

**Pratica ARPAE – SAC Bologna n. 27201/2017**

**PROCEDURA VAS/VaISAT  
art. 5 LR 20/2000**

***Istruttoria di VAS/VaISAT sulla variante urbanistica ai sensi dell'art. 8 comma 1 DPR 160/2010 e realizzazione di nuovo edificio ad uso commerciale in area ex comparto P8 in Via dell'Industria ambito di PSC N°128 Roveri, nel Comune di Bologna (BO)***

***Autorità competente: Città metropolitana di Bologna***

***Autorità procedente: Comune di Bologna (BO)***

## **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

Premesso che:

- in data 12/09/2017 il legale rappresentante di Immobiliare 36 SpA, ha presentato istanza, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, finalizzata alla realizzazione di nuovo edificio ad uso commerciale in area ex comparto P8 in Via dell'Industria ambito di PSC N°128 Roveri, con variante agli strumenti urbanistici comunali e in particolare al POC;
- con comunicazione del 14/09/2017 il Comune di Bologna ha convocato una Conferenza dei servizi decisoria, da effettuarsi in forma simultanea ed in modalità sincrona ex art. 14-ter, Legge n. 241/1990, al fine di effettuare l'esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti nel procedimento;
- in data 29/09/2017, con comunicazione in atti al PGB0/2017/22654, il Comune di Bologna ha richiesto documentazione integrativa al proponente, ha sospeso il procedimento e ha annullato la conferenza dei servizi indetta per il 25/10/2017;
- in data 3/10/2017, con comunicazione in atti al PGB0/2017/23768, la Città Metropolitana ha richiesto documentazione integrativa;
- in data 31/10/2017, con comunicazione in atti al PGB0/2017/25350, il Comune di Bologna ha convocato la Conferenza dei servizi decisoria per il giorno 30/11/2017;
- in data 3/01/2018, con comunicazione in atti al PGB0/2017/27830, il Comune di Bologna ha inviato il verbale della seduta del 30/11/2017 della Conferenza dei servizi decisoria indicando che il termine per la conclusione della Conferenza dei servizi è stabilito in 90 giorni a far data dal 30/11/2017 fatto salvo il periodo di sospensione per deposito della variante urbanistica dal 13/12/2017 al 12/02/2018;
- in data 3/01/2018, con comunicazione in atti al PGB0/2017/27835, il Comune di Bologna ha integrato il verbale della seduta del 30/11/2017 della Conferenza dei servizi decisoria allegando il parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio;
- in data 30/04/2018, con comunicazione in atti al PGB0/2018/10610, il Comune di Bologna ha informato gli istanti dei motivi ostativi all'accoglimento della domanda e in data 2/05/2018 ha accolto la richiesta di proroga fino al 08/06/2018, termine ultimo per la presentazione delle osservazioni/documenti da parte della Immobiliare 36 s.p.a.;
- in data 08/06/2018 e in data 12/06/2018 gli istanti hanno inviato tramite la piattaforma Scrivania del Professionista al Comune di Bologna le integrazioni richieste;

- nell'ambito del suddetto procedimento, la Città metropolitana è chiamata ad esprimere il Parere motivato sul documento di Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat) del procedimento in esame, avvalendosi dell'istruttoria di ARPAE, ai sensi della Deliberazione della Giunta Regione Emilia-Romagna n. 1795 del 31/10/2016;
- con comunicazione del 27/06/2018 in atti al PGB0/2018/14957, la Città Metropolitana ha richiesto ad ARPAE - SAC Bologna la predisposizione della Relazione istruttoria propedeutica al Parere motivato, recante la proposta di parere in merito alla valutazione ambientale, entro la data del 3/09/2018;
- sono pervenuti i seguenti pareri dei soggetti competenti in materia ambientale come individuati dalla Autorità competente:
  - **Consorzio della Bonifica Renana** (parere del 23/10/2017)
  - **ARPAE Sezione prov.le di Bologna** (parere del 19/01/2018 allegato al PG n. PGB0/2018/1188)
  - **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio** (parere del 28/11/2017 allegato al PGB0/2017/27835)
  - **Hera SpA** (parere del 20/11/2017 allegato al PGB0/2017/27184, parere del 06/02/2018 allegato al PGB0/2018/3070)
  - **Atersir** (parere del 22/03/2018 allegato al PGB0/2018/4076)
  - **Rete Ferroviaria Italia** (parere del 26/09/2017 allegato al PGB0/2018/507, parere del 20/11/2017 allegato al PGB0/2017/27321)
  - **Comando Provinciale Vigili del fuoco** (parere del 27/11/2017 allegato al PGB0/2018/507)
  - **Comune di Bologna, UI Tutela e salute ambientale** (parere del 7/11/2017 allegato al PGB0/2018/507)
  - **Azienda USL di Bologna** (parere del 04/04/2018 allegato al PGB0/2018/7951)

**tutto ciò premesso, si esprime di seguito la valutazione in merito agli effetti ambientali della variante urbanistica ai sensi dell'art. 8 comma 1 DPR 160/2010 e realizzazione di nuovo edificio ad uso commerciale in area ex comparto P8 in Via dell'Industria ambito di PSC N°128 Roveri, nel Comune di Bologna (BO)**

#### **SINTESI DEI DOCUMENTI PUBBLICATI (RELAZIONE ILLUSTRATIVA - RAPPORTO AMBIENTALE - PIANO DI MONITORAGGIO)**

##### OGGETTO della variante

La società Immobiliare 36 s.p.a. (ex - Audi Zentrum Bologna s.p.a.) è proprietaria dell'area in via dell'Industria oggetto della proposta di intervento e presenta un piano di sviluppo che prevede, per i prossimi tre/quattro anni, il potenziamento delle attività sia per quanto riguarda la vendita delle auto sia i servizi post-vendita con l'acquisizione di nuovi marchi ed aperture di nuove sedi.

