

Pratica ARPAE – Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana n. 28317/2021

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

Istruttoria di VAS/ValSAT su Intervento Unitario Convenzionato IUC CS5 via del Commercio 35 37 in località Castello di Serravalle per il potenziamento di una palestra nell'ambito AR.q. - Variante urbanistica ai sensi dell'art 8 del D PR 1 60 /2010

Autorità competente: Città metropolitana di Bologna (CM BO)

Autorità procedente: Comune di Valsamoggia

PREMESSO CHE:

- con comunicazione in atti al PG n. 59426 del 05/11/2020 della CMBO il SUAP Associato per i Comuni di Valsamoggia e Monte San Pietro ha convocato la conferenza dei servizi per l'esame del procedimento in oggetto, da svolgersi in modalità sincrona, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e degli artt. 14 e seguenti della L. 241/1990 e ss.mm.ii., per il giorno 04/12/2020 e ha trasmesso la relativa documentazione;
- in data 04 Dicembre 2020 si è tenuta la prima seduta della conferenza di servizi, a seguito di regolare convocazione del SUAP (prot. 49750 del 05/11/2020);
- in data 24/12/2020 prot. SUAP 58732 è stata comunicata la sospensione del procedimento con richiesta di integrazione da parte degli enti coinvolti nel procedimento;
- in data 31/12/2020 prot.SUAP 60496 è stato inviato a tutti gli enti coinvolti nel procedimento il verbale della prima conferenza di servizi;
- in data 05/10/2021, con comunicazione in atti al PG/2021/58400 della CMBO il SUAP ha inviato la documentazione integrativa richiesta;
- in data 15/05/2021, con Prot. SUAP 22027 sono state regolarmente convocate le Amministrazioni alla seconda seduta della Conferenza di Servizi per il giorno 11/06/2021;
- con comunicazione agli atti con PG/58099/2021 del 01/10/2021 della CMBO il Comune di Valsamoggia ha comunicato che l'istanza è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Valsamoggia dal 21/07/2021 al 18/09/2021, oltre che sul sito Web del Comune, e che non sono pervenute osservazioni all'istanza in oggetto;
- in data 05/10/2021, con comunicazione in atti al PG/2021/58400 della CMBO, il SUAP dell'Unione Terre di Pianura ha trasmesso il Verbale della seduta della Conferenza del 11/06/2021, completo di allegati;
- con comunicazione del 12/10/2021 in atti al PG/2021/157286 la CMBO 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 18/10/2021;
- sono stati richiesti i pareri dei seguenti soggetti competenti in materia ambientale, come individuati dall'Autorità procedente:

COMUNE di VALSAMOGGIA (S.U.E., Urbanistica, Ambiente, Lavori pubblici, Mobilità);
ARPAE;

AUSL;
CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA – SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA;
COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO DI BOLOGNA;
HERA SPA;
COMANDO 6° REPARTO INFRASTRUTTURE - Ufficio Demanio e Servitù Militari;
COMANDO 1^ REGIONE AEREA - Ufficio Coord. Tecnologico Logistico 1^ Sezione
Coord. Generale;

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/VALSAMOGGIA/VAR_AMB_ARq_I_LIFE

- PG 29217_17 05 2021 Rev marzo 2021 - proposta di variante al RUE
- PG 29217_17 05 2021 Rev_marzo_2021_rapp_prel_verif_assoggettabilita_VAS_ValSAT
- PG 29217_17 05 2021 I1-I04 - relazione illustrativa progetto urgano
- PG 29217_17 05 2021 I1-F - progetto edilizio
- PG 29213_17 05 2021 controdeduzioni ai pareri
- PG 29213_17 05 2021 I1-A - relazione illustrativa
- PG 29213_17 05 2021 I1-13 - dichiarazione semplificata di compatibilità acustica
- PG 29213_17 05 2021 I1_I02_sostitutiva_prog_urb_stralcio_0_pianta_e_sez_2021_04_07
- PG 29213_17 05 2021 I1_I01_sostitutiva_prog_urb_plan_compl_con_stralci_2021_04_07

L'immobile oggetto di intervento è ubicato nel comune di Valsamoggia, in località Castello di Serravalle, in via del Commercio n 35/37, ed è catastalmente individuato al foglio catastale 14 del comune di Valsamoggia, mappale 532, subalterni 17, 9, 8, 10, 18 di proprietà della ditta I Life srl, oltre ai subalterni 16 e 13 in comproprietà con il signor Bernabei Marco.

Si tratta di un lotto urbano in parte occupato da un fabbricato ad uso promiscuo che attualmente ospita gli spazi della sede della ditta I LIFE srl che svolge attività di fitness ed altre attività finalizzate al benessere ed alla salute della persona, oltre a spazi destinati ad alloggio, uffici, magazzini, depositi e servizi.

L'edificio si presenta con le caratteristiche volumetriche e formali dell'edilizia corrente per gli insediamenti produttivi, qualificata da manufatti squadrati e regolari realizzati con struttura prefabbricata in cemento armato, copertura piana e facciate scandite dalla successione di superfici vetrate a nastro e pannelli prefabbricati in cemento armato. Il fabbricato è organizzato su due piani e presenta un'articolazione planimetrica determinata dall'accostamento di volumi prismatici a pianta rettangolare.

