

Pratica ARPAE – Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana n. 26351/2020

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

Istruttoria di VAS/ValSAT sulla Proposta di Accordo operativo avviata dal Comune di Medicina con delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 25.03.2019, ai sensi dell'art. 38, L.R. n. 24/2017, relativa all'attuazione “ANS C2.1 – La Fabbrica”

Autorità competente: Città metropolitana di Bologna (CM BO)

Autorità procedente: Comune di Medicina

PREMESSO CHE:

- con comunicazione del 15/06/2020, in atti al PG/2020/90884, il Comune di Medicina ha indetto la Conferenza dei Servizi decisoria ai sensi dell'art. 14, comma 2 della Legge n. 241/1990, da effettuarsi in forma semplificata ed in modalità asincrona ex art. 14 bis Legge n. 241/1990, invitando a partecipare le Amministrazioni coinvolte e ha trasmesso il link per scaricare la documentazione relativa alla proposta di accordo;
- in data 10/07/2020, con comunicazione in atti al PG/2020/99558, la Città metropolitana di Bologna ha inviato al Comune di Medicina una richiesta di documentazione mancante. In particolare ha preso atto che il progetto urbano proposto prevede una distribuzione degli standard all'interno dell'area di intervento coinvolgendo una Dotazione Ecologico-Ambientale e parte di territorio rurale, oltre all'ambito ANS.C2.1 e ha ricordato che, nel periodo transitorio della L.R.24/2017, così come precisato all'art.4 della medesima, è possibile attuare previsioni di insediamento in coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti e che l'Accordo Operativo non può prevedere variazioni degli strumenti urbanistici vigenti. Ha chiesto inoltre approfondimenti in merito alla sismica;
- in data 15/09/2020, con comunicazione in atti al PG/2020/132892, il Comune di Medicina ha comunicato la sospensione del procedimento in attesa della documentazione integrativa richiesta dagli Enti partecipanti alla CdS;
- in data 10/11/2020, con comunicazione in atti al PG/2020/166908, il Comune di Medicina ha comunicato il riavvio del procedimento e ha trasmesso il link al quale scaricare la documentazione integrativa pervenuta. Ha inoltre disposto il deposito, per ulteriori 60 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione del nuovo avviso di deposito sul BURERT e all'Albo Pretorio del Comune di Medicina, degli elaborati costituenti la proposta di Accordo Operativo, comprensivi delle integrazioni pervenute;
- in data 26/02/2021, con comunicazione in atti al PG/2021/31646, la Città metropolitana di Bologna ha convocato la Struttura Tecnica Operativa (STO) per il giorno 3/03/2021, come richiesto dal Comune di Medicina al fine di acquisire elementi utili per la stesura definitiva dell'Accordo;
- in data 30/03/2021, con comunicazione in atti al PG/2021/49791, la Città metropolitana di Bologna ha inviato il verbale della Struttura Tecnica Operativa (STO) tenutasi in data 3/03/2021;
- in data 24/08/2021, con comunicazione di atti al PG/2021/131283, il Comune di Medicina ha

preso atto che non sono pervenute osservazioni durante il periodo di deposito terminato il 21 febbraio 2021, ha trasmesso il link al quale scaricare la documentazione completa della proposta di Accordo Operativo, allegando anche una propria relazione istruttoria e ha chiesto al Comitato Urbanistico Metropolitan l'espressione del parere di sostenibilità ambientale e territoriale di competenza;

- con comunicazione del 6/09/2021, in atti al PG/2021/137108, la CM BO ha convocato il CUM per il giorno 23/09/2021 e ha fornito il link alla documentazione relativa alla proposta di Accordo;
- con comunicazione del 6/09/2021, in atti al PG/2021/136847, 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 13/09/2021;
- sono stati richiesti i pareri dei seguenti soggetti competenti in materia ambientale, come individuati dall'Autorità procedente in accordo con l'Autorità competente:

Regione Emilia Romagna - Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica dei Trasporti e del Paesaggio

Azienda U.S.L. Imola

ARPAE - ST Imola

Agenzia regionale per la sicurezza territoriale e la Protezione Civile - Servizio Area Reno e Po di Volano

GRUPPO HERA

E-Distribuzione

ATERSIR

Consorzio della Bonifica Renana

Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio

Telecom

SRM Reti e Mobilità Srl

Nuovo Circondario Imolese – Servizio sismico associato

Nuovo Circondario Imolese – Ufficio di Piano federato

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/ACCORDI OPERATIVI/MEDICINA/Medicina_ANS_C2.1_LaFabbrica

- PG/2021/131283:
 - 2_relazione_istruttoria
- PG 50379 25 08 2021 TRASMISSIONE FINALE\aggiornamento 3_08_2021
 - 1 Inquadramento urbanistico
 - 3.1 Inquadr planivolum, vista prospettica e opere di int pubblico
 - 3.2 Planimetria generale e sezioni ambientali e stradali
 - 3.4 Aree da cedere
 - 3.6 Essenze arboree
 - 3.7 Relazione illustrativa
 - 4.2 Relazione scarichi
 - 9 - Documento previsionale di clima acustico
 - 10 Relazione geologica
 - 11.1 Rapporto di VALSAT_VAS
 - 11.2 Stralci della cartografia di riferimento
 - 11.3 Stralci della normativa di riferimento

- 11.4 Verifica rischio alluvioni
- 16 Schema di convenzione urbanistica
- 9.1 Nota del tecnico acustica
- 13 Norme tecniche di attuazione NTA

Le aree oggetto della proposta di Accordo Operativo sono identificate nel PSC del Comune di Medicina dagli ambiti ANS_C2.1 (La Fabbrica) e DEA, collocati lungo il lato sud della Strada San Vitale, accanto alla torre piezometrica ora in disuso.

L'ambito ANS_C2.1 è un ambito di espansione per usi prevalentemente residenziali; la DEA prevede la realizzazione di dotazioni ecologiche e altri servizi di pubblica utilità, non matura diritti edificatori perequativi e su di essa non è possibile edificare immobili.

Le aree interessate corrispondono a porzioni delle particelle 19 e 20 del foglio catastale numero 160 del Comune di Medicina. Tali particelle comprendono anche una porzione di territorio rurale, sul quale non è previsto alcun tipo di intervento.

L'interesse pubblico dell'Accordo Operativo è individuato in:

- Cessione gratuita al Comune di Medicina del Lotto B, avente una Sf pari ad almeno il 20% della Sf totale ($Sf\ TOT = mq\ 12.578 * 0,20 = mq\ 2.515,60 > mq\ 2.520,00 = Sf\ Lotto\ B$);
- Riassegnazione del Lotto B al solo soggetto attuatore Emiliana S.r.l., per realizzare l'Edilizia residenziale sociale (ERS): 575 mq di Su ERS all'interno del proprio ambito ANS_C2.1, definendo un PICA in contraddittorio con l'amministrazione comunale;
- Cessione a titolo gratuito dell'ambito DEA, attualmente di proprietà del proponente Emiliana s.r.l.;
- Pista ciclopedonale: in fregio alla via San Vitale, a partire dall'ambito DEA fino al congiungimento con la pista esistente più a est;
- Fermata dell'autobus: realizzazione di una nuova fermata, spostando e mettendo in maggiore sicurezza quella esistente tramite la realizzazione di una corsia dedicata;
- Tombamento del fosso: fronte via San Vitale, con realizzazione dei necessari sottoservizi;
- Sistemazione a parco pubblico dell'ambito DEA, fruibile da tutta la cittadinanza;
- Interramento della linea aerea di media tensione sul tratto attraversante l'ambito ANS_C2.1;
- Due percorsi pedonali, di cui uno largo e realizzato in betonella filtrante nell'ambito DEA;

Il progetto urbanistico prevede la realizzazione di due edifici di 3 piani fuori terra nei Lotti A e B, un edificio quadrifamiliare di 2 piani fuori terra nel Lotto C, e di ville mono oppure bifamiliari di 1 o 2 piani fuori terra nei Lotti restanti.