L'istanza in oggetto riguarda la realizzazione di un nuovo showroom e uffici all'interno del comparto esistente in via dell'Industria in continuità con quello esistente, con il padiglione dell'usato e con la carrozzeria già realizzati all'interno del Comparto ex "ex "P8"".

L'area oggetto di intervento è individuata dal Psc entro il territorio urbano strutturato, in particolare nell'Ambito da riqualificare n. 128 "Roveri" e consiste in un lotto inedificato all'interno dell'ex comparto produttivo "P8", già interamente completato.

Il comparto ha una Superficie Utile esistente pari a 4.949,12 mq.

Il lotto oggetto di intervento è ubicato all'estremità occidentale del comparto e confina a nord con lo scalo ferroviario S.Donato, a est con l'insediamento esistente, a sud con via dell'Industria e a ovest con il relitto di via Larga.

L'intervento proposto eccede in termini di volumetria i limiti dello strumento urbanistico.

Infatti il RUE vigente (art. 69) limita la possibilità di intervento diretto di nuova costruzione per l'ampliamento di attività produttive, riconducibili anche ai servizi commerciali e artigianato di servizio, ad un una tantum di volumetria pari al 10% del volume totale esistente, quasi interamente utilizzato in sede di variante finale di uno degli edifici già realizzati.

L'attuazione dell'ulteriore ampliamento è quindi prevista tramite il POC "Ampliamento di attività di produzione di beni e servizi art. 8 DPR 160/2010 – ex Audi Zentrum", che costituisce il quadro di riferimento per l'attuazione del progetto edilizio, nonché per regolamentare l'assolvimento degli obblighi relativi alle dotazioni territoriali previste.

Il progetto prevede la nuova costruzione di un organismo edilizio a destinazione commerciale di vicinato (concessionario auto) composto da spazi di vendita, spazi ad uso officina, magazzini, depositi e amministrazione.

Il nuovo fabbricato sarà composto da quattro blocchi funzionali collegati tra loro:

1. L'interrato, con i servizi per il personale e due autorimesse per il deposito di autovetture.
2. Lo showroom posto in testa all'organismo sul fronte prospiciente via dell'Industria e caratterizzato da grandi vetrate, costituito da uno spazio unico con altezza libera di m. 4,50 in cui le diverse aree (esposizione, ricezione, attesa, accettazione) saranno identificate mediante arredo o pavimentazioni di materiali diverso (ceramica o legno).
3. Il volume posto sopra lo showroom, che raccoglie su tre livelli disposti a ventaglio intorno al camino di luce centrale gli spazi amministrativi (uffici, sale riunioni) e ha accesso al terrazzo posto sulla copertura dello showroom. Gli uffici avranno un terrazzo attorno ad anello la cui struttura sosterrà i frangisole, avranno un'altezza interna di m. 3,00. Sopra i piani amministrativi sarà presente un lastrico solare in grado di ospitare i pannelli fotovoltaici e servito dal medesimo vano scale a servizio di tutti i piani dell'edificio.
4. Il volume posto nel retro, costituito da un semplice parallelepipedo con altezza interna di m. 4,50 contenente l'officina ed il magazzino ricambi, con un lastrico carrabile destinato a deposito all'aperto per auto usate di pregio.

Il soggetto attuatore Immobiliare 36 s.p.a. propone inoltre, in accordo con l'amministrazione comunale, interventi di qualificazione sul relitto di via Larga, classificato come strada pubblica con Delibera di Giunta n.152/2017.

Sf =25.778 mq

Vt max = 18.365 mc

Su max = 2.327 mq

Superficie accessoria di circa 3.552 mq

Ip = 0,13 mq/mq

Hf max = 23 m

Destinazioni d'uso = Categoria funzionale commerciale.

Modalità di attuazione:

Gli interventi, approvati secondo la procedura prevista dall'art. 8 DPR 160/2010, saranno attuati

attraverso intervento edilizio diretto secondo le modalità previste all'articolo 15 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

La documentazione progettuale dovrà comprendere anche il progetto esecutivo delle opere pubbliche da eseguire a cura e a spese dell'attuatore e lo schema di convenzione che fissa le modalità di realizzazione e di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le procedure per il loro trasferimento al Comune di Bologna.

Il progetto urbanistico è incentrato sulla riqualificazione delle aree produttive esistenti e sulla costruzione di connessioni verso ovest con l'area residenziale di via Larga, verso sud con Croce del Biacco e verso nord con il polo funzionale Caab e il Pilastro.

Il primo obiettivo della riqualificazione indicato dalle norme di PSC è l'adeguamento dell'area industriale alle nuove esigenze produttive.

Il PSC subordina l'attuazione della trasformazione dell'ambito al potenziamento del trasporto pubblico e al mantenimento di una quota di superficie permeabile pari al 40% della fondiaria.

### VINCOLI

L'area non è interessata da vincoli per quanto riguarda: risorse idriche e assetto idrogeologico; stabilità dei versanti; elementi naturali e paesaggistici; Piano di Rischio Aeroportuale.

L'ambito di interesse ricade totalmente entro il "Sistema delle aree suscettibili di effetti locali". La proposta di Poc è corredata da uno studio di terzo livello di approfondimento, che è stato aggiornato secondo le procedure previste dalla DGR 2193/2015.

Il lotto di intervento è interessato da una fascia di rispetto stradale e da zone di rispetto ferroviario.