Al suo interno sono organizzati al piano terra gli spazi della palestra con le relative dotazioni e servizi, il blocco uffici, magazzini e depositi. Al piano primo sono presenti ancora spazi per la palestra accessibili con scala a due rampe, un alloggio disimpegnato da una seconda scala ad uso esclusivo di altra proprietà, non oggetto di intervento e i doppi volumi dei magazzini e dei depositi presenti al piano terra.

Attualmente la superficie utile per l'uso B4 è pari a mq 506,97; quella accessoria pari a mq 7,42; la superficie utile per l'uso C3 è pari a mq 330,76; la superficie utile per l'uso A1 (non oggetto di intervento e di altra proprietà) è pari a mq 89,25; la superficie accessoria per l'uso A1 (non oggetto di intervento e di altra proprietà) è pari a mq 10,53.

L'area cortiliva risulta organizzata in tre porzioni distinte: una prima zona collocata tra la via Commercio e il corpo di fabbrica posto a sud recintata con muretto in cemento armato e con sovrastante inferriata metallica schermata internamente da siepe viva, sistemata a giardino e con

accesso pedonale al lotto; una seconda zona priva di recinzione con accesso diretto dalla strada sistemata a parcheggio pertinenziale alberato e con accesso pedonale al corpo edilizio mediante percorso pavimentato e marciapiede anteposto al fronte edificato e accesso carrabile all'area cortiliva più interna del lotto dotato di cancello arretrato collocato sul filo della facciata est del fabbricato e con apertura automatizzata; una terza zona prevalentemente pavimentata con battuto di cemento che si sviluppa attorno all'edificio esistente nella porzione più interna del lotto.

Proprietaria dell'immobile è la ditta I LIFE srl, con l'esclusione dell'alloggio al primo piano sovrastante agli uffici di altra proprietà (e non oggetto di intervento) e alla porzione di area cortiliva in comproprietà, come già il mappale 13 corrispondente all'ingresso al blocco uffici e alloggio.

La superficie fondiaria del lotto è pari complessivamente a mq 2119.

Detto lotto risulta occupato per mq 716 dal sedime costruito e per mq 1403 dall'area scoperta. Il contesto nel quale è inserito l'insediamento è quello artigianale-industriale sorto nel corso dei decenni dal secondo dopoguerra ad oggi a est del centro abitato di Castello di Serravalle, a ridosso della strada provinciale 70 - via Ziribega, oltre il ponte sul torrente Ghiaie.

L'ambito interessato dall'intervento è individuato dai vigenti strumenti urbanistici come AR.q (Ambiti soggetti ad Interventi di riqualificazione diffusa e strutturazione, per il miglioramento della funzionalità, dell'assetto morfologico e della qualità ambientale dei tessuti urbani interessati). All'interno di detti ambiti gli interventi sono disciplinati dal capo 4.3 delle Norme di Attuazione del RUE che, nello specifico, all'art. 4.3.1 prevede che "Negli ambiti AR gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (Piano particolareggiato, Piano di Recupero) o un progetto preliminare unitario convenzionato".

Il programma di intervento messo a punto dalla committenza prevede l'ampliamento degli spazi della sede della Soc. I LIFE Srl posti in comune di Valsamoggia, loc. Castello di Serravalle, via del Commercio n. 35/37, che svolge attività di fitness ed altre attività finalizzate al benessere ed alla salute della persona.

In particolare è previsto lo sviluppo e la riqualificazione dell'attività mediante l'attuazione di una molteplicità di azioni di seguito elencate:

1. l'utilizzo dei volumi esistenti adibiti a magazzino e depositi posto in contiguità con quelli già ora utilizzati e la loro riconversione e trasformazione d'uso al fine di ricavare ulteriori spazi e locali adibiti a palestra, spazi di servizio di cui al successivo punto 4 (spogliatoi, docce ed altro), un campo di squash, locali tecnici e accessori;
2. l'attuazione di piccoli interventi interni nella porzione già in uso della palestra (chiusura di collegamenti con locali di altra proprietà al piano terra, chiusura e apertura di porte interne per riservare al blocco uffici l'uso esclusivo dei servizi igienici esistenti che saranno riservati al personale, realizzazione di rampa interna al piano terra);
3. l'adeguamento dell'impiantistica, delle attrezzature tecnologiche, dei dispositivi di sicurezza e antincendio, della segnaletica d'emergenza (come meglio descritto negli elaborati specialistici a cura dei vari tecnici competenti);
4. la realizzazione all'interno dell'area cortiliva di una zona pavimentata per attività ricreative all'aperto;
5. l'allestimento dell'area cortiliva mediante la dotazione dei parcheggi pertinenziali richiesti dalla normativa e la formazione di superfici permeabili piantumate con alberi e arbusti.