L'edificio di 3 piani fuori terra fronte parco (Lotto A) ha parte del piano terreno destinato a usi diversi dalla residenza (commerciali, uffici, piccoli ambulatori, ecc...) e parte ad autorimesse e cantine; i piani primo e secondo sono destinati a uso residenziale.

La Su è destinata a Edilizia Convenzionata Sociale (ERS) è interamente collocata nel secondo edificio di 3 piani fuori terra (Lotto B).

L'accesso carrabile avviene dalla Via San Vitale tramite una strada a fondo cieco con racchetta di ritorno per facilitare l'inversione dei mezzi. La strada prevede quattro attraversamenti pedonali, tre dei quali rialzati su dossi rallentatori, di cui i due in prossimità del parco in porfido per una maggiore qualità urbana.



La Relazione illustrativa riporta che “nonostante la scheda VIP rilevi la necessità di aumentare il numero di parcheggi richiesti in virtù del “fabbisogno pregresso della località” è stato comunicato ai progettisti dall’ufficio tecnico del comune che tale problematica è già stata approfondita e risolta in altro modo”.

NTA

Dati territoriali derivanti dalle schede VIP del PSC vigente:

Superficie Territoriale ANS_C2.1: 17.500 mq

CEA: 2.500 mq

Ut S: 0,13 – 0,15 mq/mq

Ut P: 0,1 – 0,11 mq/mq

ERS: 20% CEA max

Su Max (funzioni non residenziali): min. 5 % - max 10 % CEA

Superficie Territoriale DEA: 3.206 mq (non esplicitata nella scheda VIP, ma dedotta dalla sovrapposizione di PSC e foglio catastale 160).

Su in edilizia libera = 1.925 mq,

di cui 125 mq (5% CEA) per usi non residenziali, ovvero b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10 e b11.

La Su per usi non residenziali può arrivare a 135 mq senza comportare la variazione degli standard urbanistici, e fino a un massimo di 250 mq (10% CEA) a condizione che vengano

realizzati n. 2 ulteriori parcheggi pubblici.

Su in edilizia residenziale sociale = 575 mq

Standard di verde pubblico richiesto su ANS_C2.1: $0,8 \times 2.365 \text{ mq} + 0,6 \times 135 \text{ mq} = 1.973 \text{ mq}$

Standard di parcheggio pubblico richiesto su ANS_C2.1: $0,2 \times 2.365 \text{ mq} + 0,4 \times 135 \text{ mq} = 527 \text{ mq}$

Superficie permeabile minima: $0,35 \times 17.500 = \text{mq } 6.125,00$

Standard di verde pubblico di progetto interno all'Ambito ANS_C2.1 (tav. 3.2) = mq 2.268,00

Da cui:

Superficie permeabile minima da realizzare all'interno dei lotti privati = $6.125 \text{ mq} - 2.268 \text{ mq} = \text{mq } 3.857,00$.

Viene fissata la SP minima per ciascun lotto, che è vincolante. In deroga a ciò, le parti proprietarie di più lotti possono modificare il valore della superficie permeabile di ogni singolo lotto, fermo restando la somma totale di superficie permeabile dei lotti interessati dall'accordo. È altresì necessario che al variare della Sf dei singoli lotti resti invariata la superficie permeabile totale.

E' prevista la realizzazione di una vasca di laminazione di volume pari a 673 mc.

Tale vasca è collocata in parte su ambito DEA e in parte su ambito ANS_C2.1. Ciononostante, per la quota parte che si trova su ambito ANS_C2.1, la vasca contribuisce al soddisfacimento dello standard di verde pubblico, in quanto non recintata e integrata nel parco con percorsi naturalizzati.

Ogni singolo Lotto privato deve essere dotato di alberature nella misura di due alberi ogni 100 mq, aventi diametro 20 cm e altezza 4 m.

I lotti confinanti con il perimetro est del comparto devono privilegiare una piantumazione degli alberi sul confine est, al fine di schermare gli stessi e l'intero comparto dalle attività produttive confinanti.

Altezza massima dei fabbricati: 3 piani fuori terra (Lotti A e B) e comunque non superiore a 12 m.

E' prevista la possibilità di realizzare un piano interrato o seminterrato. I locali interrati dovranno essere dotati di soluzioni tecnologiche in grado di garantire l'impermeabilizzazione dei vani stessi e la salubrità dei locali.

Il comparto può essere attuato per stralci, così come indicato nell'elaborato 16 b, il quale mostra anche la verifica del soddisfacimento degli standard di verde e parcheggio con l'attuazione del solo primo stralcio. L'agibilità può essere rilasciata soltanto per gli immobili rientranti nello stralcio funzionale concluso.

Sono da considerare elementi prescrittivi il solo totale delle Su libera (mq 1.925, di cui mq. 125 per usi non residenziali), e della Su ERS (mq. 575).

Sono sempre ammessi trasferimenti di edificabilità tra i lotti, la possibilità di accorpate uno o più lotti ed edifici, di potere inglobare all'interno dei lotti tutta o parte della viabilità privata prevista nel presente Accordo Operativo.

Relativamente al solo Lotto L, "in sede di PdC [...] dovrà essere presentata una nuova valutazione di Clima e impatto acustico con la descrizione degli interventi adottati (es. arretramento dell'immobile, scelte architettoniche specifiche, ecc..) e i risultati attesi con riferimento sia al valore limite assoluto che al valore limite differenziale di immissione sonora." (Estratto parere ARPAE).

Eventuali necessari interventi di mitigazione acustica non potranno consistere in barriere

acustiche. Si specifica inoltre che la recinzione dei lotti stessa, pur contribuendo all'abbattimento del suono, dovrà seguire le prescrizioni del regolamento comunale vigente.



Vincoli e Tutele

PTCP

Controllo degli apporti acqua art. 4.8

A Area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche art 6.14

Unita' di paesaggio Art.3.1e 3.2

Ambiti a prevalente alta vocazione produttiva agricola art. 11.9

Area di potenziamento della rete ecologica art. 3.5

PGRA: P2-M per il reticolo principale (torrente Samoggia) e per il reticolo secondario (scolo Grassello che confluisce nel Canale Collettore delle Acque Alte)

VARIANTE DI COORDINAMENTO TRA PGRA e PSAI (Reno)

P2-M per reticolo principale, artt. 27 e 28

VALSAT

L'area individuata per la realizzazione dell'intervento edilizio in analisi è ubicata ad ovest del tessuto urbano del comune di Medicina a nord della via San Vitale (SS 253) in località "La Fabbrica".

Il terreno effettivamente utilizzato per la realizzazione della nuova urbanizzazione ha una

conformazione sostanzialmente rettangolare confinante a nord con la via San Vitale, a sud e lungo il confine ovest con terreni agricoli e ad est con un insediamento commerciale e insediamenti residenziali esistenti. Si segnala infine la presenza della vecchia torre piezometrica ormai in disuso, posizionata sullo spigolo nord occidentale del comparto.

L'ambito ANS_C2.1 è destinato ad usi residenziali, mentre il comparto DEA prevede la realizzazione di dotazioni ecologiche ed altri servizi di pubblica utilità.

Allo stato di fatto della progettazione, il progetto urbanistico in analisi prevede 11 lotti in cui saranno realizzati complessivamente 28 alloggi di differenti tipologie: due edifici di 3 piani fuori terra, un edificio quadrifamiliare di 2 piani fuori terra e di ville mono oppure bifamiliari di 1 o 2 piani fuori terra.

Il livello urbanistico della progettazione non evidenzia la presenza progettuale di vani interrati che tuttavia potranno essere previsti secondo quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione in fase di progettazione definitivo esecutiva degli interventi, ovvero in fase di presentazione delle richieste di PDC per i fabbricati urbanisticamente previsti.

Nel primo edificio (Lotto A) sono stati collocati 262,38 mq di Su a uso residenziale mentre nel secondo edificio (Lotto B) la Superficie Utile dedicata a ERS è di 575 mq.

