

Pratica ARPAE – SAC Bologna n. 16270/2019

PROCEDURA VAS/ValSAT art. 5 LR 20/2000

Istruttoria di VAS/ValSAT sulla Variante II al Piano Operativo Comunale (POC) “Attrezzature e industrie insalubri”, adottata dal Comune di Bologna con Delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 1.04.2019, avente ad oggetto “Acquisizione tramite perequazione urbanistica dell'area denominata Ex Vivaio Gabrielli”.

Autorità competente: Città metropolitana di Bologna

Autorità procedente: Comune di Bologna

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Premesso che:

- con comunicazione del 11/04/2019 in atti al PG/2019/61000, il Comune di Bologna ha trasmesso alla Città metropolitana e ad ARPAE SAC Bologna il materiale relativo alla variante in oggetto;
- con comunicazione del 8/05/2019, in atti al PG/2019/73521, la Città Metropolitana ha inviato al Comune di Bologna la richiesta di documentazione integrativa;
- con comunicazione in atti al PG59000 del 10/10/2019 della Città metropolitana, il Comune di Bologna ha attestato che il POC in oggetto è stato depositato dal 17/04/2019 al 17/06/2019 al fine dell'acquisizione delle osservazioni e ha dichiarato che durante tale periodo non sono giunte osservazioni da parte di Enti e organismi pubblici, associazioni economiche e sociali e singoli cittadini relativamente al documento Valsat. Il Comune ha contestualmente inviato le valutazioni espresse dalle Amministrazioni competenti in materia ambientale; ha inoltre dichiarato, in relazione alla richiesta di integrazioni di dettaglio sulla Valsat, che, per l'art. 34 comma 6 della L.R. 20/2000, il Comune è tenuto a trasmettere il piano adottato e che per quanto riguarda l'area acquisita al patrimonio pubblico tramite perequazione, l'Amministrazione Comunale sta ancora valutando la destinazione finale del bene in base alle esigenze del relativo comparto urbano;
- in data 13/11/2019, con comunicazione in atti al PG/2019/176210 la Città Metropolitana ha comunicato l'avvio, con decorrenza dei termini dal 24/10/2019, del procedimento di Formulazione di riserve, ai sensi dell'art. 34, comma 6, L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii e contestuale espressione delle Valutazioni ambientali, ai sensi dell'art. 5, comma 7, della L.R. n. 20/2000 e del parere in materia di vincolo sismico, il quale dovrà concludersi entro il giorno 23/12/2019;
- in data 13/11/2019, con comunicazione in atti al PG/2019/176215, la Città Metropolitana ha richiesto al ARPAE AACMetropolitana, ai sensi della Deliberazione della Giunta Regione Emilia-Romagna n. 1795/2016, la predisposizione della relazione istruttoria propedeutica al Parere motivato, recante la proposta di parere in merito alla valutazione ambientale, entro la data del 9/12/2019;
- la Città metropolitana provvede con un unico atto del Sindaco metropolitano ad esprimere le riserve ai sensi dell'art. 34, comma 6 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii. e contestualmente le Valutazioni Ambientali, ai sensi dell'art. 5, comma 7 della L.R. n. 20/2000, tenuto conto delle osservazioni e delle valutazioni degli Enti competenti in materia ambientale;
- a seguito del riordino del sistema di governo regionale e locale operato con L.R. 13/2015 la

Città metropolitana di Bologna, previa istruttoria di ARPAE, esercita le funzioni in materia di ValSAT di cui all'art. 5 della L.R. 20/2000, attribuite alle Province ai sensi della L.R. 9/2008, effettuando la valutazione ambientale dei piani urbanistici comunali;

- sulla base della Circolare regionale esplicativa del 12/11/2008 la procedura di ValSAT deve essere integrata dalla procedura di VAS prevista ai sensi del D.Lgs. 152/2006, ribadendo la necessità di continuare a dare applicazione ad entrambe le procedure di valutazione, integrandone gli adempimenti e le fasi procedurali;
- con Delibera della Giunta Regionale n. 1795/2016 "Approvazione della direttiva per lo svolgimento delle funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione della L.R. n.13 del 2015. Sostituzione della direttiva approvata con D.G.R. n. 2170/2015" sono state fornite le indicazioni ai soggetti interessati circa le modalità di presentazione delle domande in materia di VAS nonché del riparto delle competenze ed assegnazione di specifici compiti ad ARPAE;
- in base alla suddetta direttiva regionale ARPAE ha svolto l'istruttoria sulla variante II al POC in oggetto e sulla relativa documentazione di VAS-ValSAT;
- la Città metropolitana di Bologna nell'atto di formulazione delle riserve previste ai sensi dell'art. 34, comma 6, della L.R. n. 20/2000, sulla base della relazione istruttoria effettuata dalla Struttura ARPAE, dei pareri dei soggetti competenti in materia ambientale, delle osservazioni e dei contributi pervenuti, esprime il Parere motivato, dandone specifica ed autonoma evidenza all'interno dell'espressione in merito al piano, ai sensi dell'art. 5, comma 7, della L.R. n. 20 del 2000;
- sono pervenuti i seguenti contributi/pareri dei soggetti competenti in materia ambientale come individuati dalla Autorità competente:
 - **Azienda U.S.L di Bologna** (2 comunicazioni allegate al PG 59000 del 10/10/2019 della Città metropolitana);
 - **ARPAE - Sezione di Bologna** (parere allegato al PG 59000 del 10/10/2019 della Città metropolitana);
 - **Consorzio della Bonifica Renana** (comunicazione del 14/06/2019, allegato al PG 59000 del 10/10/2019 della Città metropolitana);
 - **Consorzio della Chiusa di Casalecchio e del Canale di Reno** (parere del 8/10/2018, PG/64826 del 06/11/2019 agli atti della Città metropolitana);
 - **Hera** (parere del 3/08/2018, PG 64830 del 6/11/2019);
- la scrivente Agenzia non è a conoscenza di eventuali osservazioni pervenute al Comune, non relative al documento di Valsat;

tutto ciò premesso, si esprime di seguito la valutazione in merito agli effetti ambientali della Variante II al Piano Operativo Comunale (POC) "Attrezzature e industrie insalubri", adottata dal COMUNE di BOLOGNA con atto del Consiglio Comunale n. 32 del 01.04.2019.

SINTESI DEI DOCUMENTI

(RELAZIONE ILLUSTRATIVA - RAPPORTO AMBIENTALE - PIANO DI MONITORAGGIO)

OGGETTO della Variante

La seconda variante al POC "Attrezzature e industrie insalubri" inserisce una nuova area, sostituendo un'attività dismessa a favore di residenza consentendo altresì all'Amministrazione comunale di acquisire un'area e un edificio col fine di aumentare il patrimonio delle dotazioni territoriali.