Lungo via dell'Industria è presente una linea interrata di MT la cui DPA tocca il confine con l'area di intervento.

L'area di intervento interessa una zona a bassa potenzialità archeologica.

L'intervento ricade in area P2 (media pericolosità) della "Variante ai Piani Stralcio del bacino idrografico del Fiume Reno finalizzata al coordinamento tra tali Piani e il Piano Gestione Rischio Alluvioni" (PGRA)

Le matrici ambientali affrontate nel rapporto di VAS/VALSAT sono le seguenti:

- mobilità;
- aria;
- rumore;
- acque superficiali;
- suolo, sottosuolo e acque sotterranee;
- verde e spazi aperti;
- energia;
- elettromagnetismo.

### MOBILITÀ

L'area di intervento è situata nella prima periferia della zona est della città di Bologna, in fregio a via dell'Industria, in prossimità dell'intersezione con via Larga (rotonda Modonesi) e immediatamente a sud del fascio binari S. Donato.

In merito alla classifica funzionale delle strade, via dell'Industria è definita come strada urbana

“Interquartiere tipo A”, via Larga è classificata come strada urbana di “Quartiere” e il tratto senza uscita di via dell’Industria direttamente interessato dagli accessi al lotto in esame come strada urbana “Locale”.

La strada senza uscita di via dell’Industria dalla quale è prevista l’accessibilità al comparto è sprovvista di marciapiedi.

L’area di intervento si trova in diretta prossimità dell’itinerario ciclabile che collega la zona di via Larga con il Pilastro. L’area è servita da linee di trasporto pubblico urbano a media frequenza, con fermate nei pressi dell’area di intervento (linee urbane 14 e 35 di via dell’Industria e linea urbana 55 di via Larga).

Il traffico indotto dall’intervento (totale veicoli originati e attratti) viene stimato dalla relazione trasportistica in circa 75 veicoli/ora (di cui 4 pesanti) - riferiti all’ora di punta mattutina - su un totale di 256 veicoli/giorno (di cui 12 pesanti).

Come misure di sostenibilità il documento di Valsat indica la riqualificazione del tratto di strada senza uscita di via dell’Industria che sarà utilizzato per gli accessi al lotto in esame (relitto stradale della vecchia via Larga).

La riqualificazione consiste nella realizzazione di un marciapiede rialzato e di parcheggi pubblici ricavati da una porzione di area del lotto privato in questione, in confine con l’attuale sede stradale prospiciente il lotto medesimo. Tali parcheggi pubblici e relativo marciapiede saranno oggetto di cessione gratuita al Comune di Bologna.

#### ARIA

L’area oggetto di intervento è attualmente ineditata e pertanto le relative emissioni sono nulle.

Le emissioni stimate per il traffico veicolare indotto sono di 55 kg/anno di NOx e 3 kg/anno di PM10. Meno rilevanti sono le emissioni legate ai consumi energetici.

Il documento di Valsat indica che la sostenibilità dell’intervento non può essere legata, in questo specifico caso e per la natura stessa delle attività che andranno ad insediarsi, al raggiungimento dell’area con mezzi alternativi al mezzo proprio.

Le misure di sostenibilità prevedono la realizzazione di un tetto verde con superficie pari a 349 mq e interventi su verde privato.

Il documento di Valsat ritiene tale misura soddisfacente per la compensazione delle emissioni stimate nello studio.

Al tempo stesso però valuta che le emissioni legate al traffico veicolare calcolate nello studio potrebbero essere sottostimate, in quanto la percorrenza media considerata per il calcolo emissivo (1 km) potrebbe non essere rappresentativa del percorso medio effettuato dai veicoli afferenti al comparto e non coerente con la distanza media di riferimento indicata dal PSC (5 km).

#### RUMORE

Dal punto di vista acustico l’area è interessata dalla rumorosità prodotta dal traffico veicolare di via dell’Industria e secondariamente dall’infrastruttura ferroviaria dello scalo merci San Donato e ricade all’interno delle fasce pertinenziali delle citate infrastrutture. La classificazione acustica del comune di Bologna prevede una classe V per tutta l’area di influenza acustica in cui si interverrà pertanto i limiti di riferimento sono di 70 dB(A) nel periodo diurno, il periodo notturno non è preso in considerazione in quanto le attività che si insedieranno saranno attive nel solo periodo diurno. I ricettori potenzialmente impattati sono costituiti da alcuni edifici residenziali a sud di via dell’industria ed un ricettore posto ad ovest del futuro fabbricato.

La relazione acustica evidenzia che la scelta e l’installazione delle sorgenti puntuali a servizio del nuovo edificio di progetto presenta caratteristiche acustiche tali da garantire il rispetto dei limiti

differenziali di immissione sonora presso i ricettori limitrofi. Non ritiene pertanto necessarie ulteriori misure di sostenibilità.

### ACQUE SUPERFICIALI

Le misure di sostenibilità ai fini dell'approvvigionamento idrico devono prevedere un controllo dei consumi, rispettando il livello migliorativo di eccellenza che prevede un consumo massimo domestico di 120 l/ab/g, come da scheda tecnica di dettaglio dE9.1 del Rue. Si specifica che per gli usi non domestici il consumo stimato dovrà essere parametrizzato al consumo domestico, come avviene per gli scarichi. Si prevede di conseguire il livello prestazionale previsto dalle schede tecniche di dettaglio dE9.1 del Rue, tramite l'adozione di presidi per il risparmio idrico sull'impianto idrico-sanitario e l'installazione di un serbatoio interrato per il recupero e riciclo delle acque meteoriche del coperto per l'irrigazione delle aree verdi e il lavaggio delle superfici esterne.