I restanti lotti sono riservati ad edilizia privata in cui è prevista la realizzazione di ville mono, bifamiliari o quadrifamiliari, (massimo due piani fuori terra); l'orientamento delle unità e del sistema della viabilità interno è stato previsto in modo tale da rispettare la maglia centuriata che caratterizza l'organizzazione urbanistica del paesaggio circostante. Tutte le unità abitative disporranno di parcheggi coperti e scoperti.

Da segnalare infine l'interramento del tratto della linea di media tensione che attraversa l'ambito circa a metà del mappale 20 nonché il tombamento di del fosso di campagna, secondo le modalità già eseguite sui lotti limitrofi, ubicato lungo la via S. Vitale al quale saranno recapitati i reflui di dilavamento delle acque meteoriche.

Le componenti ambientali ed antropiche valutate nel documento di Valsat e qui riportate sono:

1. aria
2. suolo e sottosuolo
3. acque sotterranee e acque superficiali
4. paesaggio e impatto visivo
5. archeologia e presenza di elementi storico testimoniali
6. vegetazione ed aree verdi
7. rumore
8. elettromagnetismo
9. illuminazione ed inquinamento luminoso
10. consumi idrici e energetici
11. traffico e viabilità
13. acque di dilavamento e scarichi;

ARIA

Il comparto risulta interessato dal sistema viario della SP 253 (via San Vitale) a nord e dalla SP 19 San Carlo che scorre a poco più di 500 m ad ovest in congiunzione alla SP253.

Il dato medio giornaliero dei transiti, evinto dai dati di rilevamento medio della Regione Emilia Romagna relativamente alla postazione 253, ubicata sulla Strada Provinciale 253 (Via S. Vitale Ovest) sul tratto esterno del comune di Medicina (in direzione ovest del tratto stradale SP 19), si attesta mediamente in 4.370 auto/giorno per la direzione "da Bologna" e 4.817 auto/giorno per la direzione "per Bologna", di cui il 96% c.a. costituito da traffico leggero e il 4% da traffico pesante.

L'attuazione dell'ambito in oggetto prevede complessivi 2.500 mq di superficie utile che comportano aumenti dei veicoli circolanti ed un aumento dei punti di emissione legati alla presenza

di nuove caldaie per il riscaldamento delle unità abitative.

Il nuovo insediamento in linea con le recenti indicazioni normative in materia di contenimento delle emissioni prevede la realizzazione di edifici in classe A supportati da fonti di energia rinnovabili.

Il previsto un aumento dei fabbisogni energetici, nonché delle emissioni di inquinanti saranno contenuti adottando materiali edili ed impianti di riscaldamento/raffrescamento all'avanguardia e di minor impatto ambientale.

Ipotizzando una media di 2 auto per unità abitativa il totale dei nuovi mezzi circolanti sul comparto e sulla viabilità ad esso afferente aumenterebbe di 56 unità, che in riferimento ai rilievi effettuati nella stazione di misurazione n. 253 del traffico veicolare, corrisponderebbero circa allo 1% dei passaggi rilevati.

SUOLO E SOTTOSUOLO

L'area di progetto si presenta come libera da fabbricati ed attualmente utilizzata a fini agricoli.

Le indagini geologiche eseguite in sito per l'ambito in oggetto ed allegate agli elaborati di progetto, hanno consentito di rilevare la presenza di:

- formazioni continentali di piana alluvionale costituite da sedimenti alluvionali fini (limi argillosi e sabbiosi) mentre i sedimenti grossolani (ghiaie) sono pressoché assenti (aspetto geolitologico);
- depositi sedimentari di età quaternaria che danno luogo ad una serie idrologica costituita da unità permeabili (acquiferi) separate da livelli impermeabili (aspetto idrogeologico).

In definitiva la litologia principale è rappresentata da depositi a matrice limo-argillosa di permeabilità bassa (10^{-6} ÷ 10^{-8} m/sec).

La profondità della falda, attinente alle aree limitrofe, è stata fissata, sulla base dei rilievi eseguiti, a 1,50÷3,00 m dal p.c. per la porzione superficiale, mentre la falda di profondità assume, invece, una maggiore quota, mediamente 20,00÷22,00 m rispetto al p.c.

Alla data di esecuzione dell'indagine entro il presente comparto, è stato misurato ad una profondità per la falda freatica di superficie variabile da 2,25 m a 2,45 m dal p.c. attuale, quote variabili in relazione ai cambiamenti stagionali.

La geomorfologia del sito è inserita nella categoria T1 (area di morfologia pianeggiante, pendii e rilievi isolati con inclinazione media $i \leq 15^\circ$) a cui è associato un coefficiente di amplificazione topografica pari a 1,0.

Nell'area in esame le valutazioni analitiche hanno permesso di stabilire l'assenza di fattori predisponenti fenomeni di liquefazione.

Le autorimesse saranno ubicate al piano terra la cui quota di imposta sarà realizzata a non meno di 1,00 m dall'attuale piano di campagna e saranno predisposti posti auto scoperti ad uso privato per ogni lotto di riferimento. Pertanto, allo stato di fatto della progettazione non si prevede la realizzazione di locali interrati di alcun tipo.

Tuttavia, in relazione a quanto previsto dalle NTA del piano, le successive fasi della progettazione potranno prevedere vani interrati o seminterrati a servizio dei singoli lotti di progetto.

L'indagine sismica effettuata per il presente ambito, in linea con le recenti disposizioni in materia di riduzione del rischio sismico, non evidenzia la presenza di elementi escludenti o limitativi per gli interventi previsti, essa tuttavia ha rilevato la presenza della falda freatica superficiale ad una quota variabile fra i 2,25 m a 2,45 m.

In tale situazione, la progettazione strutturale della fase definitiva/esecutiva degli interventi edilizi dovrà, sfruttando anche la previsione progettuale di realizzare i nuovi fabbricati ad una quota sopraelevata di almeno 1 m rispetto al piano campagna, prediligere la realizzazione di fondazioni superficiali al fine di limitare le interazioni con le acque sotterranee. In tal senso, qualora le fasi successive della progettazione prevedano la realizzazione di vani interrati o seminterrati, sarà

necessario adottare soluzioni tecnologiche in grado di garantire l'impermeabilizzazione dei vani stessi e la salubrità dei locali.

Infine con l'obiettivo di attuare una corretta progettazione strutturale dei nuovi edifici, sarà opportuno redigere, nelle successive fasi della progettazione, studi geologici di approfondimento correlati a ciascun fabbricato.

ACQUE SOTTERRANEE E ACQUE SUPERFICIALI

L'area di intervento è collocata nella pianura orientale della provincia di Bologna, all'interno del bacino del torrente Sillaro.

La cartografia di piano e i sopralluoghi sull'area non hanno evidenziato la presenza di corsi d'acqua superficiali se non di fossi irrigui legati alla conduzione agricola.

Gli studi geologici hanno rilevato all'interno dell'area di progetto una falda freatica di superficie il cui livello statico, al momento della misurazione, risulta compreso tra 2,25 e 2,45 m dal p.c..

La nuova superficie di progetto impermeabile massima sarà pari a c.a. 16.564 m² nel rispetto di quanto richiesto dalla scheda VIP del comune di Medicina, che impone la realizzazione di una superficie permeabile pari ad almeno il 35% della superficie territoriale complessiva.

Il sistema di smaltimento delle acque derivanti dal dilavamento dei piazzali pavimentati e dalle coperture dei fabbricati, sarà invece costituito da un sistema di caditoie, dimensionate nel numero secondo le indicazioni dell'Ente gestore, in serie, collegate da tubazioni interrato con scarico finale nel fosso di campagna attualmente presente sul lato nord del comparto che sarà oggetto di un'opera di tombamento secondo le indicazioni riportate negli elaborati di progetto.

Il PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI (P.G.R.A.) relativamente al "Reticolo naturale principale e secondario" e al "Reticolo secondario di Pianura" classifica l'area in esame come "P2 - aree ad alluvioni poco frequenti (probabilità media o scarsa)" con tempo di ritorno fra 100 e 200 anni (media probabilità)".

L'invarianza idraulica sarà garantita dalla realizzazione di una vasca di laminazione in cui verranno convogliate le acque di dilavamento provenienti dal comparto di progetto.