La documentazione è stata redatta dall'Amministrazione comunale accogliendo la richiesta con la quale il soggetto proponente ha proposto di cedere a titolo definitivo al Comune di Bologna le aree individuate al Catasto Terreni foglio 153 mapp. 170-562-68 (parte) - aree assoggettate alla procedura di perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 39 del Psc vigente - proponendo di allocare la potenzialità edificatoria risultante dall'applicazione dell'indice perequativo previsto dal PSC nelle aree attigue, distinte al foglio 153 mapp. 70-544 e 68 (parte), unitamente al volume esistente legittimo.

L'area oggetto della presente variante, delimitata da via della Certosa, via Sacco e Vanzetti e via delle Tofane, è divisa in due parti chiaramente distinguibili: la parte di estensione maggiore, prospiciente la Certosa, è convenzionalmente individuata come "ex vivaio Gabrielli". Nell'angolo più vicino al cimitero, al bordo dell'area in oggetto, sorge una palazzina, già esistente al 1937 (chiaramente distinguibile da fotogrammetria), che si sviluppa su due piani fuori terra e uno interrato; al piano terra si trovava un negozio e un magazzino, al piano superiore l'abitazione, mentre il piano interrato era adibito a cantine. La parte più piccola, che si estende lungo via Sacco e Vanzetti, era occupata da un deposito/rivendita di materiali edili. Questa porzione è caratterizzata dalla presenza di volumi legittimi bassi e irregolari che si attestano lungo la linea di confine o su strada.

Nell'area in oggetto non sono consentiti in via ordinaria interventi diretti di nuova costruzione. L'area è altresì individuata nel Sistema delle Attrezzature e spazi collettivi del PSC come da acquisire tramite perequazione urbanistica, al fine di consolidare il sistema delle dotazioni pubbliche nella città. La proposta di accordo avanzata possiede caratteri di rilevante interesse pubblico poiché porta ad acquisire al patrimonio comunale un'area di mq 8.348, vicina ad aree scolastiche, in fregio alla pista ciclabile del canale di Reno ed al giardino pubblico G. Bulgarelli, a fronte della costruzione di un edificio residenziale nella porzione già urbanizzata.

L'acquisizione dell'area suddetta si configura come un incremento di attrezzature pubbliche e come tale risulta coerente con l'obiettivo del POC "Attrezzature e Industrie Insalubri" di consolidare il sistema delle dotazioni per garantire la qualità dell'abitare in ogni parte della città.

L'istruttoria tecnica ha ritenuto congrua l'applicazione di un indice perequativo espresso in mq di Superficie Utile (SU) per ogni mq di Superficie Territoriale (STER) pari a 0,24, conformemente a quanto previsto dall'art. 39 del PSC che per le aree urbane a medio-bassa densità edilizia fissa una forbice da 0,20 a 0,27.

Si sviluppa una capacità edificatoria di mq 2.004 di SU per una Superficie Fondiaria di mq 2.631, a fronte della cessione di un'area pari a mq 8.348.

L'indice pubblico maturato, pari a 0,02 mq di SU per ogni mq di STER, porta a sviluppare una capacità edificatoria di mq 167 di SU che, essendo di entità limitata, è stata monetizzata.

I dati di progetto sono così sintetizzabili:

- Superficie fondiaria complessiva: circa 10 .980 mq;
- Superficie da cedere a titolo di perequazione urbanistica: 8.348 mq;
- Capacità edificatoria da indice perequativo: 2.004 mq di Su;
- Volume totale esistente (Vte) sulla parte ex rivendita di materiali edili: 934,07 mc ;
- Superficie utile complessiva (comprensiva delle costruzioni legittime esistenti): 2.232 mq.

Gli usi prevedono per la *Categoria funzionale residenziale*:

- abitazioni singole permanenti e temporanee, bed and breakfast, affittacamere

L'uso previsto è residenziale, per un totale di circa 30 unità abitative (media 75 mq/u.a.).

La trasformazione urbanistica nell'area oggetto di POC è attuabile attraverso intervento diretto previa stipulazione di convenzione urbanistica, disciplinante la realizzazione delle dotazioni territoriali (parcheggi pubblici PU), le monetizzazioni del verde e delle quote di ERP, le garanzie fidejussorie e le sanzioni come previsto all'art. 102 del RUE.

La convenzione disciplinerà inoltre la cessione dell'area oggetto di perequazione entro un anno dalla data di inizio lavori del titolo edilizio relativo alle opere di urbanizzazione e comunque decorsi almeno sei mesi dal corretto impianto delle alberature previste nell'area.

L'intervento del POC è interessato dall'area con pericolosità classificata in P1.

VALSAT

MISURE DI SOSTENIBILITÀ COMUNI:

Per tutti gli interventi compresi nel presente POC, debbono essere rispettati i requisiti stabiliti dal RUE vigente.

Gli interventi che rientrano tra le "attrezzature" ricadono nel comma 2.3 dell'art. 45 del RUE che recita "Negli interventi di ampliamento e ristrutturazione di attrezzature esistenti e richiesto il conseguimento dei livelli prestazionali più elevati per quanto riguarda i requisiti ambientali degli edifici,

secondo i livelli di eccellenza prescritti dalle relative Schede tecniche di dettaglio (dE7.1, dE8.4, dE9.1, dE10.2). In caso di ampliamento, la dimensione degli spazi aperti a disposizione dell'attrezzatura deve comunque essere adeguata per la fruizione di tutti gli utenti previsti.”

Quindi, per tali interventi, sono richiesti i livelli di eccellenza relativamente alle componenti:

- Energia (dE7.1),
- Cura del verde, permeabilità e microclima urbano (E8.4),
- Risparmio e riutilizzo delle acque (dE9.1),
- Riutilizzo dei materiali inerti da costruzione e demolizione (dE10.2).

Per l'intervento n. 15, pur essendo stato ricompreso tra le attrezzature, in ragione dell'area che verrà ceduta con perequazione, viene richiesto il raggiungimento dei livelli prestazionali migliorativi (e non di eccellenza) del RUE per quanto riguarda i requisiti ambientali degli edifici, secondo quanto prescritto nelle relative Schede tecniche di dettaglio. Si tratta infatti della realizzazione di un edificio residenziale la cui superficie utile è ottenuta dalla capacità edificatoria derivante dall'indice perequativo a cui si aggiungono i volumi legittimi del dismesso deposito di materiali edili, con richiesta di aumento Volumetrico del 10% di questi ultimi.

Pertanto per le componenti succitate dovranno essere raggiunti i livelli migliorativi.

Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni: Carta Unica del Territorio - Tavola dei Vincoli

Tutela Risorse idriche e assetto idrogeologico

- Fasce di tutela fluviale
- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura: Aree di ricarica tipo B

L'area è vicina al Canale di Reno, dal quale è separata dalla pista ciclabile che costeggia il corso d'acqua fino a Casalecchio di Reno. Per tale corpo idrico sono individuate le “fasce di tutela fluviale” che, nel caso in esame, hanno un'estensione di 5 m dal bordo dell'alveo attivo.