Il dimensionamento del serbatoio interrato per il recupero previsto nel progetto, nonostante non sia congruente con la formula generale per il dimensionamento delle vasche di recupero, può comunque ritenersi conforme in base a quanto stabilito all'art 4.1 lettera c) delle schede tecniche di dettaglio requisito Risparmio e riuso delle acque dE9.1.

Le misure di sostenibilità per la tutela qualitativa delle acque reflue prevedono la realizzazione di reti separate, come da requisito A5.1 comma 1 dell'art. 55 del Rue, con recapito alla fognatura pubblica mista di via dell'Industria delle acque nere e delle acque bianche non riutilizzate.

Ai fini del controllo delle portate massime è rispettata la prescrizione dell'Autorità di bacino (art. 5 PSAI Sistema Idraulico Navile Savena Abbandonato) che prevede la realizzazione di volumi di invaso di almeno 500 mc per ettaro di superficie territoriale.

La prescrizione viene assolta con una vasca interrata di 286 mc (già presente) e con un volume di tubazioni pari a 13 mc, per un volume totale disponibile di 299 mc.

Come previsto dal Piano Gestione Rischio Alluvioni, l'intervento proposto, deve risultare congruente con il quadro della pericolosità d'inondazione caratterizzante l'area in esame e quelle adiacenti, valutando la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico, facendo riferimento alle possibili alternative localizzative e/o all'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone esposte.

Nel progetto è stata presentata una relazione in cui, poichè si prospetta la realizzazione di un piano interrato per le autorimesse posto a quota pari a circa 3.40 m sotto il piano campagna attuale, al fine di ridurre la vulnerabilità del bene esposto, si indicano alcuni sistemi di auto protezione da valutare/approfondire in sede esecutiva che, secondo quanto dichiarato, garantiscono l'invariabilità della vulnerabilità idrologica-idraulica post operam rispetto a quella attuale.

### SUOLO, SOTTOSUOLO E ACQUE SOTTERRANEE

La sostenibilità della trasformazione è condizionata alla verifica della possibilità di utilizzo, per la realizzazione del nuovo intervento, di materiale proveniente da impianto di recupero di inerti da demolizione, in relazione agli usi e alle diverse caratteristiche nei singoli componenti l'intervento.

La sostenibilità della trasformazione è inoltre condizionata alla verifica di qualità dei suoli interessati dalla nuova realizzazione, nonché, in seguito, dalla definizione del destino dei materiali da scavo prodotti dalla realizzazione dell'interrato, supportata dagli esiti di idonea campagna analitica (eventualmente da eseguirsi in sede esecutiva) che ne comprovi, in via preferenziale, l'idoneità alla gestione come sottoprodotto o al riutilizzo in sito; l'avvio del materiale da scavo a smaltimento potrà essere considerato solo in assenza di alternative progettuali tecnicamente attuabili.

In ogni caso qualora durante la realizzazione degli scavi previsti, dovessero essere rilevate situazioni anomale e di potenziale contaminazione, il proponente dell'intervento dovrà attivarsi ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06 e smi.

### VERDE e SPAZI APERTI

Per ridurre al massimo l'impermeabilizzazione del suolo, le nuove superfici pavimentate sono realizzate con materiali completamente permeabili.

Considerato che gran parte del lotto viene edificato e impermeabilizzato, al fine di migliorare il microclima e per mitigare in parte l'impatto dell'opera, sono state studiate soluzioni per ottimizzare gli impianti arborei e arbustivi, ombreggiando i parcheggi pubblici e pertinenziali. Sul lato ovest, visti gli spazi esigui, si prescrive la sostituzione dell'Acer campestre con esemplari di Pyrus calleriana "chanticleer" che hanno un portamento piramidale. Nel lato sud del lotto, nel rispetto delle distanze prescritte dal Regolamento del Verde, dovranno essere previsti alcuni esemplari arborei di Tilia cordata con interasse di 8 metri l'uno dall'altro.

La siepe e gli esemplari arborei esistenti sul fronte strada sono completamente preservati.

### ENERGIA

Per l'intervento in oggetto è prevista l'applicazione del livello di eccellenza dei requisiti migliorativi del RUE come descritti nella scheda tecnica dE7.1.

In particolare l'indice di prestazione energetica in energia primaria non rinnovabile, per i servizi di climatizzazione invernale ed acqua calda sanitaria, risulta non maggiore di 8 kWh/mc/anno ed almeno il 50% del fabbisogno energetico complessivo è reso disponibile da fonti energetiche rinnovabili.

È previsto l'uso di sistemi di condizionamento estivo ad alta efficienza complessiva EER (Energy Efficiency Ratio) non inferiore a 5.

### ELETTROMAGNETISMO

Alte Frequenze: non sono necessarie misure di sostenibilità in quanto non ci sono interferenze.

Basse Frequenze: in riferimento alla rete di produzione trasporto e distribuzione dell'energia elettrica, in base al progetto presentato risulta che le DPA ad esse associate non si sovrappongono agli ambienti di progetto in cui è prevista la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a 4 ore.

In ragione di ciò, non sussistendo interferenze, la Valsat del Poc non ritiene necessarie misure per la sostenibilità.

### PIANO DI MONITORAGGIO

Le misure di sostenibilità, comprensive di quelle di tipo gestionale saranno monitorate ad un anno dall'entrata in esercizio della struttura.

