva di circa 450 persone riportato nella Relazione paesaggistica e tecnica) si dovrà rispettare la Circolare n.16/1956 in merito alla dotazione di servizi igienici;
3. per gli interventi edilizi previsti dovrà essere rispettato il vigente regolamento edilizio del Comune di San Lazzaro relativamente ai requisiti igienico edilizi pertinenti all'uso dei locali (principali e secondari) e alla funzione. Tali indicazioni non risultano rilevabili né dagli elaborati grafici di progetto del permesso di costruire, né dalla relazione tecnica dell'attività (peraltro non allegata); ad esempio la sala ristorante esistente dovrà avere caratteristiche illuminazione-ventilanti conformi al vigente RUE;
4. anche all'interno della Relazione paesaggistica e tecnica, vedi paragrafo "DESCRIZIONE (sintetica) DELL'INTERVENTO", non è presente, in merito alle informazioni sui requisiti

igienico edilizi, quanto indicato al precedente punto 3. Viene indicato che il centro benessere potrà essere utilizzato non solo dagli alloggiati presso la struttura alberghiera, ma anche dai fruitori dei servizi accessori forniti. Si demanda la verifica di fattibilità di suddetta attività all'Amministrazione Comunale competente anche rispetto ai regolamenti locali vigenti. Relativamente alla dotazione complessiva delle camere viene dichiarata la presenza di 108 camere di cui 4 singole (stato di fatto) più 2 mini suite e ulteriori 6 camere con angoli cottura e un comodo salottino. Anche in merito a ciò vale quanto indicato al precedente punto 1;

5. per la zona comprendente palestra, sauna e bagno turco, data la presenza di n. 5 addetti, (Relazione paesaggistica e tecnica, pag.35), dovrà essere verificata la congruità degli spogliatoi destinati al personale. Si fa inoltre presente che, mentre per i centri benessere attualmente non esistono specifiche normative, al termine dei lavori dovrà essere presentata la SCIA per l'attività di palestra con allegata documentazione attestante l'idoneità del direttore tecnico dedicato;
6. la planimetria degli interventi edilizi (04 INT piante) non evidenzia le modifiche dei servizi igienici e dei locali già esistenti al piano interrato (presenti nell'elaborato di stato di fatto legittimo (02 SDF piante 200); nell'elaborazione di progetto (05 PROG piante) a tali ambienti viene assegnata la destinazione d'uso di uffici, con contestuale apertura di finestre. In merito a tale variazione d'uso si demanda la valutazione del piano oggetto di intervento alla competente Amministrazione Comunale. Infatti qualora tale piano venga considerato equivalente ad un piano terra nulla di ulteriore da rilevare; nel caso in cui invece il piano venga definito interrato, dovrà essere acquisito l'obbligatorio parere della competente UO Ambienti di Lavoro dell'AUSL per l'utilizzo di nuovi locali come ambienti di lavoro non saltuari (n. 2 locali dichiarati uffici) ai sensi D.Lgs. 81/08 nelle modalità previste dalla normativa vigente.

Facendo seguito all'istruttoria di ARPAE (SINADOC 15963/2021), sebbene non direttamente pertinente al procedimento in atto, relativamente alla piscina esterna si richiede alla competente Amministrazione Comunale una verifica documentale e procedurale (presentazione SCIA per avvio attività della piscina, nonché relazione riguardante i locali ad essa dedicati, le modalità di gestione dell'attività, le verifiche impiantistiche, etc.).

**Regione Emilia-Romagna - Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile** (parere del 29/12/2021, in atti al PG 51405/2021 della CM BO) a seguito della trasmissione di integrazioni del 04.11.2021 e successiva integrazione volontaria del 2.12.2021, in cui si recepisce la richiesta di sottoporre a laminazione il contributo delle acque meteoriche dato dall'aumento di superficie impermeabile e semipermeabile, esprime parere favorevole condizionato al chiarimento, all'interno dell'elaborato "210721 09a Rete acque reflue", di quale sia il tracciato delle condotte che portano le acque meteoriche provenienti dalle nuove superfici coperte di 77,40 mq e di 175,00 mq alla vasca di laminazione di nuova realizzazione.