Il programma di intervento è attuabile solo mediante procedura in variante agli strumenti urbanistici comunali. Infatti all'art. 4.3.1 le norme del RUE prevedono che "negli ambiti AR gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (Piano particolareggiato, Piano di Recupero) o un progetto preliminare unitario convenzionato".

L'ambito al momento non è inserito fra quelli programmati dal POC come da porre in attuazione.

Per procedere con la riqualificazione dell'attività mediante l'applicazione del "procedimento unico" di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017 viene prevista l'adozione di una specifica Variante al RUE che preveda la modifica dell'art. 4.3.1 con l'inserimento del comma 12 e la contestuale individuazione di un nuovo "Intervento Unitario Convenzionato IUC CS5 – Via del Commercio" nel quale sia consentito l'ampliamento, mediante cambio d'uso di volumi esistenti, degli spazi dell'attuale attività, anche qualora lo stesso intervento non sia stato programmato dal POC ed in assenza della predisposizione di uno specifico Piano Attuativo o di un Progetto preliminare esteso all'intero ambito.

In forza della specifica disciplina urbanistica all'interno del perimetro del nuovo IUC CS5 è ammesso l'utilizzo totale dei volumi già esistenti per funzioni b.4 (Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto).

L'attuazione dell'operazione sopra descritta comporta la corresponsione di un contributo di sostenibilità.

Come concordato con la struttura tecnica dell'Amministrazione comunale si predispone a corredo della presente procedura un Progetto Urbano complessivo relativo alle aree stradali di via del Commercio e alle aree verdi ad uso pubblico su di esse prospettanti, ricomprese all'interno dell'ambito AR.q e come individuate nell'elaborato I1-I.

Detto progetto urbano è finalizzato alla riqualificazione della strada ad uso pubblico mediante l'individuazione dei percorsi pedonali e l'individuazione degli stalli di sosta per autoveicoli e all'allestimento dell'area verde per usi pubblici di svago, gioco, relazione e parcheggio.

Relativamente all'intervento edilizio l'intervento si qualifica come cambio di destinazione d'uso dalla funzione preesistente c3: Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi a funzioni b.4: Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto.

Contestualmente al suddetto cambio d'uso è prevista la realizzazione di opere interne ed esterne, come riscontrabili negli elaborati grafici, con particolare riferimento all'elaborato G: interventi edilizi. In occasione della SCIA pg 11290/2020 del 7/3/2020 in corso di completamento atta ad anticipare la realizzazione delle opere strutturali funzionali al nuovo uso è stato svolto uno studio ingegneristico-strutturale a cura dell'ing. Pietro Bassi volto a verificare e a garantire la resistenza statica e sismica della costruzione esistente in relazione ai nuovi usi previsti, basato sulle analisi ambientali relative alla qualità del terreno (svolte a cura del geologo dott. Andrea Zanotti) e secondo quanto disposto dalle nuove norme tecniche.

Nell'ambito del presente Procedimento unico è stata svolta a cura dello Studio geologico Petra del geologo Andrea Zanotti un'indagine volta a definire il MODELLO GEOLOGICO – GEOTECNICO DI RISPOSTA SISMICA allo scopo di analizzare la fattibilità dell'intervento in variante al RUE che ha evidenziato che l'area presenta un substrato in condizione di stabilità, non soggetto né a fenomeni franosi né a fenomeni di liquefacibilità dei terreni. Tale condizione esclude, ai sensi della normativa vigente, la necessità di approfondimenti di terzo livello in termini di microzonazione sismica. In conclusione, le indagini eseguite hanno evidenziato che l'area osservata si trova in condizione di rischio nullo rispetto ai movimenti gravitativi ed al potenziale di liquefazione dei terreni, pertanto l'area risulta idonea per gli usi urbanistici previsti negli elaborati di progetto.

Il progetto dispone la realizzazione di 27 posti auto pertinenziali per la sosta degli autoveicoli. Relativamente alla dotazione di parcheggi pubblici, il presente intervento contempla la monetizzazione della dotazione minima richiesta dalle norme, che per l'uso b.4, limitatamente alla porzione oggetto di cambio d'uso con SU = 323,14 mq, è pari a 3 posti auto.

In merito alla superficie permeabile si rileva che il presente intervento contempla la modifica della superficie permeabile esistente. Pertanto è richiesta la dotazione di Superficie Permeabile in profondità pari al 10% della superficie fondiaria, come definito dall'art 3.4.1 del RUE. A fronte di detta dotazione minima pari a mq 212 il progetto prevede l'incremento della superficie permeabile attuale che passa dai 48,67 mq ai 357,51 mq. Detta superficie risulta opportunamente piantumata.