La quota di imposta dei fabbricati superiore di circa 1 metro rispetto al piano di campagna attuale garantirà un non aggravio del rischio alluvione.

Sempre relativamente al rischio alluvione particolare importanza dovrà essere prestata al perseguimento delle indicazioni dell'Ente Gestore in merito all'interramento della linea elettrica MT progettualmente previsto.

RETE NERA

L'area risulta servita dalla rete fognaria pubblica che scorre lungo la via San Vitale con una tubazione di PVC DN 200 che in corrispondenza dell'insediamento produttivo commerciale posto a est del comparto di progetto viene collegata ad una stazione di sollevamento per il rilancio dei reflui al depuratore. Da tale stazione la fognatura a gravità è trasformata in una a pressione DN 90 in PEEAD.

L'Accordo Operativo, prevede la realizzazione di un sistema di smaltimento delle acque nere derivanti dalle singole unità abitative che sarà collegata al collettore fognario pubblico esistente e dallo stesso al depuratore comunale dimensionalmente adeguato a trattare il carico aggiuntivo.

RETE BIANCA

Le acque meteoriche sono convogliate all'interno del fosso di campagna presente lungo la via San Vitale che sarà oggetto di una attività di tombamento secondo modalità analoghe ai tratti già tombati nei lotti limitrofi.

Il sistema dei reflui derivanti dal dilavamento delle aree impermeabilizzate e dalle acque di gronda sarà captato ad un sistema di scarichi costituito da tubazioni e caditoie che verranno collegate

direttamente ad una vasca di laminazione di nuova realizzazione avente una superficie di circa 1.190 m² con un'altezza media di accumulo prevista sarà di 0,7 m c.a. Tali dimensioni garantiscono il volume di accumulo richiesto dal PSAI. Si sottolinea inoltre come un ulteriore franco di sicurezza può essere garantito dalle tubazioni che compongono il sistema fognaria delle acque meteoriche.

Il dimensionamento delle tubazioni e del sistema di laminazione è stato oggetto di approfondimento specifico dello studio idraulico allegato.

Per quanto riguarda le acque bianche, la vasca di laminazione si ritiene assolve pienamente alla richiesta di interventi di compensazione idraulica e di controllo degli apporti idrici al reticolo secondario.

Il tombamento del fosso esistente e il collegamento dello scarico del bacino di laminazione allo stesso dovranno essere sottoposti in fase di presentazione dei titoli edilizi alla valutazione degli Enti competenti.

PAESAGGIO E IMPATTO VISIVO

L'area oggetto d'intervento è collocata nella zona nord-ovest del centro abitato del Capoluogo di Medicina, adiacente al percorso stradale S. Vitale identificata come viabilità storica (art. 8.5 del PTCP).

Dal punto di vista paesaggistico-naturale il comparto risulta avere un andamento pianeggiante e rappresenta a tutti gli effetti un elemento residuale della struttura agricola preesistente intorno al quale insistono piccole abitazioni e strutture ad uso commerciale. Da segnalare la presenza di una torre piezometrica che interessa l'angolo nord-ovest esterno del presente comparto.

Tutta l'area risulta classificata come a "Potenzialità archeologica di livello 2".

Il presente Accordo Operativo rappresenta il completamento di un elemento residuale della struttura agricola del territorio progressivamente occupata da nuove urbanizzazioni di natura abitativa.

La realizzazione di aree di pertinenza delle nuove costruzioni, progettate con attenzione e cura dei materiali, contribuisce a rendere maggiormente omogeneo il progetto proposto con il contesto urbano e paesaggistico circostante.

In particolare il sistema delle aree verdi e delle piste ciclabili garantirà una continuità sia percettiva sia fruitiva con gli spazi pubblici esistenti. A tal riguardo la realizzazione del parco, prevista a ridosso del tratto stradale di S. Vitale, avrà lo scopo di prolungare l'area verde in cui si trova la torre piezometrica per la quale è in corso un progetto di riqualificazione.

La realizzazione di un attento sistema di verde pubblico e privato, da approfondire in fase di progettazione definitiva/esecutiva degli interventi, rappresenterà l'elemento base di collegamento ecologico/paesaggistico fra le nuove realizzazioni, il contesto esistente e le aree agricole che circondano il comparto.

L'inserimento paesaggistico sarà inoltre garantito da una progettazione del nuovo intervento che sarà particolarmente attenta al disegno urbanistico/architettonico che segue l'orientamento della maglia centuriata che caratterizza il territorio circostante nonché all'utilizzo dei materiali.

VEGETAZIONE E AREE VERDI

L'area in oggetto risulta prevalentemente caratterizzata da coltivazioni agricole o da aree agricole ormai abbandonate.

L'analisi degli strumenti urbanistici e delle mappe interattive della Regione Emilia Romagna non evidenzia la presenza di zone boschive e di particolari alberature tutelate all'interno dell'area.

L'intervento agisce radicalmente sul sistema vegetazionale del comparto, trasformandolo da elemento residuale dell'attività agricola in elemento di completamento urbano.

Il progetto del parco previsto per questo comparto ha il duplice scopo di creare un fulcro per il

nuovo quartiere e, come accennato nel paragrafo precedente, di inglobare la struttura della torre piezometrica per una futura fruizione.

È previsto infine un infoltimento di essenze arboree a nord interposto tra la ciclabile e la strada, con l'obiettivo di nascondere e schermare quest'ultima, oltre che garantire una maggiore sicurezza al traffico ciclopeditone.

In sede di progettazione esecutiva/definitiva degli interventi il disegno del verde dovrà rispettare quanto previsto dallo specifico regolamento in materia. In particolare, conseguentemente a quanto riportato al paragrafo 5.1.1 le essenze previste dovranno garantire quanto più possibile l'abbattimento degli inquinanti atmosferici.

ARCHEOLOGIA E PRESENZA DI ELEMENTI STORICO TESTIMONIALI

L'area oggetto di intervento si colloca immediatamente sul margine inferiore della SP253, che per il tratto in oggetto prende il nome di via S. Vitale ovest, in una zona non molto lontana dal centro storico del comune di Medicina.

In relazione alle identità culturali, il PSC attribuisce all'area "Potenzialità archeologica di livello 2", oltre a segnalare la presenza della viabilità storica, rappresentata dal percorso stradale sopraccitato, e di "elementi della centuriazione e campiture medievali".

La progettazione urbanistica del comparto non prevede interventi su elementi storici lasciando inalterato il tracciato stradale antistante l'area di progetto.

In fase di progettazione definitiva/esecutiva degli interventi, vige l'obbligo, secondo quanto prescritto dal PSC, di sottoporre i progetti alla supervisione della Soprintendenza Beni Archeologici, eseguendo in accordo con la stessa i sondaggi prescritti.

RUMORE

L'area individuata per la realizzazione dell'intervento edilizio in analisi si colloca a nord ovest dell'abitato del Capoluogo e si sviluppa a ridosso della Strada Provinciale 253 (via S. Vitale) e a 500 m ad est rispetto la SP 19 (via S. Carlo).

La caratterizzazione del clima acustico del sito è stata valutata procedendo con un rilievo fonometrico, strutturato su diverse postazioni, al fine di esaminare differenti sorgenti sonore (traffico, impianti ed attività a servizio dell'edificio commerciale) in prossimità del comparto edilizio. Le misure evidenziano numerosi superamenti fino a 70 dBA a ridosso della strada e oltre 60 dBA fino a oltre 40 metri dal bordo strada; contribuiscono ai livelli rilevati anche gli impianti del confinante edificio commerciale (Centro Carni).

La zonizzazione acustica comunale classifica l'area in classe III con un range compreso tra 60 e 50 dBA.

Per lo stato di progetto si conferma nuovamente l'assegnazione alla classe III.

Dette assegnazioni sono coerenti con il contesto e con gli usi di progetto di cui alla presente proposta, pur dovendo segnalare il salto di classe relativo al fronte est di comparto, dove in zonizzazione si è assegnata la V classe alle vicine strutture artigianali commerciali.