**Hera SpA** (parere del 23/06/2021 in atti al PG n. 25662/2021 della CM BO) esprime parere favorevole condizionato al rispetto delle prescrizioni generali e specifiche dettagliate nel parere stesso. Non esprime parere in merito al sistema di smaltimento delle acque di origine meteorica e delle acque reflue in quanto questo recapita in un sistema non gestito da Hera S.p.A. ed esterno all'Agglomerato Urbano.

**ATERSIR** (parere del 13/07/2021) comunica che dovranno essere rispettate le indicazioni/prescrizioni contenute nel parere del Gestore, e conferma che non sono previsti nuovi interventi del S.I.I a carico della tariffa connessi alle previsioni urbanistiche in oggetto. Tutte le opere eventualmente previste nel parere di Hera S.p.A. sono da porsi a totale carico del Soggetto Attuatore.

**SNAM** (parere del 4/01/2022, in atti al PG n. 280/2022 della CM BO e successiva mail in atti a PG n. 482/2022 della CM BO). Nel parere del 4/01/2022 SNAM ribadisce quanto contenuto nella propria comunicazione del 24/06/2021 (non allegata) e comunica che in mancanza di quanto

chiesto, dovrà esprimere parere non favorevole all'opera. Nella successiva mail, SNAM prende atto della lettera chiarimenti e ribadisce che nulla dovrà essere eseguito in fascia di rispetto della condotta trasportante gas metano esercita ad alta pressione. Qualsiasi opera quale posa sottoservizi dovrà essere autorizzata.

**Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio** (parere del 29/12/2021, in atti al PG 51350/2021 della CM BO) richiede che l'opera sia sottoposta ad indagini archeologiche preventive secondo le prescrizioni di seguito elencate:

- si richiede l'esecuzione di una serie di saggi lineari di verifica preliminare nell'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 della Soprintendenza;

**Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità – Emilia Orientale** (parere del 4/01/2022, in atti al PG 2569/2022 della CM BO) in oggetto si comunica quanto segue

Conformità al Piano territoriale del Parco

Il procedimento unico in argomento interessa l'ambito urbanizzato denominato a Area urbanizzata 3 Bellaria individuato dell'Elaborato T1 del Piano Territoriale del Parco regionale dei Gessi Bolognesi e Calanchi dell'Abbadessa. Per tale ragione:

- la variante urbanistica non necessita il Parere di conformità al Piano territoriale ai sensi dell'art. 39 della L.R. 6/2005 e dell'art. 6 del Piano territoriale del Parco;
- il progetto non è sottoposto al nulla osta ai sensi dell'art. 6 bis delle Norme di Piano.

Procedura di Valutazione d'incidenza sul Sito Natura 2000 IT 4050001

L'area del Bellaria di cui trattasi si trova all'esterno del Sito Natura 2000 IT 4050001 ZSC ZPS Gessi Bolognesi, Calanchi dell'Abbadessa, ad una distanza dal confine più prossimo di oltre due chilometri e in assenza di una specifica connessione ecologica con il Sito stesso. Considerato il contesto urbano, la tipologia dell'intervento previsto (l'ampliamento di un edificio esistente), il mancato coinvolgimento diretto o indiretto di habitat e habitat di specie di interesse comunitario nell'area d'intervento, si ritiene che la variante urbanistica e la eventuale realizzazione del progetto non determineranno effetti negativi sugli obiettivi di conservazione del Sito Natura 2000 e che pertanto, non risulti necessario sottoporre la variante agli strumenti urbanistici e il progetto alla Valutazione d'incidenza ai sensi dell'art. 2 comma 2 della L.R. n.7/04 approvate con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1191 del 30/07/2007.