### **PARERI E OSSERVAZIONI**

Sono pervenuti i seguenti pareri:

- **Consorzio della Bonifica Renana** (parere del 23/10/2017) comunica che l'area oggetto del comparto non ricade nel bacino di propria competenza, in quanto scarica le acque meteoriche nel torrente Idice, conseguentemente il parere idraulica risulta di competenza delle regione Emilia-Romagna – Servizio Area Reno e Po di Volano.
- **Regione Emilia-Romagna – Servizio Area Reno e Po di Volano** (parere del 7/03/2017 allegato al Prot. n.21766 del 19/04/2018) esprime, per quanto di competenza, le seguenti valutazioni:

- La relazione idraulica non risulta aggiornata in coerenza con le integrazioni. Essa dovrà riportare una completa descrizione degli assunti progettuali che hanno portato a definire il grado di apertura della strozzatura del sistema di controllo della portata in uscita dall'invaso di laminazione;
  - Non è esplicitato il metodo con cui si intende garantire che la suddetta strozzatura venga mantenuta aperta con la luce di progetto;
  - Non si riscontra la presenza del troppopieno; inoltre la tubazione in uscita, almeno dopo il punto di immissione delle acque da troppopieno, dovrebbe avere diametro pari a quello della tubazione in ingresso al sistema di controllo della portata (o comunque pari a quello del recettore finale);
  - Si richiede un'ulteriore sezione del pozzetto di controllo, che includa anche parte dell'invaso modulare, in modo da evidenziare anche le quote di massimo invaso e la tubazione in uscita.
- **ARPAE Sezione prov.le di Bologna** (parere del 19/01/2018 allegato al PG n. PGB0/2018/1188) rileva che: l'area oggetto di intervento non è edificata e ricade in zona sottoposta a controllo degli apporti d'acqua di cui alle Norme del Piano stralcio per il sistema idraulico "Navile - Savena abbandonato" ed all'art. 4.8 del P.T.C.P.; sono pertanto da realizzarsi sistemi di gestione delle portate di volume non inferiore a 500 mc/ha di superficie territoriale, anche per le superfici soggette ad Opere di Urbanizzazione. Il progetto prevede la realizzazione di reti fognarie interne separate per acque reflue domestiche (servizi igienici), acque meteoriche. Non è proposta una rete separata per acque reflue industriali che si ritiene debba essere comunque prevista a titolo di predisposizione per eventuali modifiche del ciclo produttivo dell'Officina. La rete separata delle acque meteoriche prevede un sistema di raccolta dei coperti dotato di sistema di accumulo per il riutilizzo di portate per usi non pregiati. Il sistema è connesso alla vasca di prima pioggia pur non essendocene la necessità. Si valuta positivamente a condizione che il sistema sia disconnesso dai presidi di gestione delle acque meteoriche e/o reflue di dilavamento delle superfici carrabili. La zona di carico e scarico se pur dotata di parziale copertura deve essere messa in maggiore sicurezza in relazione ad eventuali sversamenti accidentali delimitando ulteriormente le superfici ed evitando, se possibile, di realizzare per queste un sistema di raccolta connesso alla rete fognaria delle acque meteoriche. In ogni caso la rete separata acque meteoriche delle superfici carrabili dovrà essere dotata di valvola di intercettazione di emergenza di agevole e rapida attivazione. Tutte le reti fognarie separate di progetto sono recapitate a collettori interni all'insediamento industriale realizzati in tempo recente e connessi alla rete fognaria pubblica di via dell'Industria. Il livello massimo di falda si attesta ad una quota superiore a quella dei locali e delle strutture interrato. Al fine di caratterizzare l'attuale clima acustico sono stati realizzati 2 monitoraggi di lunga durata in un giorno ferialo. Si ritengono tali monitoraggi idonei sia per durata del campionamento sia come posizione degli stessi. Le risultanze dei monitoraggi sono state utilizzate all'interno di un sw predittivo la cui taratura del modello ha messo in evidenza differenze tra i valori sperimentali e quelli simulati inferiori a 1 dB(A). In sintesi lo studio ha valutato come sorgenti sonore afferenti l'intervento in parola, il solo modesto traffico indotto dal progetto nel solo periodo diurno in contesto prevalente artigianale. Sulla compatibilità acustica ambientale dell'intervento sono state fatte solamente delle valutazioni di massima degli impianti tecnologici assumendo che gli stessi possano non generare alcuna criticità. In ragione di quanto sopra esposto si rimanda alla prescrizione di cui al punto 11. In considerazione di quanto sopra evidenziato, relativamente al Permesso di Costruire in Variante Urbanistica di cui trattasi si esprime Parere Favorevole all'approvazione vincolato al rispetto delle seguenti prescrizioni:
  1. Dovrà essere realizzata una ulteriore rete separata per le eventuali acque reflue industriali

prodotte, dotata di pozzetto di ispezione conforme allo schema tipo di cui all'Annesso 1 Foglio 14 del Regolamento del Servizio Idrico Integrato. La rete dovrà essere preferibilmente allacciata direttamente alla pubblica fognatura, eventualmente anche nel ramo denominato Scolo Calamosco e previa Autorizzazione all'immissione del Gestore. Dovrà inoltre essere disponibile uno spazio per l'eventuale installazione di impianto di trattamento.