L'art. 4.3 del PTCP stabilisce gli interventi ammissibili all'interno delle fasce di tutela. La Fascia di tutela fluviale è presente in prossimità del perimetro sud dell'area in esame ed interessa, dunque, una porzione marginale dell'area stessa, che è destinata integralmente ad essere ceduta al Comune di Bologna a titolo perequativo.

L'area di intervento ricade nelle “Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura (Ptcp artt. 5.2 e 5.3) – Area di ricarica di tipo B”. La norma, all'art. 5.3 punto 3, prescrive che in tali aree, per gli interventi ubicati negli ambiti ricadenti all'interno del territorio urbanizzato, negli ambiti da riqualificare e negli ambiti interessati da interventi di sostituzione di rilevanti parti dell'agglomerato urbano, non vale l'obbligo al raggiungimento delle percentuali di permeabilità previste per gli ambiti per nuovi insediamenti, ma dovranno essere perseguiti obiettivi di miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero tendenti al raggiungimento di tali percentuali (20% della St per le aree produttive e commerciali, 35% per quelle residenziali e terziarie).

Come indicato nelle misure comuni di sostenibilità, per la componente permeabilità, essendo gli interventi di questo POC autorizzati con permesso di costruire non si applicano le norme e le condizioni di sostenibilità del PSC relative ai PUA. La verifica di tale vincolo è esplicitata nelle misure di sostenibilità dell'indice RIE.

Tutela Testimonianze storiche e archeologiche

- Zona ad alta potenzialità archeologica. L'area di intervento interessa una zona ad alta potenzialità archeologica e di questo si dovrà tenere conto in fase di predisposizione del titolo abilitativo, poiché ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o movimentazione del terreno è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio.
- Edifici di interesse documentale. All'interno del comparto, nella parte di area che sarà ceduta al Comune di Bologna, insistono degli edifici classificati d'interesse documentale: le modalità di intervento su tali fabbricati devono essere conformi alle norme d'Ambito e a quanto previsto dall'art. 57 del RUE vigente. In particolare, si è espressa la Commissione per la

qualità architettonica e il paesaggio (art. 6.2.b della L. R. 15/2013).

Tutela Rischio sismico

- Sistema delle aree suscettibili di effetti locali. L'ambito di interesse ricade totalmente entro il "Sistema delle aree suscettibili di effetti locali". Tutte le trasformazioni urbanistiche attuate mediante Piano Operativo Comunale devono essere accompagnate da analisi approfondite di risposta sismica locale (III° livello di approfondimento – analisi approfondita DGR 2193/2015) e da un conseguente apparato normativo.

Vincolo Infrastrutture, suolo e servitù

- Strade. Il lotto di intervento è interessato da una zona di rispetto stradale e di questo se ne dovrà tener conto in fase di predisposizione del titolo abilitativo.
- Cimiteri. Il lotto ceduto al Comune di Bologna è interessato dalla fascia di rispetto del cimitero monumentale della Certosa. E' vietato costruire nuovi edifici entro tale fascia di rispetto. Sentita l'Azienda Unita sanitaria locale competente per territorio, il Comune può autorizzare l'eventuale ampliamento degli edifici esistenti.

Vincolo Infrastrutture per la navigazione aerea

- Superfici di delimitazione degli ostacoli – Superficie orizzontale interna – Quota = 81,67 mt Il vincolo prevede delle limitazioni di altezze e di questo se ne dovrà tener conto in fase di predisposizione del progetto.
- Ostacoli alla navigazione aerea: aree interessate da superfici di delimitazione degli ostacoli orizzontali (Allegato B) Il vincolo prevede delle limitazioni in altezza per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti degli edifici esistenti e di questo se ne dovrà tener conto in fase di predisposizione del progetto.
- Pericoli per la navigazione aerea: Tipologia 1 (Tav. PC01A) Il vincolo non ha ricadute sull'intervento in oggetto.
- Pericoli per la navigazione aerea: Tipologia 2 (Tav. PC01A) Il vincolo prevede delle limitazioni per manufatti con finiture esterne riflettenti e campi fotovoltaici di dimensione complessiva superiore a 500 mq, per luci pericolose e fuorvianti, per ciminiere con emissione di fumi, per antenne e apparati radioelettrici irradianti. Di questo se ne dovrà tener conto in fase di progettazione esecutiva.
- Pericoli per la navigazione aerea: Tipologia 3 Limiti sorgenti laser proiettori (Tav. PC01B) Il vincolo non ha ricadute sull'intervento in oggetto.
- Pericoli per la navigazione aerea: Tipologia 4a – Impianti eolici – Area di incompatibilità assoluta (Tav. PC01C) Il vincolo non ha ricadute sull'intervento in oggetto.

Vincolo Elettromagnetismo

- Elettrodotti ad alta e media tensione
- Emissioni radio/televisiva – Area di divieto localizzazione impianti

Conformità a Piani non inclusi nella tavola dei vincoli

Oltre alla Tavola dei Vincoli, è stata considerata anche la "*Variante ai Piani Stralcio del bacino idrografico del Fiume Reno finalizzata al coordinamento tra tali piani e il Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA)*".

L'area interessata dalla trasformazione ricade nello scenario di pericolosità: "P1 – Alluvioni rare".

In ottemperanza a quanto previsto dalla Variante al Piano Stralcio, nella prossima redazione del Piano di Emergenza della Protezione Civile (comma 1-a) si terrà conto di quanto in essa indicato.

ANALISI PER MATRICI AMBIENTALI

Tutte le considerazioni che seguono sono tratte dal documento di Valsat predisposto dal Comune di Bologna.

MOBILITÀ

La viabilità della rete primaria più prossima all'ambito di intervento è rappresentata da via Andrea Costa, a circa 220 m a sud e classificata dal vigente PGTU come "strada di quartiere", oltre a viale Gandhi/Via Tolmino, a circa 110 m a nord e classificate come strade di "interquartiere di tipo B" (classe intermedia fra le strade urbane di scorrimento e le strade urbane di quartiere).

In merito ai percorsi pedonali e ciclabili, su Via delle Tofane e via della Certosa sono presenti marciapiedi su entrambi i lati della carreggiata, mentre su via Sacco e Vanzetti sono presenti un marciapiede sul lato est e un percorso ciclopedonale promiscuo sul lato ovest. Un percorso ciclo-pedonale promiscuo è presente anche lungo il lato sud dell'area, ovvero lungo il Canale del Reno.

Pertanto, a livello di collegamenti pedonali e ciclabili, l'area di intervento è già inserita all'interno di una rete di percorsi che la connettono con il territorio circostante.

Per quanto riguarda il trasporto pubblico su gomma, la zona è attualmente servita e collegata al resto della città attraverso linee urbane e suburbane a media ed alta frequenza. Infatti a nord, su viale Gandhi, sono presenti le linee urbane n. 36, 38, 39 e 19 (con fermata per direzione periferia); in via Marzabotto la linea urbana n. 19 (entrambe le direzioni); a est, su via Montefiorino, le linee urbane 38 e 39 e a sud, su via Andrea Costa, le linee 14 e 21.