In merito all'area cortiliva, il progetto prevede i seguenti interventi:

- realizzazione di 6 nuovi posti auto pertinenziali all'interno dell'area recintata prospiciente al blocco uffici, riservati in parte all'alloggio sito al primo piano e in parte ai gestori dell'attività, con parziale smantellamento di una aiuola esistente e integrazione della pavimentazione esistente in masselli autobloccanti in cls mediante l'utilizzo di moduli simili a quelli attualmente in uso;
- smantellamento parziale della pavimentazione in cemento esistente nella porzione interna del lotto (lato ovest) e realizzazione di una nuova pavimentazione in cemento di dimensioni m 10 x m 21,25 per attività ricreative all'aperto e di nuova pavimentazione esterna in moduli autobloccanti;
- creazione di due nuove aree permeabili sistemate a prato nella fascia ovest del lotto di superficie rispettivamente pari a mq 56,57 e mq 105,53;
- allestimento delle aree permeabili a prato di cui sopra mediante alberature di seconda e terza grandezza, ad idonea distanza dai confini e dai manufatti in genere, appartenenti a specie appartenenti ai gruppi 1, 2 e 3 del locale regolamento del verde, messi a dimora sulla base delle disposizioni in esso contenute e secondo le dotazioni richieste dal RUE (1 albero ogni 100 mq di SP = 2);
- creazione di aiuola perimetrale lungo il confine sud di larghezza pari a 1 metro e superficie pari a mq 21,58, piantumata con siepe schermante;
- allestimento lungo la fascia inedificata posta sul lato nord del lotto di parcheggi pertinenziali per soddisfare le esigenze d'uso e la dotazione minima richiesta dal RUE, con area di manovra realizzata in moduli di pavimentazione grigliati atti a garantire una permeabilità pari al 100%.

La superficie coperta esistente del lotto è invariata e risulta pari a 716,71 mq. La superficie scoperta del lotto è pari a 1402,29 mq, così ripartita: 212,50 mq per la pavimentazione in cemento per attività all'aperto, 625,40 mq di parcheggi per autoveicoli con relativi spazi di manovra (comprensivi di 135,17 mq pavimentati con elementi plastici carrabili "griglie salvaprato"), 60,15 mq di area di servizio sul lato sud del lotto, 222,34 mq di area verde a prato e aiuole, 135,17 mq di pavimentazione con elementi plastici carrabili "griglie salvaprato" e 281,90 mq di marciapiedi e spazi per la mobilità dei pedoni.

DATI DI PROGETTO:

- SUPERFICIE FONDIARIA = mq 2119
- SUPERFICIE UTILE STATO ATTUALE USO B4 = mq 506,97
- SUPERFICIE UTILE STATO ATTUALE USO C3 (oggetto di cambio d'uso) = mq 330,76
- SUPERFICIE UTILE PROGETTO CON CAMBIO D'USO DA C3 A B4 = mq 323,14
- INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIO U_f progetto = 0,39 mq/mq

USI:

- Uso stato attuale = C3/B4/A1
- Uso progetto = B4/A1

VINCOLI E TUTELE PTCP:

- Controllo degli apporti acqua art. 4.8
- Terrazzi alluvionali artt. 5.2 5.3
- Area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche art. 6.14

VALSAT

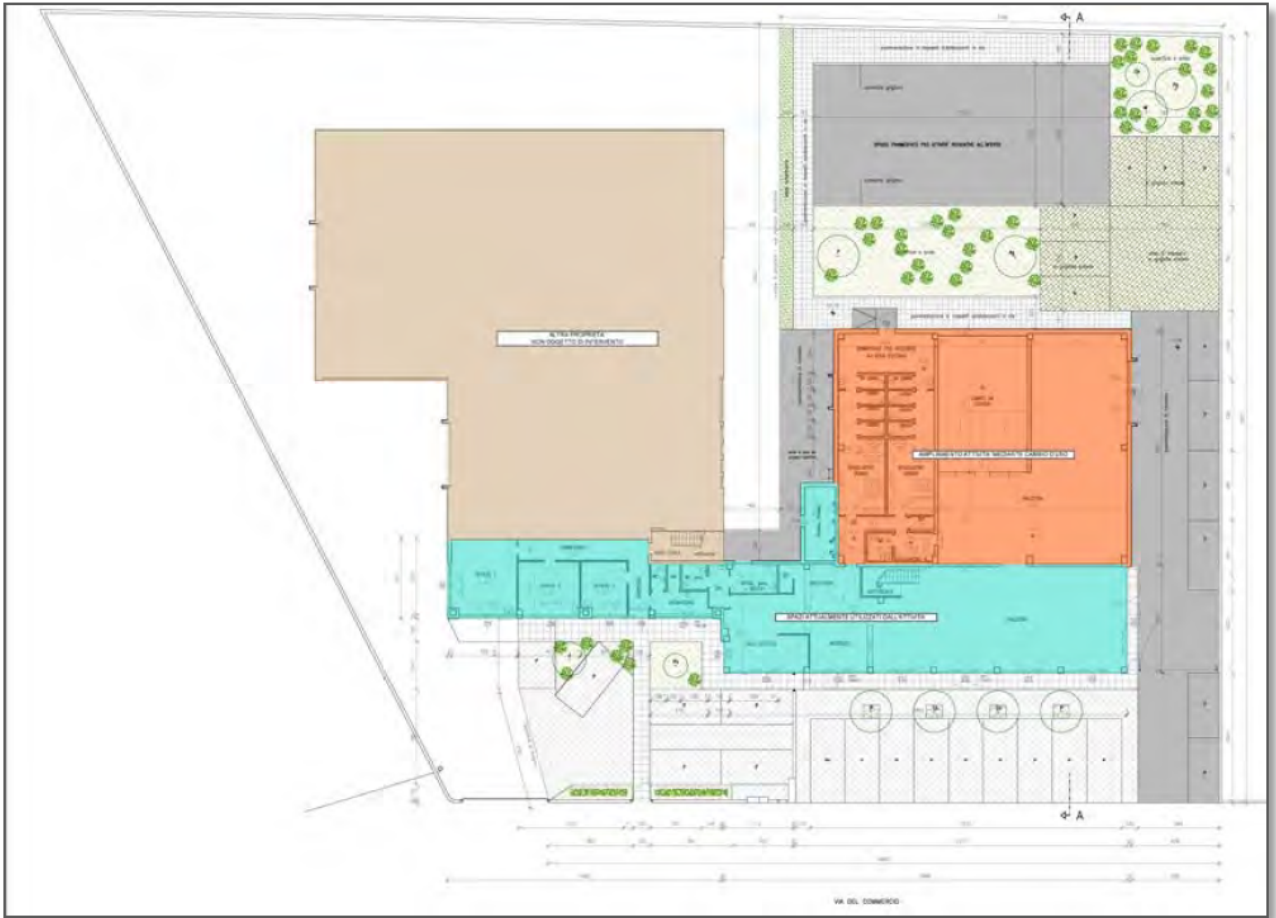
E' stato presentato un documento dal titolo: "Rapporto preliminare di verifica della assoggettabilità a VAS-ValSAT" in quanto il proponente ha preso in considerazione quanto contenuto nel TU dell'ambiente. Pertanto il "Rapporto preliminare" è articolato secondo i criteri dell'allegato I alla parte prima del D.Lgs. 04/08. Inoltre contiene un'analisi degli elementi conoscitivi di analisi