In riferimento a tale situazione di potenziale conflitto, il documento di analisi acustica richiama l'art. 15, comma 2 delle NTA di zonizzazione ove si esplicita, in ottemperanza ai disposti della L.447/95, che tale conflitto potenziale deve essere poi verificato in termini di valori misurati.

Richiama ulteriori due commi delle NTA, per definire quali siano le richieste a livello locale, in quanto alla compatibilità acustica dei progetti di trasformazione (art. 15, commi 1 e 3):

"1 I POC e i PUA devono garantire:

- entro il perimetro dell'area oggetto di intervento, il rispetto dei valori limite di cui alla Classificazione Acustica conseguente alle destinazioni d'uso previste, nonché al comma 3 del presente articolo;
- nelle zone limitrofe, qualora queste siano interessate dagli effetti del Piano, il rispetto dei

valori limite per la classe di riferimento, ovvero l'esecuzione di provvedimenti, interventi ed opere, in grado di garantire un clima acustico conforme a detti limiti.

A tal fine la progettazione dei POC e dei PUA dovrà essere ottimizzata per ridurre la dimensione delle eventuali mitigazioni necessarie, al fine di ottenere un ottimale inserimento ambientale e paesaggistico, pur garantendo un idoneo clima acustico, verificato mediante apposito studio acustico ai sensi dell'art. 8 della Legge 447/95 e dell'art. 10 della LR 15/2001 ed elaborato facendo riferimento a quanto previsto dalla DGR 673/2004.”

Pertanto la trattazione ha verificato se l'indotto impiantistico (rilevato strumentalmente), una volta proiettato alle facciate degli edifici di progetto più vicini, sia tale da lasciar presupporre il possibile superamento del limite differenziale, così da indirizzare poi la progettazione delle specifiche unità abitative in ottica di autoprotezione: le tipologie qui proposte sono infatti puramente indicative.

A fronte dei calcoli previsionali effettuati la trattazione conclude segnalando che in riferimento allo scenario di progetto, appare confermata la compatibilità d'area ad accogliere le funzioni di progetto, nel rispetto dei valori limite assoluti caratteristici della III classe acustica (60dBA diurni e 50dBA notturni), definiti come obiettivo normativo per l'attuazione dell'intervento.

Conclude poi la trattazione l'analisi degli impatti da sole sorgenti fisse, dove si sono messi a confronto i livelli puntuali d'impatto, ai singoli recettori di facciata, in riferimento agli scenari di calcolo, costruiti su base modellistica scorporando gli indotti delle specifiche sorgenti di seguito descritte:

- Impatto solo sorgenti fisse, comprendendo gli impianti esterni, il parcheggio e il conferimento merci;
- Impatto solo rete viaria, a definizione del residuo di zona (LR), in termini di ora media di periodo;
- Impatto per indotto di tutte le sorgenti d'area, a definizione del livello ambientale (LA), ed esito della somma energetica dei due contributi succitati.

Prendendo a riferimento, per la definizione del livello residuo, i livelli d'impatto ascrivibili alla sola rete infrastrutturale, in riferimento alle due ore medie di periodo e considerando come livello ambientale l'indotto di tutte le sorgenti sonore d'area, comprendendo questa volta anche il conferimento merci, in ottica di analisi del massimo impatto potenziale, si è potuto verificare il rispetto del criterio differenziale, anche se con tolleranza pressoché nulla, nei confronti del lotto L, presso i fronti nord est dell'edificio, nella sagoma oggi proposta a titolo esemplificativo.

Leggendo i risultati del monitoraggio acquisito in stazione fissa è stato tuttavia verificato che durante il periodo notturno il residuo di zona può scendere ulteriormente, rispetto ai livelli medi d'impatto descrivibili su base previsionale, così da non poter più sostenere il pieno rispetto del differenziale, presso il fronte nord-est di affaccio del lotto L.

Si ritiene di poter concludere la presente trattazione, pur continuando a sostenere su base previsionale il globale rispetto normativo per la proposta di trasformazione avanzata, segnalando al contempo la necessità di procedere ad un approfondimento di analisi in sede di progettazione per il PdC dell'edificio che verrà eretto sul lotto L, prevedendo scelte architettoniche e compositive tali da garantirne la protezione, rispetto alle vicine sorgenti fisse (es. arretramento del P1, posizionamento degli affacci in loggia, inserimento schermature in facciata, ecc.).

ELETTROMAGNETISMO

Il comparto di progetto è costituito da un'area completamente libera da costruzioni, ma risultano presenti linee elettriche sopraelevate a media tensione all'intero di tale superficie.

Tutte le linee elettriche esistenti e di progetto sull'ambito saranno interrato e collegate ai manufatti di trasformazione esterni al comparto.

Nello specifico si segnala l'interramento del tratto della linea aerea di media tensione che

attraversa l'ambito circa a metà del mappale 20, in modo da garantire una maggior qualità sulla salute dei futuri abitanti.

La fattibilità dell'intervento valutata in relazione allo studio della rete elettrica esistente, così come il posizionamento all'interno del lotto, dovrà essere comunque concordata con l'Ente Gestore in sede di presentazione dei titoli edilizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Allo stato attuale della progettazione, in virtù dell'interramento totale di tutta la rete di adduzione elettrica, che garantirà il rispetto dei limiti di esposizione ai CEM, l'attuale Accordo Operativo risulta compatibile con le vigenti normative non evidenziando ulteriori criticità rispetto alla matrice ambientale in analisi.

Tuttavia, in fase di progettazione esecutiva degli interventi dovranno essere valutate, in conformità a quanto stabilito dalla normativa vigente in materia, eventuali ulteriori installazioni in grado di produrre campi elettromagnetici, che dovranno essere oggetto di specifica valutazione al fine di rispettare le DPA prescritte per legge (si veda quanto riportato nell'Allegato 02 e per ulteriori approfondimenti sulle linee guida ENEL).

Come prescritto dallo strumento urbanistico vigente la definizione delle DPA dovrà essere demandata all'Ente Gestore il quale definirà con maggior dettaglio le fasce di rispetto previste per i pali capolinea.

ILLUMINAZIONE ED INQUINAMENTO LUMINOSO

Le aree urbanizzate limitrofe risultano servite dal sistema di illuminazione pubblica così come l'intero sistema della viabilità.

Il presente Accordo Operativo in considerazione del livello urbanistico della progettazione non approfondisce alcuna tematica in merito all'illuminazione per l'area d'intervento. Le caratteristiche tecniche dei corpi illuminanti e le rispettive caratteristiche fotometriche saranno riportate in allegati specifici.

Nel rispetto della Legge regionale n. 19/2003 sull'inquinamento luminoso, il montaggio dei corpi illuminanti sarà eseguito mantenendoli ad un'inclinazione, rispetto al piano orizzontale, pari a 0°.

CONSUMI ENERGETICI E IDRICI

L'intero comparto, in virtù del grado di urbanizzazione risulta servito dalle reti di distribuzione elettrica, idrica e gas.

L'attuale A.O. demanda alla progettazione definitivo/esecutiva degli interventi per l'individuazione delle soluzioni impiantistiche improntate al massimo contenimento dei consumi energetici.

Nello specifico tutti gli edifici saranno in classe A e sarà fatto largo uso di energie rinnovabili tramite l'utilizzo di pannelli fotovoltaici ed altre tecnologie al fine di rendere ciascun organismo edilizio il più possibile autonomo nei consumi energetici.

Si rimanda alle successive fasi della progettazione l'individuazione puntuale delle soluzioni distributive, tecnologiche ed impiantistiche che dovranno essere realizzate al fine di soddisfare le richieste dello strumento urbanistico per la componente in analisi precedentemente riportate (utilizzo di fonti rinnovabili, utilizzo di tecnologie per il recupero passivo dell'energia, riutilizzo delle risorse idriche derivanti dall'accumulo delle acque meteoriche, ecc.)

TRAFFICO E VIABILITÀ

L'urbanizzazione del lotto è correlata alla realizzazione di un percorso stradale di accesso all'area che terminerà in una rotatoria di ampio raggio in modo da consentire l'inversione di percorrenza dei veicoli.