Il traffico indotto dall'intervento, nell'ora di punta mattutina, è stato stimato dalla relazione trasportistica in circa 30 veicoli leggeri (originati/attratti) a fronte di un totale giornaliero di 160 veicoli leggeri. Non sono stimati flussi indotti di veicoli pesanti in quanto il progetto prevede solo usi residenziali. Si precisa che l'attività precedentemente insediata generava un flusso di mezzi pesanti dell'ordine del 90% su un totale di circa 120 veicoli al giorno e, pertanto, si configurava come un generatore/attrattore di flussi veicolari più impattante sia dal punto di vista ambientale che circolatorio rispetto al nuovo insediamento.

Le misure per la sostenibilità sono costituite dalla realizzazione di un parcheggio pubblico che integri le dotazioni di sosta su strada presenti nella zona, collocato tra il margine ovest dell'area d'intervento del lotto privato e l'area oggetto di perequazione e con accesso da via delle Tofane. Il parcheggio pubblico dovrà essere dotato di idonei marciapiedi a servizio del medesimo, adeguatamente collegati con i percorsi pedonali esistenti.

ARIA

Al fine di compensare gli impatti legati al traffico generato, l'attuatore del comparto residenziale dovrà procedere alla piantumazione di alberi nell'area oggetto di perequazione che entrerà nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale, come disposto nelle misure di sostenibilità relative alla componente Verde e spazi aperti, alle quali si rimanda.

Si chiede inoltre di valutare misure compensative quali la realizzazione di tetti e pareti verdi sugli edifici in progetto su quelle superfici ove non sia già prevista la realizzazione di impianti di energia rinnovabile, quali pannelli solari e/o fotovoltaici.

RUMORE

L'area oggetto di trasformazione è zonizzata in IV classe ed è esterna alle fasce di pertinenza acustica delle principali infrastrutture di trasporto.

Una campagna di misure strumentali di 24 ore condotta nel gennaio 2018 ha evidenziato un clima acustico compreso tra 50,4÷56,0 dBA diurni e 42,3÷47,9 dBA notturni.

La proposta prevede l'insediamento sul territorio di ricettori residenziali, per i quali dovrà essere dimostrato il rispetto dei limiti di IV classe di appartenenza dell'area.

Le misure acustiche e le elaborazioni modellistiche effettuate tramite un modello previsionale hanno evidenziato la presenza di un clima acustico compatibile con i limiti di rumore della Classificazione acustica.

Relativamente all'area limitrofa, qualora venisse destinata a verde pubblico, le curve di isolivello mostrano un clima acustico compatibile con i limiti di un'eventuale I classe acustica nelle porzioni in adiacenza al canale e al percorso ciclo-pedonale.

Nell'ambito del rilascio del titolo edilizio dovrà essere allegata la DPCA che, in riferimento all'effetti-

vo progetto dell'edificio, dimostri il rispetto dei limiti fissati dalla Classificazione acustica in corrispondenza dei nuovi affacci residenziali.

Nel caso sia prevista l'installazione di impianti tecnici in esterno, dovrà essere dimostrato il rispetto dei limiti assoluti e differenziali (questi ultimi da valutarsi nelle condizioni di massimo disturbo) nei confronti dei ricettori limitrofi.

Relativamente all'area perequata, nel caso di destinazione a verde pubblico, le aree attrezzate dovranno essere localizzate laddove sono stati calcolati i livelli sonori più bassi e, pertanto, nella porzione sud adiacente al canale e al percorso ciclo-pedonale. Sarà cura dell'Amministrazione comunale valutare, nell'ambito dell'aggiornamento della Classificazione Acustica, la riclassificazione in I classe acustica di parte dell'area.

ACQUE SUPERFICIALI

L'area risulta servita da una rete fognaria mista presente su via Sacco e Vanzetti, sul lato est del lotto.

L'idrografia superficiale è rappresentata dal Canale di Reno che scorre immediatamente a sud dell'area, relativamente al quale si genera una fascia di tutela fluviale di 5 m.

L'attuatore dichiara che nell'area in esame si trova una presa d'acqua derivata direttamente dal Canale di Reno e sigillata in prossimità del canale stesso.

In base al PGRA l'area d'intervento ricade in zona P1 - alluvioni rare.

L'intervento comporterà i seguenti possibili impatti:

- aumento del consumo di acqua potabile derivante dagli 80 nuovi residenti previsti nell'edificio,
- aumento delle portate di acque nere scaricate dal nuovo edificio verso il sistema fognario depurativo pubblico,
- scarico di acque reflue bianche della nuova impermeabilizzazione nella rete delle acque superficiali esistente con modesto aggravio delle portate.

Verrà attuata la riduzione del consumo di acqua potabile tramite l'adozione di presidi per il risparmio idrico in grado di conseguire il livello prestazionale migliorativo previsto dalle schede tecniche di dettaglio dE 9.1 del Rue, con un consumo domestico pro-capite uguale o inferiore a 130 l/ab/giorno.

L'attuatore ha stimato che, con i presidi previsti, comprensivi del recupero in toto delle acque meteoriche del coperto, si ottiene un risparmio idrico totale del 22% circa, con un consumo giornaliero di circa 125 l/ab giorno, su un totale di 80 abitanti. La cisterna di raccolta delle acque meteoriche avrà una capacità di circa 30 mc.

Sono previste due reti distinte, una per lo smaltimento delle acque nere e l'altra per quelle bianche. Le acque nere provenienti dal comparto in esame saranno collegate alla fognatura pubblica (condotta esistente ONI 600 x 900) posta al centro strada di via Sacco e Vanzetti. Le acque bianche dei coperti eventualmente non riutilizzate, unitamente alle acque bianche di dilavamento provenienti dai parcheggi e camminamenti del lotto privato, verranno scaricate nel Canale di Reno mediante un impianto di sollevamento con un controllo della portata in uscita, da definirsi con il Consorzio della Chiusa di Casalecchio e del Canale di Reno.

In merito alla presa d'acqua esistente, derivata direttamente dal Canale di Reno, l'attuatore dichiara che durante le operazioni edili di scavo eliminerà tale manufatto in accordo con quanto verrà indicato dal Consorzio stesso.

Il parcheggio pubblico a raso sarà realizzato con pavimentazione drenante permeabile al fine di consentire l'infiltrazione delle acque e quindi di minimizzare il deflusso superficiale, che dovrà comunque convergere alla fognatura pubblica stradale.

Il Consorzio della Chiusa di Casalecchio e del Canale di Reno ha rilasciato l'autorizzazione allo scarico delle acque bianche nel Canale di Reno, nel rispetto del progetto presentato e delle prescrizioni dettate, che dovranno pertanto essere verificate alla presentazione del titolo abilitativo.

Hera ha espresso parere favorevole al conferimento delle acque nere domestiche alla pubblica fognatura nel rispetto delle prescrizioni dettate, che dovranno pertanto essere verificate alla presentazione del titolo abilitativo.