ambientale del territorio forniti dagli strumenti della pianificazione sovraordinata.

L'intervento prevede lo sviluppo e riqualificazione dell'attività mediante l'utilizzo di un esistente locale adibito a magazzino posto in contiguità con quelli ora già utilizzati e la sua riconversione e trasformazione d'uso al fine di ricavare, in sintesi:

- realizzazione nuovi spazi di servizio (spogliatoi, docce ed altro);
- ampliamento spazi adibiti a palestra e realizzazione di un campo da squash interno all'edificio;
- realizzazione spazio pavimentato per l'esecuzione di attività ricreative nell'area esterna.

Di seguito viene rappresentato un possibile schema progettuale della nuova sistemazione degli spazi con l'individuazione dei locali già adibiti all'attività e di quelli che costituiranno ampliamento della stessa.



Al fine di verificare le possibili problematiche ambientali si dettaglia a seguire una specifica scheda di analisi, relativa al previsto nuovo IUC CS5, per meglio circoscrivere le effettive interferenze e le problematiche ambientali del territorio interessato dalla variante.

All'interno dell'area interessata dalla variante non è presente alcun reticolo idrografico né aree interessate da tutele o vincoli di tipo idrografico o da tematismi relativi alla rete ecologica.

L'ambito è incluso in "Zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare e montano" di cui agli artt. 2.24 e 2.25 del PSC e degli artt. 5.2 e 5.3 del PTCP, ed in particolare in "Terrazzi alluvionali". In questi ambiti le disposizioni del PTCP, a cui il PSC fa riferimento, dispongono diverse limitazioni nell'utilizzo dei suoli e fra di essi specificamente quelli che possono portare al pericolo di contaminazione della falda idrica. Le disposizioni sono inoltre finalizzate a garantire il mantenimento di una elevata superficie permeabile, anche nel caso di ambiti per nuovi insediamenti (è previsto il mantenimento di una superficie permeabile variabile fra il 25% e il 45% in funzione delle caratteristiche degli insediamenti). Per gli ambiti ricadenti all'interno del territorio

urbanizzato, gli ambiti da riqualificare e gli ambiti interessati da interventi di sostituzione di rilevanti parti dell'agglomerato urbano, come individuati negli strumenti urbanistici alla data di approvazione della Variante al PTCP in recepimento del PTA (v.), non vale l'obbligo al raggiungimento delle percentuali suddette. Nel caso di interventi in tali ambiti i Comuni dovranno comunque perseguire l'obiettivo di miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero, prescrivendo significative percentuali minime di superficie permeabile da garantire, tendenti a raggiungere le percentuali richieste agli ambiti per i nuovi insediamenti.

Nel caso specifico l'intervento comporta un miglioramento della superficie permeabile in quanto, al momento, l'intera area di pertinenza è impermeabilizzata con pavimentazione in cls mentre il futuro assetto della stessa prevede la realizzazione di quote di aree a verde (prato cespugliato e alberato) oltre all'utilizzo di grigliato erboso per parte dei parcheggi pertinenziali e delle zone di manovra. Tale accorgimento consente di ricavare una quota superiore al 15% di superficie permeabile, che, pur non raggiungendo quella prevista per gli ambiti di nuovo insediamento, ad essa si avvicina ed è maggiore di quella imposta dal RUE per gli Ambiti produttivi APS e APC, quantificata nel 10%.