2. In assenza di diverso parere dell'Autorità Idraulica competente, dovranno essere realizzati volumi di invaso, di capacità conforme alle prescrizioni contenute nelle Norme del Piano stralcio "Navile – Savena abbandonato", per la gestione delle portate di acque meteoriche ricadenti su tutte le superfici di progetto, private e pubbliche.
  3. La rete di raccolta delle acque meteoriche ricadenti sui coperti per nessun motivo potrà essere connessa alla vasca di prima pioggia pertanto il collegamento in progetto dovrà essere eliminato.
  4. Eventuali drenaggi delle fondazioni dovranno essere connessi alla rete bianca separata (coperti e seconda pioggia).
  5. La zona di carico e scarico dovrà essere messa in maggiore sicurezza in relazione ad eventuali sversamenti accidentali delimitando le superfici protette dagli agenti atmosferici da non connettersi direttamente alla rete fognaria.
  6. La rete di raccolta delle acque meteoriche ricadenti sulle superfici carrabili dovrà essere dotata di valvola di intercettazione di emergenza di agevole e rapida attivazione al fine di sezionare il sistema in caso di emergenza per la gestione di sversamenti accidentali ; l'installazione potrà prevedere l'utilizzo della vasca di prima pioggia per l'accumulo di portate anomale al fine dello smaltimento a condizione che il sistema di intercettazione attivi anche il blocco della pompa di svuotamento della vasca.
  7. La vasca di prima pioggia dovrà essere strutturalmente conforme a quanto contenuto nelle Norme tecniche Regionali (DGR 1860/2006) in relazione a tempi di ritenzione, volumi distinti per la sedimentazione e l'accumulo del fango, separazione idrocarburi.
  8. La rete di scarico dalla vasca di prima pioggia dovrà essere recapitata in pubblica fognatura, anche unitamente alla rete acque reflue industriali, previo pozzetto di ispezione conforme allo schema tipo di cui all'Annesso 1 Foglio 14 del Regolamento del Servizio Idrico Integrato.
  9. I depositi di materie prime e rifiuti non potranno di norma essere svolti in area esterna all'edificio.
  10. Per lo scarico di acque reflue di prima pioggia ed eventualmente di acque reflue industriali dovrà essere richiesta ed ottenuta l'Autorizzazione Unica Ambientale e nell'ambito di tale procedimento si dovrà dettagliare anche in merito all'attività, alla gestione delle materie prime e dei rifiuti speciali.
  11. Immediatamente subito dopo la messa a regime degli impianti tecnologici a servizio del fabbricato e dell'attività di autofficina dovrà essere realizzato un monitoraggio acustico finalizzato a verificare il limite di immissione differenziale presso le residenze maggiormente prossime agli stessi. Tali fonometrie da effettuarsi ai sensi del d.P.C.M. 14/11/1997 e con le modalità previste dal d.M 16/03/1998 orientando le misure al fine di verificare il massimo disturbo.
  12. La gestione di terre e rocce di scavo dovrà conformarsi ai dettati del DPR 120/2017.
- **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio** (parere del 28/11/2017 allegato al PGBO/2017/27835) comunica che la zona è definita dal PSC come a bassa potenzialità archeologica, ma non potendo determinare a priori l'assenza di un rischio archeologico, reputa necessaria l'esecuzione preliminare e preventiva di sondaggi atti a identificare eventuali depositi archeologici, numero e localizzazione di trincee di verifica andranno concordate col funzionario responsabile e dovranno essere eseguite con mezzo meccanico provvisto di benna liscia sotto la sorveglianza di archeologi qualificati; ai risultati seguiranno specifiche

disposizioni;

- **Hera SpA** (parere del 20/11/2017 allegato al PGB0/2017/27184, parere del 06/02/2018 allegato al PGB0/2018/3070) esprime parere favorevole condizionato alle prescrizioni: la realizzazione di tutti i collettori, gli impianti ed i manufatti particolari deve rigorosamente attenersi alle prescrizioni contenute nel documento “linee guida per la progettazione delle reti fognarie” allegato alla presente comunicazione. Tutti gli scarichi di acque nere provenienti dal fabbricato in esame potranno essere collettati al sistema fognario privato, a monte del sifone di tipo “Firenze” esistente, all’interno del lotto. La verifica della quota di scorrimento del collettore nel punto di immissione è di responsabilità del Soggetto Attuatore; le eventuali immissioni di acque di tipo diverso dal domestico dovranno essere sottoposte a procedura di rilascio dell’autorizzazione allo scarico, secondo quanto previsto nel Regolamento del Servizio Idrico Integrato; l’immissione delle acque reflue industriali, assimilate ed assimilabili alle acque reflue domestiche e meteoriche nelle reti fognarie gestite da Hera è ammessa nel rispetto della tabella 3 di cui all’allegato 3 del regolamento del Servizio Idrico Integrato, purché i relativi titolari siano muniti di autorizzazione, ai sensi del d.lgs. n. 152/06 e del regolamento del SII. Tutte le acque di origine meteorica derivanti dalle aree private, potranno essere recapitate, previa idonea laminazione, al sistema fognario a monte del sifone di tipo “Firenze” esistente sul lato est del lotto. La verifica della quota di scorrimento del collettore nel punto di immissione è di responsabilità del Soggetto Attuatore; il nuovo sistema di smaltimento delle acque meteoriche, da realizzare sulla viabilità pubblica esistente ad ovest del lotto, potrà recapitare le acque meteoriche alla condotta fognaria esistente; seguono lunghe indicazioni progettuali. con integrazione del 06/02/2018 allegata al PGB0/2018/3070 comunica che per il Servizio Acquedotto, per la nuova portata richiesta, come descritto nella relazione tecnica “29 revisione 02” visionata, non si prevede alcun tipo di potenziamento dell’impianto idrico esistente.
- **Atersir** (parere del 22/03/2018 allegato al PGB0/2018/4076) esprime parere favorevole condizionato al rispetto di quanto segue: la predisposizione della VALSAT per la procedura di variante urbanistica ai sensi dell’art. 8 del D.P.R. 160/2010 sia realizzata fornendo le integrazioni e rispettando le prescrizioni stabilite dal Gestore nel parere di cui al prot. HERA S.p.A. 0111555 del 20/11/2017 assunto agli atti di questa Agenzia al prot. PG.AT/2017/0007512 del 22/11/2017; la richiesta di parere ad ATERSIR sulla VALSAT sia formulata secondo le modalità stabilite in allegato alla circolare di cui al PG.AT/2017/0001564 del 10/03/2017 che prevedono l’impiego del Modello di richiesta di parere ad ATERSIR sulla VALSAT di Piani che disciplinano ambiti di nuovo insediamento o interventi di riqualificazione o sostituzione urbana ai sensi della D.G.R. 201/2016. Il percorso di formazione della VALSAT deve essere necessariamente condiviso dall’Ente procedente con il gestore del SII al fine di determinare criticità ed eventuali nuove infrastrutture, ovvero interventi di adeguamento delle infrastrutture esistenti, nonché definire la stima sommaria dei relativi costi.
- **Rete Ferroviaria Italia** (parere del 26/09/2017 allegato al PGB0/2018/507, parere del 20/11/2017 allegato al PGB0/2017/27321) comunica le condizioni vincolanti al proprio parere favorevole: all’interno della fascia di rispetto ferroviaria è vietato costruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, e gli interventi previsti all’interno della stessa dovranno essere oggetto di specifica richiesta di autorizzazione in deroga; la realizzazione di qualsiasi opera in ambito ferroviario non potrà mai dare luogo ad alcuna richiesta di risarcimento nè di realizzazione di qualsivoglia opera mitigativa nei confronti di RFI; all’interno della fascia di pertinenza dell’infrastruttura ferroviaria dovranno essere rispettati i valori limite in materia di inquinamento acustico stabiliti dal DPR 459/98, e qualora vengano superati i suddetti valori dovrà essere realizzata specifica barriera antirumore al di fuori della proprietà ferroviaria; a lato ferrovia dovrà essere realizzata idonea recinzione interamente al di fuori della proprietà ferroviaria, munite di idonea messa a terra se metalliche; pinate e siepi a lato ferrovia dovranno