**Comune di San Lazzaro di Savena: Servizio urbanistica** (parere del 20/01/2022, in atti al PG 181/2022 della CM BO) esprime parere favorevole.

Mentre non hanno espresso parere:

**Comune di San Lazzaro di Savena: Settore Manutenzioni; Settore Ambiente; Settore Mobilità**

## Si esprime il seguente

### CONTRIBUTO IN MERITO ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Il procedimento ex art. 53 della L.R. 24/2017 in oggetto è stato proposto dalla società Alberto srl, proprietaria dell'Hotel Relais Bellaria e prevede l'ampliamento dell'Hotel e delle strutture accessorie.

La proposta comporta una variante al RUE che consenta un aumento di circa 1000 mq di SU, da aggiungere ai 4.400 mq di SU attuali. Dei 1.000 mq di SU aggiuntiva, 800 mq sono già progettualmente definiti, mentre gli altri 200 mq sarebbero finalizzati a garantire eventuali esigenze future di integrazione.

Il progetto di ampliamento prevede:

- quasi 120 mq di ampliamento del ristorante per circa 60 nuovi coperti,
- quasi 220 mq
- di ampliamento della sala congressi per portarla ad una capienza complessiva di 450 persone,
- l'introduzione di 8 nuove camere da letto (tutte doppie),
- l'ampliamento dei parcheggi pubblici su via Libro del Paradiso,
- l'ampliamento del centro benessere con cabine per massaggi, sauna e servizi per portarlo dall'attuale superficie di circa 37 mq a una superficie complessiva di circa 300 mq.

La documentazione presentata evidenzia le seguenti incongruenze e inadeguatezze:

A) per quanto riguarda gli aspetti ambientali, in riferimento alle matrici Traffico, Rumore e Aria non sono state fornite le integrazioni richieste dagli enti competenti in materia ambientale. Le motivazioni addotte per non fornire le integrazioni si basano sull'assunto che l'ampliamento è rivolto alla clientela esistente, che non c'è la possibilità che questa clientela aumenti e che sia allo stato attuale sia in futuro non si verificherà mai il pieno utilizzo della capacità ricettiva dell'Hotel.

Tuttavia sostenere che un aumento del 20% della SU di un insediamento che ha scopo redditizio (ristorante, sala congressi, camere, parcheggi, centro benessere decuplicato) non comporti modifiche di accesso della clientela è fuorviante e implausibile. Peraltro queste argomentazioni risultano in contraddizione sia con quanto era stato dichiarato nella prima versione del documento di Valsat per motivare la richiesta di ampliamento, sia con le valutazioni su cui si basa il calcolo degli abitanti equivalenti per il dimensionamento della rete di smaltimento dei reflui.

Se davvero, come dichiarato, l'hotel non raggiunge mai il pieno utilizzo della propria capacità ricettiva, allora la proposta di ampliamento per aumentare il numero di stanze, i posti nella sala ristorante e la capienza del centro congressi risulta immotivata.

Si delineano due casi:

1. non si prevede un aumento di clientela commisurato all'ampliamento ma una invarianza di afflusso: in questo caso la proposta di aumentare i posti letto, i posti al ristorante e i posti a sedere nella sala convegni è immotivata;
2. si auspica che all'ampliamento corrisponda un aumento della clientela: in questo caso le valutazioni ambientali proposte sono del tutto inadeguate.

In entrambi i casi le valutazioni ambientali, come da buona prassi, devono essere effettuate secondo il criterio della massima cautela e quindi prendendo a riferimento lo scenario "peggiore" in termini di impatto, particolarmente per le matrici aria, traffico e rumore, ovvero il funzionamento della struttura a pieno regime considerando la massima capienza consentita dalla licenza.