L'ambito è posto all'interno dell'area di rispetto per la prevenzione e la riduzione dell'inquinamento luminoso per gli osservatori astronomici (art. 13.7bis PSC).

In prossimità dell'area, ma esternamente ad essa, è individuato il tracciato di una viabilità storica ancora leggibile di cui all'art. 2.37 del PSC.

La presenza di tali elementi non comporta controindicazioni alla individuazione ed alla successiva attuazione dell'IUC come identificato.

L'area è inclusa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ed è individuata come "Ambito urbano e artigianale" per il quale le Norme di PSC relative alla qualificazione, valorizzazione e infrastrutturazione del territorio (Titolo 3) non pongono particolari prescrizioni.

Non si rileva la presenza di ulteriori vincoli e rispetti oltre a quelli segnalati nei precedenti quadri che possano compromettere l'attuazione dell'intervento.

L'area è dotata di rete di raccolta delle acque reflue confluyente all'Impianto di Depurazione centralizzato di Bazzano ed in tale rete verranno immessi gli scarichi degli immobili presenti nell'areale oggetto di individuazione quale IUC CS5.

Il Comune di Valsamoggia è dotato di Piano di Classificazione Acustica approvato. L'area in esame è inclusa in fascia acustica di classe III in considerazione della sua classificazione, nella simulazione di progetto, quale area di tipo misto (al momento essa è inclusa in fascia V per la presenza di alcune attività produttive manifatturiere e della classificazione urbanistica data dal pregresso PRG).

Le attività previste dell'ambito di intervento sono compatibili con tale classificazione non prevedendosi per lo svolgimento dell'attività l'utilizzo di macchinari od attrezzature rumorose.

Nello specifico si richiama la "Dichiarazione semplificata di compatibilità acustica", datata 17/07/2020, a firma della D.ssa Beatrice Piombi, Tecnico competente in Acustica Ambientale, allegata agli atti progettuali, nella quale si sostiene che l'attività Life Active è configurabile come sportiva-ricreativa e rientra nelle attività a bassa rumorosità di cui all'allegato B del DPR 277:2011 per le quali è previsto l'esonero dalla presentazione della valutazione di impatto acustico.

Con riferimento all'impatto acustico derivante dalla realizzazione di un campo da paddle, allo stato attuale le ulteriori ultime nuove modifiche al progetto ne escludono la realizzazione.

Ai confini del lotto in particolare nord est e nord ovest sono presenti edifici residenziali identificabili come ricettori sensibili risulta pertanto applicabile il limite differenziale diurno di non superamento per più di 5 dB il rumore residuo nel periodo di riferimento diurno in cui si colloca l'esercizio dell'attività.

Il progetto non prevede sorgenti di rumore in esterno, pompe di calore ed unità di trattamento aria sono collocate in interno in vani tecnici, ciò consente la presunzione di compatibilità acustica che dovrà essere verificata ed in ogni caso garantita in caso di necessità con eventuali interventi di

fonoisolamento.

Non risulta alcuna attività in esterno che possa indurre livelli sonori superiori a 50 dB(A) di rumore ambientale, livello al di sotto del quale non trova applicazione il criterio differenziale.

Non è prevista attività di intrattenimento musicale che qualora di interesse richiederà apposita valutazione di impatto acustico.

Al termine dell'intervento il TCAA consiglia un collaudo acustico di verifica.

Gli estensori del Rapporto preliminare di verifica della assoggettabilità a VAS-VaISAT affermano che le modifiche apportate al RUE, che consistono in:

- individuazione di un nuovo Intervento Unitario Convenzionato IUC CS5 interno al perimetro del territorio Urbanizzato ed in Ambito AR.q
- nell'ambito AR.q è consentito l'ampliamento dell'esistente Palestra mediante trasformazione d'uso di un adiacente fabbricato produttivo, per una Superficie Utile complessiva massima di mq. 840,00

non comportano modifiche della perimetrazione degli ambiti di intervento, non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previsti, non comportano variazioni delle analisi di carattere ambientale e di sostenibilità già effettuate al momento della formazione degli strumenti urbanistici e contengono minimi ambiti di discrezionalità nei propri contenuti.

Dal punto di vista delle componenti ambientali, le variazioni proposte non generano impatti aggiuntivi da valutare.

PIANO DI MONITORAGGIO

Non è stato presentato un piano di monitoraggio

CONSIDERATO INOLTRE CHE:

sono pervenuti i pareri dai soggetti competenti in materia ambientale, tutti agli atti con i PG CMBO 13 del 04/01/2021, 58499 del 05/10/2021, 32566 del 31/05/2021, di cui si riporta una sintesi:

AUSL ritiene l'intervento ammissibile nel rispetto di quanto di seguito esposto:

Si prende atto di quanto dichiarato sui campi elettromagnetici rimettendo ogni responsabilità agli estensori e sottoscrittori della documentazione prodotta, resta pertanto inteso che in nessun locale o area ove sia prevedibile la permanenza di persone si hanno valori di campo elettrico pari o superiori a 6 V/m o valori di induzione magnetica pari o superiori a 3,0 microtesla.