rispettare le distanze stabilite dall'art.52 del DPR 753/80; le condotte di gas e le centrali termiche dovranno essere posizionate a una distanza non inferiore a mt. 20 dalla più vicina rotaia; dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari atti ad evitare che le sorgenti luminose artificiali possano confondersi con i segnali ferroviari;

- **Comando Provinciale Vigili del fuoco** (parere del 27/11/2017 allegato al PGB0/2018/507) esprime parere favorevole condizionato;
- **Comune di Bologna, UI Tutela e salute ambientale** (parere del 7/11/2017 allegato al PGB0/2018/507) esprime parere favorevole rilevando che l'area è toccata dalla DPA associata alla linea elettrica MT interrata lungo via Dell'industria, le DPA non si sovrappongono agli ambienti in cui è prevista la permanenza di persone per per periodi giornalieri superiori a 4 ore, inoltre il luogo dell'intervento dista più di 200 metri dagli tra gli impianti dedicati alla telefonia e non risultano interferenze;
- **Azienda USL di Bologna** (parere del 04/04/2018 allegato al PGB0/2018/7951) esprime parere favorevole alla realizzazione delle proposte di progetto presentate, con le seguenti prescrizioni:
  1. Ad avvenuta costituzione della società di scopo, ovvero del gruppo imprenditoriale che effettuerà i lavori di officina e d'ufficio all'interno dell'immobile, dovrà essere effettuata la valutazione dei rischi con le modalità previste agli artt. 17, 28 e 50 del D.Lgs 81/08.
  2. Le superfici vetrate degli uffici dovranno essere dotate di adeguati sistemi di protezione contro l'irraggiamento solare.
  3. Nel fascicolo dell'opera (Relazione RL ARC.1.2.52), deve essere indicato il dettaglio delle modalità previste in progetto per consentire di effettuare gli interventi per la manutenzione dell'impianto fotovoltaico e del tetto verde in modo ergonomico e sicuro.
  4. Gli spazi posti nell'area espositiva destinati a attività continuativa di ufficio devono essere dotati di adeguato isolamento acustico e termico al fine di evitare rischi o disagi indebiti per i lavoratori impegnati.
  5. Poiché non è indicata la DPA complessiva delle cabine utente poste al confine nord ovest dell'area ed indicata la loro possibile interferenza con luoghi di lavoro adibiti a permanenza prolungata di persone, prima dell'inizio dei lavori, deve essere data evidenza del rispetto rispetto dell'obiettivo di qualità previsto dal D.P.C.M 08/7/2003 o dell'adozione di idonee schermature che si rendessero necessari a garantirne il rispetto.
  6. La documentazione di impatto acustico evidenzia che il progetto non induce significative modifiche in termini di livelli di pressione sonora in corrispondenza dei ricettori residenziali più prossimi all'area oggetto di intervento, alcuni dei quali sono tuttavia già caratterizzati da valori superiori ai limiti di legge. E' pertanto quantomeno indispensabile contenere l'impatto acustico verso l'esterno del nuovo insediamento, adottando tutti i possibili accorgimenti (insonorizzazione di apparecchiature impiantistiche esterne o loro collocazione in locali interrati) ed approfondire le possibili mitigazioni dei livelli sonori in facciata, a protezione dei futuri ricettori.

## **CONSIDERAZIONI e PRESCRIZIONI**

Alla luce degli aspetti ambientali evidenziati nella documentazione presentata, si richiamano di seguito alcune considerazioni, già espresse nei pareri degli Enti competenti.

Il PSC subordina l'attuazione della trasformazione dell'ambito al potenziamento del trasporto pubblico e al mantenimento di una quota di superficie permeabile pari al 40% della fondiaria.