B) E' stato evidenziato da ARPAE APAM un problema di coerenza dell'attuale utilizzo delle strutture con le autorizzazioni rilasciate. Per piscina e centro benessere infatti l'autorizzazione in

essere prevede che siano ad uso esclusivo dei clienti dell'hotel. Il sito internet dell'Hotel pubblica invece l'ingresso al pubblico per la piscina. Per il centro benessere la documentazione integrativa specifica che attualmente questo risulta troppo piccolo per essere aperto al pubblico. La proposta in oggetto prevede di ampliarlo così da poter integrare l'attività della piscina nei mesi invernali. La Relazione Paesaggistica prevede esplicitamente la possibilità che il centro benessere venga utilizzato da utenti esterni oltre che dalla clientela dell'hotel.

Emergono anche qui due questioni:

1. la correttezza dell'uso attuale delle strutture con riferimento alle autorizzazioni in essere: in caso di accesso di pubblico esterno alla piscina e/o al centro benessere deve essere modificata l'AUA esistente;
2. di nuovo l'incongruenza tra quanto dichiarato e quanto pubblicizzato in quanto le valutazioni ambientali presentate ai fini dell'ampliamento si basano tutte sull'assunto che le strutture accessorie del Relais siano ad uso esclusivo dei clienti dell'Hotel.

C) Per quanto riguarda la questione dell'apertura al pubblico della piscina in mancanza di AUA corrispondente, in sede di integrazioni la società proponente, Alberto Srl, ha dichiarato che *"circa le informazioni desunte dal sito web del Relais Bellaria: esso rappresenta un sistema di divulgazione pubblicitaria di carattere commerciale della società di gestione del Relais Bellaria – Alberto Gestioni Srl - che nulla ha a che vedere con la società proponente (a dispetto dello stesso nome, la compagine societaria è assolutamente non sovrapponibile). Risulta quindi evidente che un eventuale utilizzo non conforme alle autorizzazioni ambientali di beni immobili da parte della società di gestione non può essere direttamente imputata alla società proprietaria proponente né può costituire ragione ostativa alla valutazione del progetto"*.

Risulta quindi che la proposta di ampliamento e le relative valutazioni ambientali sono state presentate da un soggetto che dichiara di non conoscere l'effettivo utilizzo delle strutture da parte della società che le ha in gestione. Tuttavia questa affermazione non è verosimile laddove le modifiche proposte interessano sia i titoli che le autorizzazioni.

Peraltro la disconoscenza delle attività del gestore da parte del proprietario invalida la proposta ex Art. 53 LR 24/17 e le valutazioni ambientali presentate ai fini della Valsat.

Le verifiche sulle questioni di legittimità in relazione all'utilizzo del procedimento unico e alla coerenza dell'autorizzazione AUA rispetto all'uso effettivo si lasciano alle rispettive Autorità competenti.

Sulla base dei documenti e delle informazioni fornite non è possibile valutare la sostenibilità della proposta di ampliamento di circa il 20% di una struttura a carattere ricettivo/ricreativo per la quale non solo non sono state fornite adeguate valutazioni tecniche, ma addirittura il proponente dichiara di essere all'oscuro dell'uso che viene e verrà fatto delle strutture di sua proprietà.

Per essere valutabile, la richiesta di ampliamento deve essere elaborata in collaborazione tra la società proprietaria dell'hotel e la società che lo gestisce, chiarendo i dati quantitativi sull'utenza reale e sull'utenza attesa, adeguando se necessario l'AUA e la licenza esistenti e presentando, sulla base di questo quadro più realistico le relative valutazioni ambientali.

Valgono inoltre tutte le prescrizioni già espresse dai soggetti competenti in materia ambientale.

LA RESPONSABILE  
AREA AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI METROPOLITANA  
**Patrizia Vitali<sup>1</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. 113 del 17 dicembre 2018 con cui è stato confermato alla Dott.ssa Patrizia Vitali l'incarico di Responsabile dell'Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana.