Per quanto attiene la matrice acustica si rimette alle valutazioni ARPAE circa la congruità della dichiarazione presentata secondo cui l'opera in progetto non risulterebbe soggetta a valutazione di impatto acustico. In ogni caso si ricorda che ai sensi dell'articolo 4, comma 3 della LR 35/1990 l'impianto dovrà "possedere requisiti tali da non procurare danno uditivo agli utenti ed inquinamento acustico esterno".

Si prende atto di quanto prodotto su rete idrica e fognaria, resta pertanto inteso il pieno rispetto di quanto disposto dalla Delibera Interministeriale 04 febbraio 1977 e dal DM 26 marzo 1991. Si ricorda a mero titolo di esempio che in caso di prossimità o incrocio tra rete idrica e rete fognaria la prima deve correre al di sopra della seconda (di norma di almeno 50 cm) ed essere idoneamente controtubata.

Relativamente alla palestra si prende atto che i progettisti hanno fatto riferimento per la progettazione a quanto previsto dall'articolo 43 del vigente Regolamento d'igiene, si prende inoltre atto che secondo quanto prodotto risulterebbero rispettati i rapporti di aerazione e illuminazione naturale nonché il benessere ottico –

visivo (ossia la possibilità di vedere attraverso le aperture finestrate gli elementi del paesaggio). Si rimette alle responsabilità dei progettisti sulla veridicità di quanto illustrato e dichiarato. Si ricorda che le docce dovranno essere provviste di sistemi per la limitazione dell'umidità relativa.

Non si entra nel merito degli impianti, resta inteso che gli stessi saranno realizzati e condotti nel rispetto della normativa tecnica applicabile e comunque per quanto attiene agli impianti aeraulici e termoidraulici in modo da evitare che possano essere occasione per la presenza e diffusione di virioni a trasmissione aerea e di batteri della legionella.

Per quanto attiene la variante al RUE, fatto salvo quanto sopra, resta inteso che anche a seguito degli interventi di ampliamento previsti la dotazione di servizi pubblici (in particolare parcheggi) risulterà congrua rispetto alle utenze e agli usi dell'area.

ARPAE (ST – DISTRETTO METROPOLITANO) ritiene che l'attuazione del progetto illustrato nella documentazione allegata non determini significative interazioni ambientali in termini di sostenibilità della variante al RUE in argomento tuttavia, in considerazione del fatto che la palestra si insedierà in un immobile in cui è presente anche un'abitazione, suggerisce di prescrivere a conclusione dell'intervento un collaudo acustico.

COMUNE DI VALSAMOGGIA – SUE/URB esprime parere favorevole condizionato, con le seguenti motivazioni.

In merito al progetto urbano:

- prende atto della nuova proposta di realizzazione dello stralcio 0 come individuato nella nuova proposta di progetto urbano e provvede ad inserire detto richiamo sia nella minuta di convenzione predisposta dal servizio che nella Norma di IUC CS5, il tutto come meglio disciplinato dall'allegata minuta di convenzione urbanistica e Norma IUC CS5;
- conferma il calcolo del contributo di sostenibilità come segue e comunica che è stata aggiornata la convenzione urbanistica: $130,00 \text{ €/mq.} \times 397,00 \text{ mq.} \times 0,25 = \text{€ } 12.902,50$. La penale in convenzione verrà pertanto prevista di € 26.000,00;
- invita la proprietà a prendere visione del dettaglio della nuova proposta di convenzione urbanistica, prima della pubblicazione della stessa.

Per gli aspetti edilizi:

- esprime parere favorevole condizionato alla autorizzazione della monetizzazione dei parcheggi pubblici, come da art. 3.1.8 comma 5 delle Norme di RUE.

Hera SpA esprime parere favorevole condizionato ribadendo la necessità di effettuare, da parte del S.A, una verifica in merito all'esistenza e alla sua funzionalità, della rete bianca presente sulla via del Commercio segnata erroneamente nell'elaborato grafico ricevuto "TAV.1H" integrazione 1 come rete nera e destinata a ricevere le acque di origine meteorica derivanti dall'intervento.

COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO esprime, ai soli fini antincendio, parere favorevole condizionato alla realizzazione del progetto stesso purché, oltre a quanto previsto nella documentazione presentata, siano osservate tutte le norme di sicurezza antincendio applicabili, anche per quanto non esplicitamente rilevabile dalla documentazione allegata, e vengano attuate le sottoriportate prescrizioni e condizioni:

1. l'affollamento del piano primo, in quanto servito da una sola scala non potrà superare le 50 persone;
2. per quanto non meglio precisato nella relazione di calcolo del carico d'incendio la resistenza al fuoco delle strutture dovrà essere almeno R e REI 30;
3. per quanto non espressamente previsto nella documentazione tecnica presentata, dovranno essere osservati tutti i criteri e le norme di sicurezza antincendio applicabili previste dal D.Lgs. n° 106/2017, D.Lgs. n° 81/2008, D.M. 10/03/98;

4. dovranno essere fatti salvi i diritti di terzi.

A lavori ultimati, in conformità all'art. 4 del D.P.R. 151/11 e del D.M. 07.08.2012, dovrà essere presentata la SCIA a firma del responsabile dell'attività, al fine del Controllo di Prevenzione Incendi, allegando la documentazione indicata nell'allegato II al predetto D.M.

Mentre non hanno espresso parere:

COMANDO 6° REPARTO INFRASTRUTTURE - Ufficio Demanio e Servizi Militari
COMANDO 1^ REGIONE AEREA - Uff. Coord. Tecnologico Logistico 1^Sez. Coord. Generale

Si esprime il seguente

CONTRIBUTO IN MERITO ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si tratta della richiesta di espansione, in un fabbricato ad uso promiscuo, degli spazi adibiti all'uso palestra e fitness della sede della ditta I LIFE. Nell'edificio è infatti presente anche una unità adibita a residenza, che rimane tale.

Sono poi presenti spazi destinati a uffici, magazzini, depositi e servizi.

L'immobile oggetto di intervento è ubicato nel comune di Valsamoggia, in località Castello di Serravalle, in via del Commercio n 35/37, ed è catastalmente individuato al foglio catastale 14 del comune di Valsamoggia, mappale 532, subalterni 17, 9, 8, 10, 18 di proprietà della ditta I Life srl, oltre ai subalterni 16 e 13 in comproprietà con il signor Bernabei Marco.

Il fabbricato è organizzato su due piani e presenta un'articolazione planimetrica determinata dall'accostamento di volumi prismatici a pianta rettangolare.

La superficie fondiaria del lotto è pari complessivamente a mq 2119.

In accordo con la struttura tecnica dell'Amministrazione comunale si prevede per la riqualificazione un Progetto Urbano complessivo relativo alle aree stradali di via del Commercio e alle aree verdi ad uso pubblico su di esse prospettanti, ricomprese all'interno dell'ambito AR.q e come individuate nell'elaborato I1-I.

Tale progetto urbano intende riqualificare la strada ad uso pubblico mediante l'individuazione dei percorsi pedonali e l'individuazione degli stalli di sosta per autoveicoli, nonché l'allestimento dell'area verde per usi pubblici di svago, gioco, relazione e parcheggio.

Si condivide la volontà di portare l'ambito ad un miglioramento del livello qualitativo e delle funzioni di servizio ai cittadini.

Per quanto riguarda la sostenibilità, si rileva che è stato presentato un rapporto preliminare, quindi finalizzato alla verifica della assoggettabilità a VAS; tuttavia tale intervento è in realtà soggetto a Valsat in quanto variante ad uno strumento urbanistico ex L.R. 20/2000 (RUE).

Le matrici rilevanti ai fini della sostenibilità sono essenzialmente tre:

- Acque sotterranee, in quanto l'ambito è in terrazzo alluvionale;
- Rumore, a causa del mix funzionale presente nell'intorno e della residenza collocata nel medesimo stabile;
- Traffico, per la funzione stessa di attrattore rappresentata dalle attività della palestra.

Per quanto riguarda la collocazione su un terrazzo alluvionale, si valuta positivamente l'impegno del proponente ad aumentare la quota di superficie permeabile, tuttavia si evidenzia che la quota del 15% di permeabilità raggiunta è ancora molto inferiore al minimo previsto per le nuove edificazioni (25%): si chiede perciò di verificare la possibilità di desigillare anche il tratto di accesso nord al cortile posteriore;

In merito al rumore, in considerazione di possibili modifiche delle attività anche da svolgere all'esterno, si condivide quanto suggerito dal TCAA e confermato da ARPAE APAM in merito alla

necessità di una verifica strumentale post operam dei livelli acustici ai recettori.
Qualora dovesse essere prevista attività di intrattenimento musicale o altra attività rumorosa,
questa richiederà apposita valutazione di impatto acustico.

Per quanto riguarda il traffico, non è stato valutato l'incremento, indubbiamente auspicato, del numero di utenti della palestra, né sono state considerate le modalità di spostamento. Si chiede pertanto di integrare nella Dichiarazione di Sintesi inserendo le valutazioni su traffico e mobilità considerando l'aumento aspettato degli utenti con particolare riguardo alle modalità sostenibili.

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

PER LA RESPONSABILE
AREA AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI METROPOLITANA
Patrizia Vitali¹

L'INCARICO DI FUNZIONE VALUTAZIONI AMBIENTALI²
PAOLA CAVAZZI
(lettera firmata digitalmente)³

¹ Ai sensi del Codice dell'Amministrazione Digitale vigente ed in virtù della deliberazione del Direttore Generale di ARPAE Emilia-Romagna n. 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.

² Det. n.-2019-873 del 29/10/2019 AACM: Approvazione dell'assetto organizzativo di dettaglio dell'Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana a seguito del recepimento degli incarichi di funzione istituiti per il triennio 2019-2022. Conferimento incarichi di funzione.

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