Trattandosi d'intervento di dimensioni modeste ed avendo previsto i presidi di controllo delle portate in uscita sopra elencati, si ritiene che l'intervento non necessiti di installazione di ulteriori impianti di laminazione, fatte salve eventuali prescrizioni che potranno essere espresse dal Consorzio gestore del Canale di Reno.

SUOLO, SOTTOSUOLO E ACQUE SOTTERRANEE

Al fine di stabilire la qualità dei suoli dell'area in esame, in relazione agli usi futuri previsti dalle trasformazioni oggetto di valutazione, è stata effettuata una analisi storica del sito, anche tramite comparazione di ortofoto storiche del Comune di Bologna, da cui è emerso che l'area, già alla fine degli anni '60, era utilizzata in prevalenza come vivaio e parzialmente (nella stretta fascia ad est) come deposito di attrezzature edilizie.

Nella zona sud-ovest dell'area sono presenti una serie di fabbricati di piccole dimensioni a servizio del vivaio e, mentre la porzione ad uso deposito negli anni è rimasta pressoché invariata, l'area a vivaio è stata periodicamente interessata dalla messa in opera di serre e altre strutture mobili.

Una cisterna ad uso gasolio è stata rilevata in prossimità di alcuni fabbricati posti nella porzione centrale del lotto.

Indagini limitrofe hanno evidenziato la presenza della prima falda a profondità mediamente di 20 m dal p.c. attuale e pertanto non è stato eseguito il campionamento delle acque sotterranee.

Sulla base dell'analisi storica del sito, è stata quindi svolta una campagna di indagine al fine di stabilire lo stato qualitativo del suolo e sottosuolo rispetto all'uso pregresso e previsto. Sono stati realizzati due sondaggi a carotaggio continuo della lunghezza di 5,00 m nell'area est (deposito attrezzature edilizie) e cinque trincee, fino a profondità compresa tra 1,20 m e 2,90 dal piano di campagna, nella zona dell'ex vivaio.

In considerazione delle attività pregresse svolte, sono stati sottoposti ad analisi di laboratorio 6 campioni di terreno di cui 5 prelevati nel corso dell'esecuzione delle trincee e uno dal sondaggio; le analisi hanno riguardato gli idrocarburi (pesanti e leggeri), i metalli pesanti per tutti i campioni prelevati, mentre la ricerca dei fitofarmaci è stata limitata ai campioni prelevati dalle trincee. Le analisi di laboratorio hanno evidenziato, su tutti campioni e per tutti i parametri, concentrazioni inferiori alle concentrazioni limite previste dalla vigente normativa per l'uso residenziale e per l'uso verde pubblico e privato.

L'intervento comporta nella zona Est la realizzazione di interrati, con la produzione di un volume di materiali derivanti dagli scavi pari a circa 1.600 mc; nella restante parte, che sarà ceduta all'Amministrazione comunale, è invece prevista la rimozione dei manufatti esistenti, anche quelli interrati, e delle pavimentazioni; è inoltre previsto il livellamento e l'inerbimento dell'area; non verranno pertanto eseguiti scavi. La demolizione di volumi e manufatti esistenti, comporterà la produzione di circa 300 mc di materiale inerte di varia tipologia.

Valgono le " *misure di sostenibilità comuni* ".

Considerando gli esiti della caratterizzazione già svolta su tutto il lotto (che di fatto ne conferma l'idoneità al riutilizzo), le terre da scavo devono essere gestite considerando in primis il reimpiego come sottoprodotto, in altro sito o in cicli produttivi in sostituzione del materiale di cava, individuando nella gestione come rifiuto la soluzione progettuale residuale.

Il materiale inerte prodotto dalle demolizioni dovrà o essere preparato in sito per il successivo riutilizzo oppure dovrà essere inviato ad impianti di recupero; lo smaltimento in discarica non è ammesso.

VERDE E SPAZI APERTI

Il comparto si trova tra due aree verdi di proprietà comunale: quella a sud è attrezzata a parco pubblico (giardino Giacomo Bulgarelli) con giochi e percorsi ciclabili, quella a nord è invece in parte asfaltata e chiusa al pubblico, in parte area verde pubblica.

In generale la zona presenta una buona dotazione di parchi.

Il lotto sul quale si prevede l'edificazione privata attualmente è completamente impermeabilizzato e sono presenti due esemplari arborei.

Il lotto oggetto di perequazione è, al contrario, quasi completamente permeabile, eccezion fatta per

alcuni manufatti oggi abbandonati e che alloggiavano un tempo il vivaio Gabrielli: uno di questi immobili risulta di interesse documentale.

Dal punto di vista vegetazionale sono presenti una siepe di notevoli dimensioni lungo il confine est e alcune alberature sul confine sud, particolarmente importanti perché si trovano lungo la pista ciclabile Casalecchio Bologna "Radiale Ovest".

Nel lotto destinato all'edificazione, oggi completamente impermeabilizzato e senza vegetazione, il progetto può potenzialmente migliorare il microclima e la fitomassa dello stesso lotto.

Inoltre la possibilità di acquisizione di un'ampia area permeabile, posta tra l'altro tra due aree verdi esistenti, rappresenta per l'Amministrazione motivo di rilevante interesse pubblico e costituisce di per sé un potenziale impatto positivo. L'assetto previsto comporta però la rimozione della siepe sul lato orientale dell'area verde.

Nel lotto privato la progettazione deve perseguire l'obiettivo di desigillare e rendere permeabili tutte le aree possibili: gli spazi, al netto dei volumi dell'edificio e degli interrati, dovranno essere ove possibile a permeabilità profonda; nelle restanti parti dovranno comunque essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici per migliorare il microclima nel lotto, prevedendo ad es. verde in vasca, tetti verdi e /o verde verticale.

I materiali di percorsi e parcheggi dovranno essere scelti in accordo con l'Amministrazione privilegiando quelli permeabili o semipermeabili.

I parcheggi dovranno essere alberati. Tutti i nuovi impianti, e le relative formelle, dovranno essere conformi a quanto previsto dal vigente Regolamento del Verde pubblico e privato.

Come dichiarato dall'attuatore saranno preservate le due alberature presenti nel lotto.

Per quanto riguarda l'area oggetto di perequazione, in generale l'attuatore del comparto residenziale dovrà conservare, ove possibile, gli elementi vegetazionali presenti e dovrà prevedere la messa a dimora di un filare di alberi di prima grandezza lungo i perimetri nord ed ovest del lotto in fregio ai marciapiedi lungo la viabilità e un altro filare ad est, in prossimità del nuovo confine di proprietà tra pubblico e lotto privato (quest'ultimo a compensazione della siepe attualmente presente, che sarà rimossa). Le specie arboree dovranno essere scelte, in accordo con l'Amministrazione, anche sulla base delle proprietà di trattenimento polveri e assorbimento di inquinanti gassosi, come indicato nell'Allegato 3 del Regolamento.