Il progetto del presente A.O. prevede collegamenti ciclopedonali sul bordo della via San Vitale, con larghezza di 3 m, per un tratto ricadente nell'ambito DEA mentre la restante parte prosegue verso il centro urbano in congiunzione con la pista esistente (previa copertura del fosso esistente e

realizzazione delle reti e dei sottoservizi necessari all'area).

Sarà inoltre realizzata una nuova fermata dell'autobus all'interno dell'ambito DEA, che costeggia la Via San Vitale, facilmente raggiungibile a piedi e in bici.

Per l'area in esame il PTCP identifica la SP253 come "Linea portante del TPL ad alta frequenza" rimandando all'art. 12.8 comma 2 per ulteriori dettagli. Inoltre l'area rientra nell'"Ambito a domanda debole o dispersa di TPL" per il quale lo stesso articolo al comma 3, specifica:

"3.(I) Il PMP promuove l'attivazione dei servizi in aree a domanda debole o dispersa, costituiti da corse giornaliere fisse finalizzate a rispondere ad esigenze specifiche per spostamenti pendolari, integrate da servizi effettuati con modalità innovative caratterizzati da una più elevata flessibilità di erogazione ed in grado di garantire l'offerta di servizio su gran parte del territorio con un accettabile rapporto fra ricavi e costi."

Il suddetto tratto stradale rientra nella "rete di base di interesse regionale" come dichiarato dall'art. 12.12 del PTCP.

A livello comunale il PSC segnala nella suddetta area percorsi per la mobilità meccanizzata e ciclopedonale normate dall'art. 6.2.2 per le quali:

"individua nelle Tav. 1 e 4 le principali strade extraurbane e la relativa gerarchia declinata dal PMP vigente, al fine di definire il ruolo al quale devono corrispondere specifiche e definite caratteristiche e le fasce di rispetto ai sensi del Codice della Strada"

Inoltre il PSC classifica la SP253 come "VU – Strade urbane principali di penetrazione e distribuzione" imponendo una fascia di rispetto stradale pari a 10 m.

Vista la ridotta dimensione dell'insediamento previsto dall'Accordo Operativo non si stimano particolari variazioni sulla componente ambientale in esame.

Ipotizzando una media di 2 auto per unità abitativa il totale dei nuovi mezzi circolanti sul comparto e sulla viabilità ad esso afferente aumenterebbe di 56 unità, che in riferimento ai rilievi effettuati nella stazione di misurazione n. 253 del traffico veicolare corrisponderebbero circa allo 1% dei passaggi rilevati.

Ipotizzando che il nuovo numero di auto circolanti sul comparto possa essere quello precedentemente riportato, la realizzazione della nuova urbanizzazione non sembra possa influire in modo significativo sulla componente ambientale in analisi.

Il documento di Valsat evidenzia infine la necessità di approfondimenti da attuarsi nelle successive scale della progettazione per le seguenti matrici:

- matrice suolo e sottosuolo - per i quali sarà necessario procedere alla stesura di studi geologici di approfondimento, specifici per ogni fabbricato, da prevedere allo scopo di escludere la possibilità del verificarsi di possibili fenomeni di instabilità locale dei terreni e di procedere alla corretta progettazione strutturale dei nuovi fabbricati;
- matrice acque superficiali - per la quale dovrà essere sottoposto all'amministrazione comunale il progetto di tombamento del fosso esistente secondo le modalità già eseguite nei tratti limitrofi;
- matrice archeologia - per la quale in fase di progettazione definitiva/esecutiva degli interventi, vige l'obbligo, secondo quanto prescritto dal PSC, di sottoporre i progetti alla supervisione della Soprintendenza Beni Archeologici, eseguendo in accordo con la stessa i sondaggi prescritti;
- matrice rumore - per la quale è richiesto un approfondimento di analisi in sede di progettazione per il PdC dell'edificio che verrà eretto sul lotto L, prevedendo scelte architettoniche e compositive tali da garantirne la protezione, rispetto alle vicine sorgenti fisse (es. arretramento del P1, posizionamento degli affacci in loggia, inserimento schermature in facciata, ecc.).

PIANO DI MONITORAGGIO

Non è stato presentato un Piano di Monitoraggio

CONSIDERATO INOLTRE CHE:

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

Azienda U.S.L. Imola (parere del 26/12/2020 allegato al PG n. 50379/2021 della CM BO) esprime parere favorevole.

ARPAE - ST Imola (parere del 20/08/2020 allegato al PG n. 50379/2021 della CM BO) esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

1. dovrà essere garantito a tutti i ricettori abitativi il rispetto, in facciata, dei valori limite di immissione assoluti previsti, sia per il periodo diurno che per il periodo notturno, dalla Classe III della Zonizzazione Acustica comunale, oltre al rispetto del valore limite differenziale di immissione sonora, così come previsto dal D.P.C.M. 14/11/97. A tal fine in sede di PdC per il Lotto L dovrà essere presentata una nuova valutazione di Clima e impatto acustico con la descrizione degli interventi adottati (es. arretramento dell'immobile, scelte architettoniche specifiche, ecc..) e i risultati attesi con riferimento sia al valore limite assoluto che al valore limite differenziale di immissione sonora.
2. preso atto che la documentazione trasmessa non riporta alcuna informazione sui requisiti acustici passivi degli edifici in progetto, dovrà essere presentata, in sede di rilascio di permesso di costruire, per ogni singolo immobile, una specifica relazione tecnica attestante il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici, così come previsto dal D.P.C.M. 05/12/97.
3. in merito al previsto interrimento dell'elettrodotto in Media Tensione il proprietario/gestore dell'impianto dovrà acquisire da Arpae il parere favorevole sul Progetto Definitivo redatto ai sensi della L.R. 10/93 ss.ii..mm.

Agenzia regionale per la sicurezza territoriale e la Protezione Civile - Servizio Area Reno e Po di Volano (parere del 21/12/2020 allegato al PG n. 50379/2021 della CM BO) comunica che non sono dovuti pareri in quanto l'intervento non presenta interferenze con corsi d'acqua pubblici, vengono rispettate le distanze riportate all'art. 96 lettera f del RD 523/1904 e pur trattandosi di intervento ricadente in area soggetta al controllo degli apporti d'acqua in applicazione dell'art. 20 delle norme di PSAI, la competenza in questo caso non è a Capo del Servizio Area Reno e Po di Volano, in quanto non vengono interessati corsi d'acqua pubblici.

GRUPPO HERA (parere del 10/12/2020, allegato al PG n. 50379/2021 della CM BO) esprime parere favorevole condizionato al rispetto delle prescrizioni generali e specifiche dettagliate nel parere stesso. Comunica che la vasca di laminazione facente parte del progetto pertanto non sarà presa in gestione da HERA S.p.A

Consorzio della Bonifica Renana (parere del 4/08/2020, allegato al PG n. 50379/2021 della CM BO) comunica che lo scarico delle acque meteoriche in oggetto, non necessita di alcuna concessione specifica da parte di questo Consorzio di Bonifica, in quanto lo scarico stesso non avviene direttamente in corso d'acqua superficiale di proprietà demaniale. ma raggiunge lo Scolo Agonizzanti 1° Superiore dopo aver percorso un fosso stradale. Concorda con le valutazioni del progettista relative al Rischio Alluvioni, nonché a rilasciare parere idraulico favorevole in merito allo scarico indiretto di acque meteoriche nello Scolo Agonizzanti 1° Superiore, condizionato alle seguenti prescrizioni:

- al fine di garantire il corretto funzionamento del sistema di laminazione delle acque meteoriche, derivanti dalla rete fognaria a servizio delle superfici impermeabilizzate, lo

scarico dalla vasca di laminazione dovrà avere diametro massimo di 100 mm e scaricare una portata massima di 12 l/sec

- il perimetro della vasca di laminazione, in corrispondenza del - percorso pedonale-, dovrà avere quota uniforme a quota 24,40
- il “pozzetto bypass” ubicato a monte della vasca di laminazione potrà consentire lo scarico idraulico solamente oltre quota 24,30
- dovranno essere definite modalità di manutenzione ed esercizio della vasca di laminazione, specificando la frequenza del taglio della vegetazione, le modalità di controllo sull'efficienza della tubazione di scarico della vasca, e la competenza di tali operazioni.

Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio (parere del 5/08/2020 allegato al PG n. 50379/2021 della CM BO) considerato che l'area oggetto d'intervento ricade in un'area con potenzialità archeologica elevata, ritiene che l'opera sia da sottoporre a indagini archeologiche preventive secondo le prescrizioni di seguito elencate:

- chiede l'esecuzione di una serie di saggi lineari di verifica preliminare in tutte le aree interessate dagli interventi di scavo in progetto; tali saggi dovranno quindi essere in numero e ampiezza sufficiente 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. Per tali sondaggi, questa Soprintendenza, chiede che sia presentata una proposta di ubicazione dei medesimi;
- nel caso di presenze di stratigrafie e/o resti strutturali la Soprintendenza potrà richiedere ulteriori approfondimenti;
- le indagini archeologiche preventive, oltre alle attività su campo, dovranno prevedere il lavaggio dei materiali, la documentazione grafica che comprenderà la schedatura delle unità stratigrafiche rilevate, le planimetrie e le sezioni, in numero adeguato alla completa documentazione, le fotografie 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.
- solo dopo l'esito dei sondaggi potrà essere verificata la reale consistenza delle stratigrafie e/o delle eventuali strutture emerse e valutata la compatibilità delle opere progettate con le esigenze di tutela di quanto ancora conservato nel sottosuolo.
- assistenza archeologica continuativa in corso d'opera per tutte le opere di urbanizzazione (posa di canalizzazioni, sotto servizi e condotte fognarie), ritenendo che le caratteristiche delle opere da realizzare richiedano necessariamente una contestualità dei lavori di indagine archeologica con la realizzazione delle stesse.

Telecom (parere allegato al PG n. 50379/2021 della CM BO) invita l'impresa esecutrice delle opere a prendere contatto, prima dell'inizio dei lavori, con l'ufficio Focal Point Spostamenti e aprire una pratica di SPOSTAMENTO.

SRM Reti e Mobilità Srl (parere del 30/11/2020, allegato al PG n. 50379/2021 della CM BO) esprime parere positivo.

Città metropolitana di Bologna - Servizio progettazione manutenzioni e costruzione strade (parere del 6/08/2020 allegato al PG n. 50379/2021 della CM BO) esprime parere favorevole alla modifica dell'accesso sulla SP253 San Vitale così come presentato negli elaborati progettuali. Fa presente che è avviato l'iter necessario per concludere il procedimento di declassamento a strada comunale del tratto stradale della SP253 San Vitale compreso tra la rotatoria di intersezione con la SP19 San Carlo e il km 23+000 (precedente punto di perimetrazione del centro abitato).

Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (parere allegato al PG n. 50379/2021 della CM BO) si esprime favorevolmente sui criteri adottati nell'accordo operativo impartendo le seguenti raccomandazioni:

- tenere in considerazione gli aspetti tecnologici e di consumo energetico integrato nel progetto architettonico, in particolare nel successivo livello di dettaglio nella richiesta di Permesso di Costruire
- individuare fin da ora la possibile accessibilità aumentata nella progettazione delle scale (possibilità di inserimento ascensore in caso di ridotte capacità motorie – Legge 13/89)

Nuovo Circondario Imolese – Servizio sismico associato (parere del 17/07/2020 allegato al PG n. 50379/2021 della CM BO) esprime parere favorevole

Mentre non hanno espresso parere:

Regione Emilia Romagna - Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica dei Trasporti e del Paesaggio

E-Distribuzione

ATERSIR

Nuovo Circondario Imolese – Ufficio di Piano federato

Si esprime il seguente

CONTRIBUTO IN MERITO ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Le aree oggetto della proposta di Accordo Operativo sono identificate nel PSC del Comune di Medicina dagli ambiti ANS_C2.1 (La Fabbrica) e DEA, collocati lungo il lato sud della Strada San Vitale, accanto alla torre piezometrica ora in disuso.

L'ambito ANS_C2.1 è un ambito di espansione per usi prevalentemente residenziali; l'ambito DEA prevede la realizzazione di dotazioni ecologiche e altri servizi di pubblica utilità, non matura diritti edificatori perequativi e su di esso non è possibile edificare immobili.

Il progetto urbanistico prevede la realizzazione di due edifici di 3 piani fuori terra nei Lotti A e B, un edificio quadrifamiliare di 2 piani fuori terra nel Lotto C, e di ville mono oppure bifamiliari di 1 o 2 piani fuori terra nei Lotti restanti, per un totale di Su in edilizia libera di 1.925 mq e Su in edilizia residenziale sociale di 575 mq.

L'interesse pubblico dell'Accordo Operativo è individuato essenzialmente nella cessione gratuita al Comune di Medicina del Lotto B per la realizzazione di ERS per 575 mq di Su, nella pista ciclopedonale e nella cessione e realizzazione del parco pubblico a nord. Per quanto riguarda la realizzazione dell'ERS vengono presentate due diverse possibilità, una riferita alla vendita in diritto di superficie e l'altra alla vendita in diritto di proprietà. **Si chiede di esplicitare le implicazioni in termini di interesse pubblico delle due alternative, selezionando quella più vantaggiosa ed escludendo la possibilità di modifiche successive alla sottoscrizione dell'Accordo.**

Il progetto urbanistico presentato è dichiaratamente preliminare e soggetto a modifiche, sia nel numero di lotti, sia nella dimensione e distribuzione della SU, sia nelle tipologie edilizie, il che denota l'assenza di una specifica domanda e dunque di necessità di immediata attuazione. Questo è confermato anche dalla proposta di attuare l'intervento per stralci. Inoltre, per garantire una flessibilità finalizzata a rispondere ad esigenze future tuttora ignote, le NTA prevedono che *“La Su prevista su ogni lotto e il numero di alloggi sono da considerare indicativi e potranno essere modificati nei singoli Permessi di Costruire; a titolo esemplificativo ma non esaustivo sono sempre ammessi trasferimenti di edificabilità tra i lotti, la possibilità di accorpare uno o più lotti ed edifici, di potere inglobare all'interno dei lotti tutta o parte della viabilità privata prevista nel presente Accordo Operativo”*.

Di fatto dunque il progetto non è definito e presuppone una attuazione non immediata, il che fa

apparire la proposta come non conforme a quanto previsto dall'art. 4 della LR 24/17 secondo la quale *“il Comune, attraverso l'atto di indirizzo di cui al comma 2, può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui all'articolo 38, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC”*.

Si chiede perciò al Comune di non inserire nell'AO il secondo stralcio che non verrebbe immediatamente realizzato, lasciando solo il primo stralcio come individuato nella tavola 3.8.

Stante la scarsa definizione della proposta, il documento di Valsat dell'Accordo Operativo rimanda alla fase di progettazione esecutiva gli approfondimenti e le valutazioni di dettaglio. Tuttavia in fase esecutiva non viene effettuata una nuova valutazione ambientale, pertanto l'impostazione del documento di Valsat non è corretta.

La valutazione di sostenibilità di un intervento che sarà poi attuato con permesso di costruire richiede una proposta circostanziata e definita, nella quale sia ancora possibile apportare migliorie ma in cui l'oggetto, gli obiettivi, la tipologia di strutture e la disposizione degli spazi non sono modificabili, altrimenti le valutazioni perdono di significato.

Si evidenzia una incongruenza nel documento di Valsat, quando riporta, in relazione alla matrice Acque superficiali, che *“La nuova superficie di progetto impermeabile massima sarà pari a c.a. 16.564 m²”*. Poiché la ST dell'Ambito è di 17.500 m², la superficie impermeabile risulterebbe il 95%. **Si chiede di chiarire e correggere.**

Per quanto riguarda permeabilità e verde, si sottolinea l'importanza che la quota di permeabilità dovuta (6.125 mq) sia in massima parte reperita nel suolo pubblico, poiché non è possibile mantenere nel tempo il controllo delle superfici permeabili all'interno dei lotti privati. Tra l'altro le NTA prevedono che *“La sistemazione delle aree scoperte di pertinenza di ogni singolo lotto del presente Accordo Operativo non è vincolante, ma è puramente indicativa. Tali aree saranno quindi sistemate a parcheggio o a verde, privato o condominiale, o a percorsi pedonali, sulla base di indicazioni specifiche da inserire nei singoli Permessi di Costruire delle future nuove costruzioni”*, rendendo ancora più difficile il controllo della permeabilità minima complessiva del comparto.