Il traffico indotto dall'intervento (totale veicoli originati e attratti) viene stimato dalla relazione

trasportistica in circa 75 veicoli/ora (di cui 4 pesanti) - riferiti all'ora di punta mattutina - su un totale di 256 veicoli/giorno (di cui 12 pesanti).

Il documento di Valsat indica che la sostenibilità dell'intervento non può essere legata, in questo specifico caso e per la natura stessa delle attività che andranno ad insediarsi, al raggiungimento dell'area con mezzi alternativi al mezzo proprio e al tempo stesso valuta che le emissioni legate al traffico veicolare calcolate nello studio potrebbero essere sottostimate.

Le misure di sostenibilità prevedono la realizzazione di un tetto verde con superficie pari a 349 mq e interventi su verde privato, soddisfacenti nel caso in cui le emissioni stimate nello studio siano corrette. E' importante che le misure di mitigazione e compensazione previste, non solo siano realizzate, ma siano anche adeguate qualora il monitoraggio evidenziasse flussi di traffico superiori a quelli previsti dalla relazione trasportistica.

Come previsto dal Piano Gestione Rischio Alluvioni, l'intervento proposto, deve risultare congruente con il quadro della pericolosità d'inondazione caratterizzante l'area in esame e quelle adiacenti, valutando la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico, facendo riferimento alle possibili alternative localizzative e/o all'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone esposte.

Nel progetto è stata presentata una relazione in cui si prospetta la realizzazione di un piano interrato per le autorimesse posto a quota pari a circa 3.40 m sotto il piano campagna attuale. Al fine di ridurre la vulnerabilità del bene esposto, si ribadisce la necessità di individuare idonei sistemi di auto protezione da valutare/approfondire in sede esecutiva.

Si evidenzia che:

- deve essere prevista una rete separata per acque reflue industriali a titolo di predisposizione per eventuali modifiche del ciclo produttivo dell'Officina;
- il sistema di raccolta dei coperti dotato di sistema di accumulo per il riutilizzo di portate per usi non pregiati deve essere disconnesso dai presidi di gestione delle acque meteoriche e/o reflue di dilavamento delle superfici carrabili;
- la zona di carico e scarico deve essere messa in sicurezza in relazione ad eventuali sversamenti accidentali delimitando le superfici ed evitando, se possibile, di realizzare per queste un sistema di raccolta connesso alla rete fognaria delle acque meteoriche;
- la rete separata acque meteoriche delle superfici carrabili dovrà essere dotata di valvola di intercettazione di emergenza di agevole e rapida attivazione;
- dovrà essere realizzata una ulteriore rete separata per le eventuali acque reflue industriali prodotte, dotata di pozzetto di ispezione;
- in assenza di diverso parere dell'Autorità Idraulica competente, dovranno essere realizzati volumi di invaso, di capacità conforme alle prescrizioni contenute nelle Norme del Piano stralcio "Navile – Savena abbandonato", per la gestione delle portate di acque meteoriche ricadenti su tutte le superfici di progetto, private e pubbliche;
- la rete di raccolta delle acque meteoriche ricadenti sui coperti per nessun motivo potrà essere connessa alla vasca di prima pioggia pertanto il collegamento in progetto dovrà essere eliminato.

Immediatamente subito dopo la messa a regime degli impianti tecnologici a servizio del fabbricato e dell'attività di autofficina dovrà essere realizzato un monitoraggio acustico finalizzato a verificare il limite di immissione differenziale presso le residenze maggiormente prossime agli stessi. Tali fonometrie da effettuarsi ai sensi del d.P.C.M. 14/11/1997 e con le modalità previste dal d.M 16/03/1998 orientando le misure al fine di verificare il massimo disturbo.

Al fine di contenere l'impatto acustico del nuovo insediamento dovrà essere particolarmente curata la perfetta insonorizzazione delle eventuali apparecchiature impiantistiche. Andranno comunque

preferite le soluzioni impiantistiche che non comportino la collocazione in esterno di apparecchiature passibili di emissioni sonore significative non silenziate.

Gli usi più sensibili dovranno sorgere nelle posizioni il più possibile schermate dal rumore e ad un'idonea distanza dalle principali infrastrutture di trasporto (principalmente via dell'Industria). L'obiettivo è garantire il rispetto dei limiti di 70 dB(A) diurni e 60 dB(A) notturni.

Vista la rumorosità eventualmente generata, nel periodo diurno, dalle attività poste ad est e ovest del lotto oggetto d'intervento, ai fini di una maggiore protezione acustica dei ricettori in futuro insediati, le successive fasi di progettazione dovranno confermare la localizzazione degli usi maggiormente sensibili sugli affacci meno esposti e valutare la scelta dei materiali più idonei per gli elementi architettonici di facciata (parapetti pieni, schermature, solette di ballatoi trattate con materiale fono assorbente, arretramenti dei volumi per i piani più alti se compatibili con il progetto architettonico) tali da consentire un decremento dei livelli di pressione sonora attesi in facciata ed un generale miglioramento delle condizioni di comfort acustico.

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

LA RESPONSABILE  
DELLA SAC BOLOGNA  
Dott.ssa Patrizia Vitali<sup>1</sup>  
(firmato digitalmente)

<sup>1</sup> Ai sensi del Codice di Amministrazione Digitale vigente ed in virtù della deliberazione del Direttore Generale di ARPAE Emilia-Romagna n. 6 del 31 gennaio 2018 con cui è stato conferito alla D.ssa. Patrizia Vitali l'incarico di Responsabile dell'ARPAE - SAC Bologna fino al 30/06/2018, successivamente prorogato al 31/12/2018 con deliberazione del Direttore Generale di ARPAE Emilia-Romagna n. 58/2018.