Le aree dovranno essere cedute prive di manufatti e di materiali antropici e/o incongrui rispetto all'uso previsto: a carico dell'attuatore, dovranno essere quindi rimossi tutti i manufatti interrati (cisterne, vasche, condotte in disuso, ecc), le recinzioni (ad eccezione di quella che delimita l'area di pertinenza dell'edificio d'angolo da conservare), le serre, le tettoie, i volumi in genere e le pavimentazioni riconducibili alle attività pregresse.

Le aree che saranno cedute all'Amministrazione comunale dovranno essere inoltre idonee alla fruizione pubblica e pertanto saranno livellate e inerbite. Al fine di garantire l'accessibilità anche da via Sacco e Vanzetti, l'area di rispetto del canale di Reno deve essere configurata come un'ulteriore nuovo accesso tramite rampa e come tale dovrà essere realizzato a cura e spese del soggetto proponente. Il muro di contenimento che delimiterà la rampa e le proprietà sarà realizzato, gestito e mantenuto dal soggetto proponente ovvero dai futuri proprietari.

Indice RIE

Il lotto sul quale si prevede l'edificazione privata attualmente è completamente impermeabilizzato.

L'area che sarà ceduta al Comune è invece per gran parte a permeabilità profonda e inerbita, fatta eccezione per la presenza di alcuni volumi e manufatti afferenti all'attività dismessa del vivaio Gabrielli.

Nel lotto destinato all'edificazione, oggi completamente impermeabilizzato, il progetto può comportare un impatto potenzialmente positivo, migliorando il microclima del lotto stesso.

Inoltre la possibilità per l'Amministrazione comunale di acquisizione di un'ampia area permeabile rappresenta di per sé un potenziale impatto positivo.

In fase di richiesta del titolo abilitativo dell'intervento residenziale, dovrà essere dimostrato il conseguimento dei livelli migliorativi di cui all'art. 56 del RUE; per quanto riguarda l'indice RIE, per l'uso residenziale, il livello migliorativo da soddisfare corrisponde a $RIE \geq 5$ (come da Scheda tec-

nica di dettaglio dE 8.4 del RUE). Visto il rilevante carattere di interesse pubblico stabilito dal PSC per l'area in oggetto e visti i parametri urbanistici assegnati, nel caso in cui, nonostante la messa in atto delle migliori soluzioni progettuali possibili, il livello migliorativo non possa essere conseguito, in fase di richiesta del titolo abilitativo dell'intervento residenziale dovrà essere quantificata, calcolandone l'estensione areale, l'ulteriore superficie permeabile necessaria per raggiungere il livello prestazionale richiesto.

Tale area potrà essere individuata, in accordo con l'Amministrazione, all'interno della parte di Superficie Territoriale oggetto dell'accordo sottoscritto.

ENERGIA

Considerando le misure di sostenibilità proposte, che perseguono un livello di eccellenza, l'impatto potenziale dei consumi di energia primaria globale dei nuovi edifici è previsto pari a circa 14 tep/anno per un bilancio emissivo di CO2 in aumento, pari a circa 36 ton/anno.

Per mitigare l'impatto dell'intervento è richiesta l'applicazione dei livelli migliorativi del RUE vigente come descritti nella scheda tecnica dE7.1. In particolare almeno il 50% del fabbisogno energetico termico per ACS dovrà essere reso disponibile da pannelli solari termici ed inoltre la dotazione del 50% di energia termica da FER dovrà essere addizionale al soddisfacimento della dotazione di energia elettrica da FER. Con tale applicazione l'impatto potenziale dei consumi di energia primaria globale dei nuovi edifici è previsto pari a circa 21 tep/anno per un bilancio emissivo di CO2 in aumento, pari a circa 44 ton/anno.

Per rendere maggiormente sostenibile l'intervento si chiede di valutare la possibilità di raggiungere il livello di eccellenza della scheda dE7.1 del RUE.

ELETTROMAGNETISMO

Alte frequenze: l'area di intervento attualmente dista meno di 200 metri dall'impianto di via Vancini/via A. Costa 153.

Basse Frequenze: è presente una linea MT interrata lungo via delle Tofane e via Sacco e Vanzetti; le DPA di questa coinvolgono parzialmente l'area di intervento lungo il confine.

Per le Alte Frequenze, ai fini dell'ottenimento dei titoli abilitativi sarà necessario valutare la compatibilità dell'edificio di progetto con la distribuzione elettromagnetica presente nell'area e autorizzata al momento della richiesta dei titoli abilitativi.

Sarà quindi necessario adeguare la progettazione dell'edificio in modo che sia garantito, negli ambienti abitativi e negli ambienti in cui è prevista permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a 4 ore, il rispetto dei limiti imposti dalla normativa vigente (DPCM 8 Luglio 2003) rispetto alla distribuzione elettromagnetica autorizzata al momento dell'ottenimento dei titoli abilitativi.

Per le Basse Frequenze, oltre a quanto già indicato nelle misure comuni si evidenzia che le DPA dovranno essere riportate sulle tavole di progetto allegate alla richiesta del titolo abilitativo.

PIANO DI MONITORAGGIO

Il Piano di Monitoraggio riveste particolare importanza al fine di verificare e controllare l'attuazione delle trasformazioni previste nel Piano, nonché le ricadute a livello ambientale e territoriale.

Attraverso il monitoraggio è possibile verificare in itinere la sostenibilità di quanto in programma, intraprendendo eventuali azioni correttive.

I valori degli indicatori del POC dovranno essere prodotti/aggiornati dagli attuatori al momento della presentazione della richiesta dei titoli edilizi, selezionando quelli di interesse pertinenti al progetto presentato.

Pareri dei soggetti competenti in materia ambientale

Sono pervenuti i seguenti pareri:

- **Azienda U.S.L di Bologna** (2 comunicazioni allegate al PG 59000 del 10/10/2019 della Città metropolitana) espone alcune osservazioni e considerazioni:
 - Nel raggio di 200 m dall'area è presente un impianto per la telefonia mobile che

nell'attuale configurazione elettromagnetica impone un vincolo per edifici di quote superiori a 20,5 metri rispetto alla quota al piede dell'impianto. Si precisa che l'impatto elettromagnetico provocato dall'impianto di telefonia mobile dovrà essere riferito alla configurazione autorizzata al momento della presentazione della documentazione per l'ottenimento dei titoli abilitativi.