Pertanto si chiede di invertire le attribuzioni, lasciando ai privati l'onere di garantire una quota di suolo permeabile non superiore al 30-35% del totale dovuto e garantendo la restante quota di SP all'interno del verde pubblico.

Sempre in merito alla permeabilità, **non si condivide la possibilità di stipulare accordi per distribuire diversamente la superficie permeabile tra i lotti**, perché ciò determina un vincolo che difficilmente verrebbe mantenuto in seguito ad una vendita.

Per quanto riguarda il verde, la progettazione è demandata alla fase definitiva/esecutiva degli interventi, e dunque non è valutabile in questa sede.

Le previsioni citate (*“È previsto infine un infoltimento di essenze arboree a nord interposto tra la ciclabile e la strada, con l'obiettivo di nascondere e schermare quest'ultima, oltre che garantire una maggiore sicurezza al traffico ciclopedonale”*) non sono verificabili.

Inoltre, come per la permeabilità minima, la piantumazione di nuovi alberi viene demandata in ampia quota al verde privato, compresa la realizzazione della cortina arborea che dovrebbe schermare gli edifici commerciali a est del comparto. Anche in questo caso si evidenzia che, trattandosi appunto di lotti privati, si viene a perdere la garanzia di continuità nel tempo di queste dotazioni arboree, che rappresentano però condizioni di sostenibilità del comparto.

Si chiede quindi di ampliare la dotazione di verde pubblico a garanzia della consistenza e del mantenimento della componente arborea, soprattutto di quella con funzioni di mitigazione.

Per quanto riguarda la matrice suolo-sottosuolo, nella relazione geologica non è studiata la possibilità di realizzare un piano interrato o seminterrato, in quanto non prevista nel presente progetto.

In ogni caso a livello di suolo-sottosuolo, dovrà essere svolta una nuova relazione per ogni permesso di costruire, nella quale dovranno essere eseguiti i necessari approfondimenti, ai sensi delle NTC 2018, indagando stabilità e cedimenti, ovviamente condizionati dai numeri dei piani di progetto poggiati su un terreno poco consistente e plastico, definendo anche la quota del piano 0 finale, che sembrerebbe essere posto a + 1 m rispetto al piano campagna attuale.

Per quanto riguarda la matrice acque, sarà necessario verificare l'interferenza con la prima falda che è localizzata ad una profondità minima di -1.5/2 m dal piano di campagna.

Relativamente al potenziale allagamento con scenario P2, sia per il reticolo principale che secondario, è stata svolta la Verifica del rischio idraulico che ha ricondotto il livello di pericolosità del rischio di danno da inondazione ad uno scenario di medio bassa pericolosità, con l'individuazione delle misure di mitigazione volte a ridurre la vulnerabilità dell'area:

- i fabbricati poggeranno unicamente su strutture di fondazione superficiali, senza prevedere vani interrati, il che garantirà l'assenza di interferenze con la falda che, per l'area in esame, risulta essere non particolarmente profonda (-1,50 -3,00 m dal piano di campagna)
- i fabbricati saranno collocati a quota pari o superiore a + 1,00 m rispetto al riferimento dell'attuale piano campagna il che garantirà un rilevante franco di sicurezza nei confronti di un eventuale evento calamitoso che produca un allagamento delle aree agricole circostanti;
- il sistema stradale sarà realizzato in lieve pendenza in modo da garantire comunque un dislivello fra il piano di imposta stradale e quello dei fabbricati di circa 20-30 cm;
- la rete di smaltimento delle acque meteoriche del comparto sarà monitorata e mantenuta in buono stato di funzionamento attraverso un programma di manutenzione che, con cadenza semestrale e in occasione di eventi meteorologici di una certa entità, avrà il compito di verificare l'integrità funzionale degli elementi tecnici del sistema quali pluviali, caditoie/canaline di raccolta e pozzetti/scarichi;
- la rete MT interrata sarà realizzata seguendo le prescrizioni dell'Ente Gestore

Tali condizioni/misure di mitigazione si ritengono condivisibili e necessarie per la sostenibilità dell'AO.

Poiché la realizzazione di piani interrati non è prevista dal progetto presentato e quindi non è stata valutata nella Valsat, nè negli studi geologico e idraulico, nè nei pareri degli enti competenti, deve essere eliminata dalle NTA la possibilità di realizzare piani interrati o seminterrati.

Si chiede inoltre di specificare e chiarire ulteriormente il significato dell'altezza massima degli edifici in relazione al previsto franco di sicurezza di 1 metro per la posa degli edifici.

In merito al rumore le misure evidenziano numerosi superamenti, con livelli fino a 70 dBA nello stato di fatto; è stato valutato anche il contributo del confinante edificio commerciale (Centro Carni) sebbene in modo indiretto, e la valutazione stima un possibile rispetto dei limiti assoluti a fronte dell'ipotesi di collocazione degli edifici, geometrie, altezze descritte nel progetto presentato. Tuttavia le NTA consentono di modificare liberamente la disposizione e le sagome degli edifici, pertanto la valutazione acustica non può ritenersi esaustiva. In particolare, per quanto riguarda il lotto L, la valutazione acustica non consente di stabilire con certezza l'usabilità come residenza.

Per gli altri lotti, stante l'indeterminazione del progetto, sarà comunque necessario ripetere le valutazioni in sede di PdC. La valutazione di compatibilità acustica viene quindi di fatto demandata al Comune.

In merito al limitrofo insediamento commerciale, la valutazione acustica afferma che, poiché l'indotto impiantistico è tale da lasciar presupporre il possibile superamento del limite differenziale, è necessario indirizzare la progettazione delle specifiche unità abitative in ottica di autoprotezione. Ovvero, non è dimostrato che gli impianti del preesistente centro commerciale (collocati in V classe acustica) siano compatibili acusticamente con la destinazione residenziale proposta per l'ambito in oggetto (collocato in III classe acustica).

Si sottolinea che il rispetto dei limiti di III classe dovrà essere ottenuto senza l'utilizzo di mitigazioni (barriere) e senza obbligare gli edifici ad un disegno forzato o ad una usabilità parziale delle pertinenze interne ed esterne. Pertanto potranno essere utilizzate esclusivamente soluzioni di arretramento degli edifici e riduzione delle altezze, ovvero ampliamento della fascia di verde pubblico a nord (il che consentirebbe anche di aumentare la quota di permeabilità su verde pubblico, come richiesto più sopra).

Le valutazioni sul traffico e in genere sulla mobilità sono superficiali, con una stima di nuovi mezzi circolanti sul comparto e sulla viabilità ad esso afferente di 56 unità e la considerazione di scarsa influenza rispetto al flusso esistente (ca. 9000-10000 v/giorno) sulla via S. Vitale. Non si condivide la valutazione presentata, secondo la quale più la viabilità è congestionata meno è rilevante il nuovo traffico indotto perché l'incidenza percentuale è inferiore.

Non sono state presentate considerazioni o valutazioni sulle modalità di trasporto sostenibili.

Si rileva infine un problema nell'ipotesi di mantenimento dei due stralci di attuazione, in quanto la racchetta terminale della strada di lottizzazione è prevista nel secondo stralcio, pertanto fino alla attuazione del secondo stralcio la strada del comparto rimarrebbe incompleta.

Si sottolinea quanto espresso dalla Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio in relazione alla potenzialità archeologica elevata, e al fatto che l'opera deve essere sottoposta a indagini archeologiche preventive secondo le prescrizioni indicate dalla Soprintendenza stessa.

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

LA RESPONSABILE
AREA AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI METROPOLITANA
Patrizia Vitali¹

¹ Ai sensi del Codice di 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.