- Non risulta la realizzazione di manufatti all'interno della nuova area verde pubblica in aderenza a quella già esistente anche se in parte incidente nella zona soggetta a vincolo cimiteriale.
 - La documentazione indica genericamente la realizzazione di un parcheggio pubblico con accesso da via Tofane quale misura per la sostenibilità senza fornire ulteriori indicazioni.
 - Viene indicato per la matrice aria come misure per la sostenibilità di valutare misure compensative quali la realizzazione di tetti e pareti verdi sugli edifici in progetto (ove non sia già prevista la realizzazione di impianti di energia rinnovabile, quali pannelli solari e/o fotovoltaici). Chiede che sia verificata l'efficacia della soluzione compensativa delle "pareti verdi" dei fabbricati.
 - In merito alla componente ambientale acque superficiali nell'impatto potenziale non vengono ricomprese le acque reflue provenienti dal nuovo parcheggio pubblico.
 - In relazione alla richiesta di deroga alla distanza di rispetto cimiteriale per il completamento della "cintura di proprietà pubbliche" attorno al Cimitero della Certosa si esprime parere favorevole - per quanto attiene ai profili di ordine igienico-sanitario - alla nuova deroga concessa per considerazioni di interesse pubblico finalizzata a realizzare attrezzature destinate alla collettività nell'area ex vivaio Gabrielli, essendo stata attivata detta procedura di riduzione della fascia inedificabile cimiteriale nel solo interesse pubblico come valutato dal legislatore nella elencazione di cui all'art 338.
- **ARPAE – APAM Metropolitana** (parere allegato al PG 59000 del 10/10/2019 della Città metropolitana) prende atto di quanto contenuto nella Val.S.A.T. e nella documentazione di Piano e di quanto attestato relativamente alle verifiche ambientali già effettuate; tali verifiche non risultano essere state documentate nell'ambito del procedimento pertanto rimanda al competente parere del Settore Ambiente del Comune di Bologna. Non condivide la proposta di convogliare la raccolta di acque bianche alla rete fognaria pubblica perché si ritiene debba essere connessa al reticolo superficiale come quella del lotto privato. Nell'area, già adibita ad usi diversi da quello residenziale (vivaio, depositi) è anche possibile la presenza di cisterne interrate per il deposito di combustibili e/o altre fonti di potenziale contaminazione derivanti dagli usi pregressi. La relazione documenta lo svolgimento di un'indagine preliminare del suolo effettuata senza coinvolgere ARPAE pertanto non è possibile condividere o validare il rispetto dei limiti previsto per l'uso verde pubblico e privato e residenziale e l'idoneità dei materiali di scavo per il riutilizzo in sito ai sensi del DPR 120/2017. Si prende atto e si rimanda alle verifiche del Settore Ambiente di codesto Comune rimanendo a disposizione per eventuali accertamenti in contraddittorio. ARPAE esprime Parere Favorevole a condizione che sia dimostrato e verificato a cura del Comune l'idoneità del suolo per l'uso verde pubblico, privato e residenziale ed inoltre a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:
 1. L'edificazione residenziale sia realizzata oltre i 50 metri di distanza dall'area cimiteriale;
 2. La rete fognaria separata acque meteoriche, sia pubblica che privata, sia recapitata al Canale di Reno nel rispetto delle prescrizioni idrauliche del Gestore. Le portate massime eccedenti quella idraulica autorizzata dovranno essere gestite in loco con bacini di laminazione o mediante sovradimensionamento delle condotte nel rispetto di quanto definito dal PTCP, PTA e PSAI, e comunque senza ricorrere a scarichi di emergenza nella pubblica fognatura acque reflue urbane miste.
 3. Il quadro elettrico di alimentazione della pompa di sollevamento acque meteoriche verso il Canale di Reno sia installato in posizione visibile e facilmente accessibile per l'eventuale disattivazione in caso di emergenza (es. incendi o sversamenti).

4. In fase di permesso di costruire sia valutata la possibilità di riutilizzo delle portate di acque meteoriche di dilavamento dei coperti per l'alimentazione delle cassette wc, mediante realizzazione di rete di distribuzione duale all'interno degli edifici.
 5. Il progetto dell'edificio sia adeguato a seguito delle necessarie valutazioni dell'impatto di campi elettromagnetici ad alta frequenza al fine di garantire il rispetto dei valori di attenzione e obiettivi di qualità, definiti dalla normativa di settore vigente.
 6. L'edificio residenziale sia costruito all'esterno della fascia di rispetto della DPA di tutti gli elettrodotti, come dichiarata dal Gestore. Inoltre, all'interno della fascia di rispetto della DPA degli elettrodotti non potranno essere realizzati luoghi e/o aree destinate ad una permanenza prolungata di persone per tempi superiori alle quattro ore giornaliere e/o aree verdi attrezzate ed aree gioco e l e DPA di eventuali nuove cabine di trasformazione elettrica non dovranno impattare su proprietà terze. In fase progettuale il proponente dovrà rendere dimostrazione grafica in pianta e sezione del rispetto di tali condizioni. Si precisa comunque che ARPAE, per la realizzazione dei nuovi elettrodotti (per le cabine di trasformazione e/o per le nuove linee in media tensione), esprimerà il parere definitivo solo a seguito di presentazione, da parte del gestore degli stessi impianti, del progetto definitivo redatto ai sensi della L.R. 10/93.
 7. Gli impianti di illuminazione esterna pubblica e privata dovranno essere verificati ai sensi di quanto normato dalla LR 19 del 29/09/2003 e dalla DGR 1732/2015. .
 8. Eventuali serbatoi interrati esistenti dovranno essere bonificati e rimossi e svolte le necessarie indagini qualitative sui suoli sottostanti al fine di escludere la presenza di contaminazioni.
 9. In caso di accertamento di superamento delle CSC e quindi presenza di contaminazione del suolo, dovranno essere avviate le procedure di cui al D.Lgs. 152/06 Parte quarta Titolo quinto (Artt. 242 e/o 245); in tal caso la realizzazione delle opere potrà avvenire solo nel rigoroso rispetto delle procedure, tempi e prescrizioni definiti nell'ambito del procedimento di bonifica.
 10. I permessi di costruire dovranno riportare per la fase di cantierizzazione delle opere prescrizioni finalizzate all'adozione di efficaci sistemi di abbattimento/contenimento delle polveri .
 11. In fase di cantierizzazione delle opere dovranno essere chiusi tutti i collegamenti alla rete fognaria e/o alla rete superficiale esistente;
 12. Terre e rocce di scavo dovranno essere gestite in conformità a quanto previsto dal DPR 120/2017.
- **Consorzio della Bonifica Renana** (comunicazione del 14/06/2019, allegato al PG 59000 del 10/10/2019 della Città metropolitana) comunica che essendo l'area oggetto di trasformazione adiacente ed afferente direttamente al Canale di Reno, la competenza al rilascio di Pareri o Autorizzazioni in merito rimane in capo al Consorzio dei Canali di Reno e Savena.
 - **Hera** (parere del 3/08/2018, PG 64830 del 6/11/2019) esprime parere favorevole con prescrizioni alla immissione delle acque nere provenienti da un nuovo edificio residenziale composto da 24 unità abitative nel ricettore pubblico di via Sacco e Vanzetti. che dall'esame del materiale ricevuto non rileva incrementi significativi tali da prevedere modifiche o potenziamenti/estensioni delle reti esistenti
 - **Consorzio della Chiusa di Casalecchio e del Canale di Reno** (parere del 8/10/2018, PG/64826 del 06/11/2019 agli atti della Città metropolitana) autorizza lo scarico nel canale di Reno delle acque chiare provenienti dall'area ex vivaio Gabrielli condizionato al rispetto di prescrizioni, e alla condizione di non apportare alcuna modifica al progetto presentato senza che questa sia preventivamente concordata e concessa dal Consorzio.

CONSIDERAZIONI E PRESCRIZIONI

La Variante II al POC Attrezzature e Industrie Insalubri intende recuperare un'area di vaste dimensioni all'uso pubblico. Tale area viene ceduta dal Proponente al Comune, in cambio dell'allocazione della capacità edificatoria maturata dall'area ceduta, pari a mq 2.004 di SU, nella parte est dell'area confinante con via Sacco e Vanzetti, attualmente completamente impermeabilizzata e occupata dai volumi della ex rivendita di materiali edili.

E' prevista la costruzione di un edificio residenziale di circa 30 unità abitative, superiore alla prima richiesta (di cui al parere HERA) di 24 unità abitative.

L'area ceduta al Comune di Bologna è interessata dalla fascia di rispetto del cimitero monumentale della Certosa, in cui non sono consentiti in via ordinaria interventi diretti di nuova costruzione ai sensi del PSC e del RUE vigenti. Anche l'edificio attualmente esistente, di interesse documentale, non potrà dunque essere oggetto di modifiche o ampliamenti. La proposta possiede tuttavia carattere di interesse pubblico, in quanto porta ad acquisire al patrimonio comunale un'area di mq 8.348, vicina ad aree scolastiche, in fregio alla pista ciclabile del canale di Reno ed al giardino pubblico G. Bulgarelli.

Nella Valsat vengono riportate le misure di sostenibilità comuni a tutti gli interventi del POC che fanno riferimento al vigente RUE ed in particolare per gli interventi che rientrano tra le "attrezzature" il Rue (comma 2.3 dell'art. 45) recita "Negli interventi di ampliamento e ristrutturazione di attrezzature esistenti è richiesto il conseguimento dei livelli prestazionali più elevati per quanto riguarda i requisiti ambientali degli edifici, secondo i livelli di eccellenza prescritti dalle relative Schede tecniche di dettaglio (dE7.1, dE8.4, dE9.1, dE10.2)".

Quindi, per tali interventi, sono richiesti livelli di eccellenza relativamente alle componenti:

- Energia (dE7.1),
- Cura del verde, permeabilità e microclima urbano (E8.4),
- Risparmio e riuso delle acque (dE9.1),
- Riutilizzo dei materiali inerti da costruzione e demolizione (dE10.2).

Viceversa per l'intervento oggetto di variante viene richiesto il raggiungimento dei livelli prestazionali *migliorativi* (e non di eccellenza) del RUE per quanto riguarda i requisiti ambientali degli edifici, motivandolo con il vantaggio ottenuto dal Comune attraverso l'acquisizione dell'area.

Tutto ciò dunque induce a richiedere per l'area perequata un rilevante miglioramento ambientale che può venire soltanto dal mantenimento e dall'ampliamento, mediante desigillazione, della superficie attualmente a permeabilità profonda e dunque dalla realizzazione di verde pubblico.

Si evidenzia altresì che l'area ex-vivaio Gabrielli è classificata ad alta potenzialità archeologica ma non è stato fornito il parere della Soprintendenza Archeologica, senza il quale non è possibile procedere all'attuazione diretta degli interventi.

L'area acquisita dal Comune, che attualmente è prevalentemente a permeabilità profonda ed inerbita, riveste particolare importanza, in quanto motiva l'accettabilità della variante al POC.

Infatti la sostenibilità della variante, che prevede l'edificazione di un edificio a uso residenziale lungo via Sacco e Vanzetti e all'interno della fascia di inedificabilità del cimitero, dipende da come verrà utilizzata l'area acquisita dal Comune.

Nella documentazione fornita non viene dichiarato cosa il Comune intenda realizzare nell'area acquisita. Si ritiene tuttavia che le caratteristiche dell'area e il suo ruolo di bilanciamento degli impatti ambientali della nuova edificazione residenziale prevista dalla variante siano tali da limitare fortemente gli interventi che possono essere ritenuti sostenibili, circoscrivendoli di fatto alla destinazione d'uso a verde pubblico a permeabilità profonda e a mobilità "dolce", che ben si coniuga con gli ambiti scolastici ed i giardini cui la stessa area si interpone.

Alla luce delle informazioni fornite in merito a potenzialità archeologica, distanza dal cimitero, uso

del suolo, e in considerazione del fatto che non si prevede la predisposizione di un PUA per l'attuazione degli interventi, si ritiene quindi che l'unico uso sostenibile per l'area perequata sia VERDE PUBBLICO a permeabilità profonda, con il recupero per desigillazione di tutti i manufatti esistenti. Eventuali altri usi dovranno essere rivalutati attraverso una nuova Valsat per stabilirne la sostenibilità.

In merito al lotto privato le stime di traffico prevedono un aumento di 30 veicoli su un totale giornaliero di 160, ovvero circa il 20% cioè un valore significativo. Tuttavia l'area è ben servita dai mezzi pubblici e dotata di percorsi ciclopedonali.

In merito alla componente rumore, si evidenzia come la Valsat faccia riferimento a documenti, stime e misure che non sono state rese disponibili dal Comune, nemmeno su richiesta. Pertanto ogni valutazione di accettabilità rimane in capo al Comune che se ne assume la responsabilità. Si prende atto della richiesta di allegare la DPCA alla documentazione per il rilascio del titolo edilizio. La DPCA, in riferimento all'effettivo progetto dell'edificio, dovrà dimostrare il rispetto dei limiti fissati dalla Classificazione acustica in corrispondenza dei nuovi affacci residenziali.

Considerata la posizione territoriale del lotto, si chiede al Comune di valutare la modifica della classificazione da IV classe a III classe.

Il lotto ceduto al Comune, in quanto a destinazione verde pubblico, dovrà rispettare i limiti della I classe per la sua intera estensione.

Ai fini del calcolo della superficie permeabile non devono essere considerati i percorsi e/o i parcheggi realizzati con materiali cosiddetti semipermeabili o permeabili.

Come indicato anche dal documento di Valsat, e proprio al fine di motivare l'acquisizione a patrimonio pubblico del lotto ceduto al Comune, si chiede di reperire nell'ambito dei due lotti la superficie a permeabilità profonda necessaria per raggiungere il livello prestazionale di eccellenza – e non migliorativo - della scheda dE7.1 del RUE.

Si ricorda che per gli interventi oggetto di variante che verranno attuati, valgono tutte le prescrizioni già espresse dai soggetti competenti in materia ambientale.

LA RESPONSABILE
DELL'AREA AUTORIZZAZIONI E
CONCESSIONI METROPOLITANA
Dott.ssa Patrizia Vitali¹

¹ Ai sensi del Codice di Amministrazione Digitale vigente ed in virtù della deliberazione del Direttore Generale di ARPAE Emilia-Romagna n. 113/2018 del 17/12/2018 con cui è stato conferito alla D.ssa. Patrizia Vitali l'incarico di Responsabile Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana.