

## **Città metropolitana di Bologna**

### **ATTO DEL SINDACO METROPOLITANO**

L'anno 2018, il giorno dodici Settembre, alle ore 12:30 presso gli uffici della Città metropolitana, il Vicesindaco FAUSTO TINTI, in sostituzione del Sindaco VIRGINIO MEROLA, secondo quanto previsto dall'art. 34, comma 2, dello statuto della Città metropolitana di Bologna, ha proceduto all'adozione del seguente atto, con l'assistenza del Segretario Generale Dr. ROBERTO FINARDI, ai sensi dell'art. 38, comma 2, del medesimo statuto.

**ATTO N.177 - I.P. 2475/2018 - Tit./Fasc./Anno 8.2.2.2.0.0/6/2017**

AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
U.O. AMMINISTRATIVA E ORGANIZZATIVA

Comune di Bologna. Procedura di approvazione di variante urbanistica attivata ai sensi dell'art. 8, comma 1, D.P.R. n. 160/2010 e ss.mm.ii., relativa al progetto per la realizzazione di un nuovo edificio ad uso commerciale in area ex Comparto P8 in Via dell'Industria, ambito di PSC n. 128 Roveri. Formulazione delle determinazioni in materia urbanistica nonché delle contestuali valutazioni ambientali, in applicazione delle norme di cui all'art. 4, comma 4, lett. e), L.R. n. 24/2017.

# Città metropolitana di Bologna

## Area Pianificazione Territoriale

### Oggetto:

Comune di Bologna. Procedura di approvazione di variante urbanistica attivata ai sensi dell'art. 8, comma 1, D.P.R. n. 160/2010 e ss.mm.ii., relativa al progetto per la realizzazione di un nuovo edificio ad uso commerciale in area ex Comparto P8 in Via dell'Industria, ambito di PSC n. 128 Roveri. Formulazione delle determinazioni in materia urbanistica nonché delle contestuali valutazioni ambientali, in applicazione delle norme di cui all'art. 4, comma 4, lett. e), L.R. n. 24/2017.

## IL SINDACO METROPOLITANO

### **Decisione:**

1. *Esprime*, in qualità di Rappresentante della Città metropolitana di Bologna<sup>1</sup>, *l'assenso alla conclusione della procedura*<sup>2</sup> attivata dal Comune di Bologna a seguito dell'istanza presentata dalla Società "Immobiliare 36 Spa", riguardante il progetto per la realizzazione di un nuovo edificio ad uso commerciale in area ex Comparto P8 in Via dell'Industria, ambito di PSC n. 128 Roveri, comportante variazione alla vigente strumentazione urbanistica comunale, mediante inserimento di un Piano Operativo Comunale (POC).

Detto assenso viene espresso sulla base delle considerazioni contenute nella Relazione istruttoria<sup>3</sup> predisposta dal Servizio Pianificazione Urbanistica della Città metropolitana ed allegata al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale (Allegato n. 1), nei termini di seguito indicati:

---

<sup>1</sup> Ai sensi dell'art. 1, comma 8, della Legge n. 56/2014 "Disposizioni sulle Città metropolitane, sulle Province, sulle unioni e fusioni di Comuni", il Sindaco metropolitano rappresenta la Città metropolitana. Al Sindaco metropolitano di Bologna sono attribuite le competenze individuate all'art. 33 del vigente Statuto dell'Ente.

<sup>2</sup> Si richiama il D.P.R. 7.09.2010, n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo Sportello Unico per le attività produttive, ai sensi dell'art. 38, comma 3, del Decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133".

In particolare, l'art. 8 "Raccordi procedurali con strumenti urbanistici" del D.P.R. 160/2010 prevede che, qualora nei Comuni in cui lo strumento urbanistico vigente non abbia individuato le aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, l'interessato possa richiedere al Responsabile del Servizio SUAP la convocazione di una Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art. 14 della Legge 7.08.1990, n. 241 e delle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della richiamata Conferenza dei Servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico comunale, il verbale viene trasmesso al Sindaco che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. In merito al progetto in questione, la Città metropolitana è chiamata ad esprimere il proprio parere in materia urbanistica sulla proposta di variante, con particolare riferimento alla compatibilità dell'intervento con la pianificazione sovraordinata; essa è inoltre tenuta ad esprimersi in relazione alla valutazione ambientale, oltre che in materia di vincolo sismico.

Si richiama l'art. 4, comma 4, L.R. n. 24/2017, secondo cui i Comuni, nel corso della prima fase triennale del periodo transitorio, nelle more dell'approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), possono avviare ed approvare alcune tipologie di procedimenti urbanistici, in particolare gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, indicati alla lett. e) del medesimo art. 4, nell'ambito dei quali rientra il procedimento in esame.

<sup>3</sup> Acquisita in atti con P.G. n. 48426 del 5.09.2018 - Fasc. 8.2.2.2/6/2017.

“In relazione alle competenze della Città metropolitana, risulta condivisibile l’assetto urbanistico proposto dalla variante, che riguarda un incremento della capacità edificatoria consentita all'interno dell'ambito. Si esprime quindi, per quanto di competenza, **l’assenso alla conclusione della procedura relativa alla variante urbanistica e si riportano di seguito alcune riserve e valutazioni al POC**, il cui recepimento potrà garantire una maggiore coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti:

Riserva n. 1, relativa agli impegni del soggetto attuatore:

*Si chiede di integrare in convenzione gli impegni del soggetto attuatore con i contenuti evidenziati nella Relazione istruttoria.*

Riserva n. 2, relativa alle dotazioni e spazi collettivi:

*Si chiede di esplicitare nella scheda di POC i dati relativi alle dotazioni e spazi collettivi precedentemente ceduti, a supporto della motivazione relativa alla monetizzazione degli standard relativi alla quota edificabile aggiuntiva.*

Riserva n. 3, relativa alla quota commerciale:

*Si chiede di indicare nella scheda di POC i limiti di riferimento della superficie di vendita ammissibile, differenziando la vendita di merci ingombranti rispetto agli altri usi ammessi, ed escludendo dall'ambito gli usi non attinenti all'attività proposta con il presente procedimento”;*

2. *esprime* inoltre, nell'ambito del suddetto procedimento urbanistico, la contestuale *valutazione di compatibilità ambientale*<sup>4</sup> sul documento di Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat) del Piano in oggetto, in esito alla fase di consultazione svolta dal Comune di Bologna ed a seguito dell’acquisizione dei pareri forniti dagli Enti competenti in materia ambientale, nonché della *proposta di parere motivato resa da ARPAE – Struttura Autorizzazioni Concessioni (SAC)* di Bologna<sup>5</sup>, allegata alla suddetta Relazione istruttoria, nei termini di seguito richiamati:

<sup>4</sup> L'art. 5, L.R. n. 20/2000, disciplina le procedure in materia di Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat) dei piani urbanistici, in conformità alla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001, nonché alla normativa nazionale e regionale di recepimento della stessa. La Città metropolitana, in qualità di autorità competente, ai sensi dell'art. 1, comma 4, della L.R. n. 9/2008, si esprime in merito alla valutazione ambientale dei piani comunali nell'ambito dei provvedimenti previsti in materia urbanistica, dando specifica evidenza a detta valutazione.

<sup>5</sup> Acquisita agli atti della Città metropolitana con Prot. n. 48424 del 5.09.2018 – Rif.to Pratica n. 27201/2017. Si richiamano le disposizioni in materia ambientale previste nell'ambito dei procedimenti urbanistici, approvate dalla Regione Emilia-Romagna con deliberazione della Giunta regionale n. 1795 del 31.10.2016 “*Approvazione della Direttiva per lo svolgimento delle funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione della L.R. n. 13/2015. Sostituzione della Direttiva approvata con DGR n. 2170/2015*”. In riferimento a quanto previsto dalla suddetta Direttiva, ARPAE - Struttura Autorizzazioni e Concessioni di Bologna (SAC) svolge l'istruttoria sul Piano e sul relativo documento di Valsat controdedotti. La Struttura ARPAE SAC, entro il termine ordinario di 30 giorni dall'invio del piano e del relativo documento di Valsat controdedotti, predispose una *relazione istruttoria, propedeutica al Parere motivato*, nella quale si propone il parere in merito alla valutazione ambientale e la invia alla Città metropolitana di Bologna che esprime il Parere motivato mediante apposito atto, dandone specifica autonoma evidenza, all'interno dell'espressione in merito al Piano ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 20/2000, sostituito dall'art. 18 L.R. n. 24/2017.

“Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, **la Città Metropolitana di Bologna esprime una valutazione ambientale positiva sulla ValSAT, condizionata al recepimento delle riserve** sopra esposte, del parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella “proposta di parere motivato in merito alla valutazione ambientale” (di cui alla delibera di Giunta Regionale n. 1795/2016, punto 2.c.2.12), predisposta da ARPAE – Struttura Autorizzazioni Concessioni (SAC) di Bologna, allegata alla Relazione istruttoria”;

3. formula altresì il *parere previsto in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio*<sup>6</sup>, predisposto dal Servizio Pianificazione Urbanistica della Città metropolitana ed allegato alla suddetta Relazione istruttoria;
4. dispone la trasmissione del presente provvedimento al Comune di Bologna, per la conclusione del procedimento urbanistico in esame, segnalando quanto previsto ad avvenuta approvazione del Piano, riguardo alla trasmissione di copia integrale degli elaborati definitivi alla Città metropolitana ed alla Regione Emilia-Romagna<sup>7</sup>;
5. segnala inoltre gli adempimenti previsti dalla Direttiva in materia ambientale approvata dalla Regione Emilia-Romagna con deliberazione della Giunta regionale n. 1795 del 31.10.2016<sup>8</sup>, in merito alla informazione sulla decisione della valutazione ambientale, secondo cui l'Autorità precedente è chiamata a trasmettere la Dichiarazione di sintesi ed il Piano di monitoraggio alla Città metropolitana, che provvederà alla loro pubblicazione sul proprio sito web, unitamente al Parere motivato;
6. dispone infine la pubblicazione del presente provvedimento sul BURERT, quale adempimento della Città metropolitana previsto ai sensi della suddetta Direttiva regionale.

### **Motivazioni:**

Si richiamano le disposizioni contenute nel D.P.R. n. 160/2010 e ss.mm.ii., riguardanti il Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo Sportello Unico per le Attività Produttive; in particolare l'art. 8 disciplina le procedure semplificate per

---

<sup>6</sup> P.G. n. 59653 del 9.10.2017. Detto parere rientra tra le competenze attribuite alla Città metropolitana, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 19/2008, nell'ambito dei procedimenti di approvazione degli strumenti urbanistici comunali.

<sup>7</sup> Ai sensi dell'art. 34, comma 8, L.R. n. 20/2000.

<sup>8</sup> Detta deliberazione della Giunta regionale n. 1795 del 31.10.2016 “Approvazione della Direttiva per lo svolgimento delle funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione della L.R. n. 13/2015. Sostituzione della Direttiva approvata con DGR n. 2170/2015”, al punto 10 “Informazione sulla decisione” dell'All. B1, prevede che l'Autorità precedente pubblichi sul proprio sito web il Parere motivato, la Dichiarazione di sintesi e il Piano di monitoraggio. L'Autorità precedente trasmette la Dichiarazione di sintesi e il Piano di monitoraggio alla Città metropolitana di Bologna, che dovrà provvedere alla loro pubblicazione sul proprio sito web, unitamente alla pubblicazione del Parere motivato.

l'approvazione dei progetti riguardanti l'insediamento di impianti produttivi nei Comuni in cui lo strumento urbanistico non ne individua la destinazione, con conseguente necessità di apportare variazione ai piani comunali vigenti.

La procedura di variante urbanistica in oggetto, è stata attivata dal Settore Attività Produttive e Commercio del Comune di Bologna, mediante ricorso alla suddetta normativa, a seguito della presentazione in data 12.09.2017, da parte della Società Immobiliare 36 SpA, dell'istanza registrata con P.G. n. 320463/2017, riguardante il progetto finalizzato alla realizzazione di un nuovo edificio ad uso commerciale in area ex Comparto P8 in Via dell'Industria, ambito di PSC n. 128 Roveri.

Detta procedura semplificata si è resa necessaria in quanto l'ampliamento richiesto non trova riscontro nella vigente strumentazione urbanistica del Comune di Bologna e, come tale, la realizzazione del progetto rientra nell'applicazione dell'ordinamento regionale, ai sensi delle previsioni di cui all'art. 30, L.R. n. 20/2000, relative alla disciplina del Piano Operativo Comunale (POC).

La L.R. 24 /2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, in vigore dal 1 gennaio 2018, definisce i nuovi strumenti urbanistici comunali, con contenuti innovativi rispetto ai piani previgenti e ne disciplina i relativi procedimenti di approvazione. La suddetta normativa ammette, all'art. 4, comma 4, lettera e), il completamento dei procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica.

La procedura di POC in oggetto, attivata a seguito della presentazione della richiesta di permesso di costruire finalizzato alla nuova realizzazione di nuovo edificio ad uso commerciale, è dettata dalla necessità emersa nel piano di sviluppo del gruppo imprenditoriale proponente 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. Si rende pertanto necessaria la realizzazione di un nuovo showroom e di uffici all'interno del Comparto esistente in Via dell'Industria, in stretta continuità con quello esistente e con la carrozzeria già realizzati all'interno del Comparto “ex P8”.

Il nuovo fabbricato in progetto avrà una superficie utile di circa 2.300 mq ed una superficie accessoria di circa 3.500 mq, sviluppati su 4 livelli fuori terra oltre ad un piano interrato e sarà composto da quattro blocchi funzionali collegati tra loro.

Tale intervento comporta l'inserimento nella vigente strumentazione urbanistica comunale di un Piano Operativo Comunale, eccedendo i limiti ammessi dal Regolamento Urbanistico Edilizio nell'ambito esistente.

Come previsto ai sensi del richiamato art. 8, D.P.R. n. 160/2010, quale procedura di riferimento per l'approvazione del progetto in questione, il Responsabile del Procedimento del Comune di Bologna, Settore Attività Produttive e Commercio, ha disposto, con nota Prot. n. 320463 del 31.10.2017<sup>9</sup>, la indizione della Conferenza dei Servizi<sup>10</sup>, provvedendo alla convocazione della seduta per il 30 novembre 2017, finalizzata all'acquisizione dei pareri preordinati all'approvazione del progetto in questione, di competenza degli Enti interessati al procedimento. A tale scopo, alla suddetta seduta sono state invitate, oltre alla Città metropolitana di Bologna, le Amministrazioni competenti ad esprimere i relativi atti di autorizzazione e di assenso, concessioni, nulla osta previsti ai sensi di legge.

In seduta di Conferenza, è stato presentato il progetto urbanistico in esame rispetto al quale sono stati richiesti approfondimenti<sup>11</sup>, ritenuti necessari per una completa valutazione dei contenuti della proposta.

A seguito della documentazione integrativa prodotta a corredo del progetto in esame, il Responsabile del procedimento del Comune di Bologna ha convocato, con nota Prot. n. 320463 del 19.06.2018<sup>12</sup>, la seduta della Conferenza dei Servizi decisoria da effettuarsi in forma semplificata ed in modalità asincrona<sup>13</sup>, con richiesta alle Amministrazioni interessate che ancora non hanno presentato le proprie determinazioni, ad esprimersi entro il 17.09.2018, al fine di concludere l'istruttoria preordinata all'approvazione della proposta di variante urbanistica in esame.

Nell'ambito del procedimento in questione, la Città metropolitana di Bologna è chiamata ad esprimere il proprio assenso sulla proposta urbanistica, con particolare riferimento alla compatibilità dell'intervento con la pianificazione sovraordinata, nonché a formulare le contestuali valutazioni di compatibilità ambientale sul documento di Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat), oltre che ad esprimere il parere in materia di vincolo sismico.

In considerazione dei termini sopra richiamati, il Servizio Pianificazione Urbanistica ha esaminato la documentazione tecnica complessiva, resa disponibile informaticamente dal Comune, anche in rapporto alle disposizioni del vigente Piano Territoriale di Coordinamento

---

<sup>9</sup> Acquisita in atti con P.G. n. 64640 del 2.11.2017.

<sup>10</sup> Ai sensi dell'art. 14, L. n. 241/1990, da effettuarsi in forma simultanea ed in modalità sincrona, ai sensi dell'art. 14-ter, L. n. 241/1990.

<sup>11</sup> Come risulta dal Verbale dei lavori, conservato in atti al P.G. n. 71228 del 30.11.2017.

<sup>12</sup> Pervenuta in atti con P.G. n. 34918 del 20.06.2018.

<sup>13</sup> Ai sensi art. 14-bis, L. n. 241/1990.

Provinciale (PTCP) ed ha predisposto la *Relazione istruttoria*<sup>14</sup>, allegata al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale (*Allegato n. 1*), nella quale viene espresso l'assenso alla conclusione del procedimento di approvazione della variante urbanistica in oggetto, condizionato al recepimento delle riserve richiamate nel presente atto.

Vengono, inoltre, espresse le valutazioni di compatibilità ambientale sul documento di Valsat del Piano in esame, in esito alla fase di consultazione svolta dal Comune ed a seguito dell'acquisizione dei pareri forniti dagli Enti competenti in materia ambientale, nonché in considerazione delle prescrizioni formulate da *ARPAE – SAC* nella *proposta di parere motivato*<sup>15</sup>, allegata alla Relazione istruttoria quale sua parte integrante e sostanziale.

In merito alle verifiche di competenza della Città metropolitana circa la compatibilità delle previsioni pianificatorie con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti geologici ed idrogeologici del territorio, il Servizio Pianificazione Urbanistica ha predisposto il Parere in materia di vincolo sismico<sup>16</sup>, allegato alla suddetta Relazione istruttoria.

Per tutto quanto sopra richiamato, si approvano i contenuti della Relazione istruttoria e si dispone la trasmissione del presente provvedimento al Comune di Bologna, per quanto di competenza.

Ai sensi dell'art. 1, comma 8, della Legge 7 aprile 2014, n. 56 “Disposizioni sulle Città metropolitane, sulle Province, sulle Unioni e fusioni di Comuni”, il Sindaco metropolitano rappresenta la Città metropolitana, convoca e presiede il Consiglio metropolitano e la Conferenza metropolitana, sovrintende al funzionamento dei servizi e degli uffici e all'esecuzione degli atti, esercita le altre funzioni attribuite dalla Legge e dallo Statuto.

Il vigente Statuto della Città metropolitana di Bologna prevede all'art. 33<sup>17</sup>, comma 2, lett. g), la competenza del Sindaco metropolitano ad adottare il presente atto, su proposta del Consigliere metropolitano Marco Monesi, con delega alla Pianificazione, Mobilità sostenibile e Viabilità.

---

<sup>14</sup> Acquisita in atti con P.G. n. 48426 del 5.09.2018.

<sup>15</sup> Registrata agli atti con P.G. n. 48424 del 5.09.2018 – Rif.to Pratica n. 27201/2017. Ai fini delle valutazioni di compatibilità ambientale, la Città metropolitana si è avvalsa dell'istruttoria di ARPAE – Struttura Autorizzazioni e Concessioni SAC, come previsto dalle disposizioni contenute nella deliberazione della Giunta Regione Emilia-Romagna n. 1795 del 31.10.2016 “Approvazione della Direttiva per lo svolgimento delle funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione della L.R. n. 13/2015. Sostituzione della Direttiva approvata con DGR n. 2170/2015”.

<sup>16</sup> P.G. n. 59653 del 9.10.2017.

<sup>17</sup> L'articolo 33 dello Statuto prevede che:

1. Il Sindaco metropolitano è l'organo responsabile dell'amministrazione della Città metropolitana, ne è il rappresentante legale e rappresenta tutti i cittadini che fanno parte della comunità metropolitana.

2. Il Sindaco metropolitano:

*omissis*

g) compie tutti gli atti rientranti ai sensi dell'articolo 107, commi 1 e 2, del D.Lgs. 267/2000, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla legge al Consiglio e alla Conferenza metropolitana;

*omissis*

Si precisa inoltre che il provvedimento in esame non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio della Città metropolitana, non essendo previsto alcun onere di carattere economico-finanziario a carico dell'Ente medesimo.

Si dichiara che è stato richiesto ed acquisito agli atti il parere<sup>18</sup> della Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica, in relazione alla regolarità tecnica del presente atto.

Il presente provvedimento viene pubblicato all'Albo Pretorio della Città metropolitana per gg. 15 consecutivi.

**Allegati:**

Allegato n. 1 così costituito:

- Relazione istruttoria (Prot. n. 48426 del 5.09.2018), corredata dalla proposta di parere motivato fornito da ARPAE-SAC (P.G. n. 48424 del 5.09.2018) e dal parere espresso in materia di vincolo sismico (P.G. n. 59653 del 9.10.2017).

per Il Sindaco Metropolitano  
VIRGINIO MEROLA  
Il ViceSindaco Metropolitano  
FAUSTO TINTI

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi degli artt. 20 e 21 del Codice dell'amministrazione digitale. L'eventuale stampa del documento costituisce copia analogica sottoscritta con firma a mezzo stampa predisposta secondo l'art.3 del D.Lgs. 12 dicembre 1993 n.39 e l'art. 3 bis, co.4bis del Codice dell'amministrazione digitale (D.Lgs. 82/2005).

---

<sup>18</sup>Ai sensi dell'art. 49 del T.U. del 18/08/2000 n. 267.



## Area Pianificazione Territoriale

---

*Servizio Pianificazione Urbanistica*

### RELAZIONE ISTRUTTORIA

**OGGETTO:**

**SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE - CONFERENZA DEI SERVIZI**  
relativa al progetto di nuovo edificio ad uso commerciale in area ex comparto P8 ambito di  
PSC 128 – Roveri in via dell'industria,  
inoltrato da Immobiliare 36 s.p.a., con procedura di nuovo  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC)**  
*“Ampliamento di attività di produzione di beni e servizi – ex Audi Zentrum”*

del **Comune di BOLOGNA**

**PROCEDIMENTO:**

Determinazioni previste ai sensi dell'art. 8, comma 1, del D.P.R. n. 160 del 07/09/2010  
in applicazione delle norme di cui all'art. 4, comma 4, L.R. n. 24/2017

Valutazione ambientale, ai sensi dell'art. 5 della L.R.20/2000.

I° seduta della Conferenza dei servizi del 30 novembre 2017

Bologna, 5 settembre 2018

*Allegato n. 1 all'Atto del Sindaco metropolitano di Bologna*

*Prot. n. 48426 del 5.09.2018 – Fasc. 8.2.2.2/6/2017*

## INDICE

1. QUADRO DI RIFERIMENTO.....	5
1.1 Contenuti della proposta comunale.....	5
1.2 Contenuti della pianificazione sovraordinata.....	5
2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA.....	6
3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE.....	7
3.1. Premessa.....	7
3.2 Gli esiti della consultazione.....	7
3.3. Conclusioni.....	7
4. ALLEGATI.....	7

## 1. QUADRO DI RIFERIMENTO

La L.R. 24 /2017 sulla “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, in vigore dal 1 gennaio 2018, principalmente finalizzata al contenimento del consumo di suolo ed alla promozione del riuso e della rigenerazione urbana, definisce i nuovi strumenti urbanistici comunali, con contenuti innovativi rispetto ai previgenti, e indica i relativi procedimenti di approvazione. La suddetta normativa ammette, all'art. 4, comma 4, lettera e) il completamento dei procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica.

### 1.1 CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

La procedura di POC attivata a seguito della presentazione della richiesta di permesso di costruire finalizzato alla nuova realizzazione di nuovo edificio ad uso commerciale nel comparto P8 in via dell'Industria ambito di PSC n. 128 Roveri, è dettata dalla necessità emersa nel piano di sviluppo del gruppo imprenditoriale proponente 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. E' pertanto necessaria la realizzazione di un nuovo showroom e di uffici all'interno del comparto esistente in via dell'Industria in stretta continuità con quello esistente e con la carrozzeria già realizzati all'interno del Comparto “ex P8”. La localizzazione del nuovo showroom in altre aree industriali esterne al comparto, anche se di proprietà della ditta proponente, non avrebbe la stessa efficacia commerciale dell'operazione di ampliamento.

L'intervento in esame si inserisce all'interno del comparto produttivo esistente ex P8 in via dell'Industria, con estensione territoriale di circa mq. 25.780, che dal 2004 ad oggi ha visto l'insediamento artigianale crescere fino alla completa realizzazione della capacità edificatoria pianificata nel previgente PRG, con una superficie utile esistente di circa mq. 4.950. Il nuovo fabbricato in progetto avrà destinazione di salone per vendita autoveicoli, con annessi officina di servizio e uffici, per una Superficie Utile di circa 2.327 mq ed una Superficie accessoria di circa 3.552 mq.

L'edificio si sviluppa su 4 livelli fuori terra oltre ad un piano interrato e sarà composto da quattro blocchi funzionali collegati tra loro. Nell'interrato sono localizzati servizi per il personale e autorimesse per il deposito di autovetture; in testa all'organismo, sul fronte prospiciente via dell'Industria, è localizzato lo showroom, costituito da uno spazio unico per esposizione, ricezione, attesa, accettazione. Sopra lo showroom, su tre livelli disposti intorno al camino di luce centrale, sono localizzati gli spazi amministrativi (uffici, sale riunioni); sulla copertura dello *showroom* ci sarà un terrazzo coperto a verde estensivo. Sul retro, rispetto a via dell'Industria, è collocato un volume che ospita l'officina ed il magazzino ricambi, con un lastrico carrabile destinato a deposito all'aperto per auto usate.

Le dotazioni pubbliche vengono completamente monetizzate, ai sensi dell'art.118 del RUE, inoltre in accordo con l'Amministrazione Comunale, il proponente realizzerà alcuni interventi sul tratto cieco di via Larga adiacente l'area di intervento, che come indicato all'art 7 della convenzione, in luogo della corresponsione parziale degli oneri di urbanizzazione primaria e una quota dell'importo dovuto per la parziale monetizzazione della dotazione di parcheggio pubblico, che riguardano l'intervento di riqualificazione del relitto di via Larga, e consistono nella rimozione dello strato bituminoso e creazione di una nuova sovrastruttura stradale maggiorment prestazionale, realizzazione di cinque parcheggi per autoveicoli sul lato strada prospiciente al lotto di intervento e relativo marciapiede pubblico, sostituzione della fognatura esistente per lo smaltimento delle acque stradali con nuove captazioni attraverso bocche di lupo collegate con il collettore esistente ed infine l'installazione di nuova impiantistica per la pubblica illuminazione delle strade e dei marciapiedi di pubblica.

La prima seduta della Conferenza dei servizi è stata convocata il 30 novembre 2017, successivamente con nota 173619 del 30/04/2018 il Comune di Bologna ha interrotto i termini del procedimento chiedendo integrazioni al progetto. Visto la presentazione dei documenti integrativi in data 08/06/2018 e 12/06/2018 è stata convocata conferenza decisoria in forma semplificata ed in modalità asincrona con termine per la trasmissione dei pareri il 17/09/2018.

## **1.2 CONTENUTI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA**

Il Comune di Bologna è dotato di P.S.C. approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. C.C. 133 del 14/07/2008 e di RUE approvato con delibera 137 del 20/04/2009 successivamente aggiornato con delibera 443 del 04/12/2017.

Il **PSC** classifica l'ambito tra quelli all'art. 22 *Ambiti da riqualificare e considera* le parti di territorio che richiedono interventi volti a recuperare diffusamente qualità urbana e ambientale, con potenziamento di infrastrutture e dotazioni collettive, introduzione di un mix funzionale sensibile alle nuove esigenze. L'area rientra tra gli ambiti specializzati n. 128 Roveri, "luogo" significativo della Città del Savena nella sua accezione di città del lavoro, parte di un più ampio ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale. Il primo obiettivo della riqualificazione è l'adeguamento della maggiore area industriale bolognese alle nuove esigenze produttive. Ciò comporta l'aggiunta di superfici per l'ampliamento delle attività insediate, di servizi alle imprese e ai lavoratori, il completamento di dotazioni pubbliche, il rinnovo delle urbanizzazioni esistenti. Le *Condizioni di sostenibilità* riguardano il potenziamento del sistema di trasporto pubblico, in termini di capacità, frequenza e copertura del territorio, ed il mantenimento di una quota di superficie permeabile di suoli pari al 40% delle superfici fondiarie.

Il **RUE**, all'art.69, disciplina gli interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, limitando la possibilità di intervento diretto di nuova costruzione per l'ampliamento di attività produttive riconducibili anche ai servizi commerciali e artigianato di servizio "una tantum" di volumetria pari al 10% del volume totale esistente, quasi interamente utilizzato in sede di variante finale di uno degli edifici realizzati. Le attuali esigenze dell'impresa in termini di volumetria eccedono pertanto i limiti dello strumento urbanistico, da cui l'esigenza dell'inserimento della proposta nel presente POC.

## **2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA**

In relazione alle competenze della Città metropolitana, risulta condivisibile l'assetto urbanistico proposto dalla variante, che riguarda un incremento della capacità edificatoria consentita all'interno dell'ambito. Si esprime quindi, per quanto di competenza, **l'assenso alla conclusione della procedura relativa alla variante urbanistica e si riportano di seguito alcune riserve al POC** e valutazioni il cui recepimento potrà garantire una maggiore coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti.

### **2.1 GLI IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE**

Poiché la scheda di POC prevede che il titolo abilitativo oggetto di rilascio sia di tipo "convenzionato", si chiede di inserire in convenzione alcune condizioni attuative che disciplinano:

- la quota delle dotazioni pubbliche relative all'intervento di nuova costruzione monetizzate, incluse quelle relative all'attuazione dell'ex comparto P8;
- gli ulteriori oneri a carico del proponente evidenziati dagli Enti ambientali.

**RISERVA N. 1:**

Si chiede di integrare in convenzione gli impegni del soggetto attuatore con i contenuti sopra evidenziati.

**2.2 LE DOTAZIONI E GLI SPAZI COLLETTIVI**

L'ambito in oggetto è frutto di un Piano particolareggiato denominato comparto P8, attuato con il PRG previgente nel 2004, che ha configurato il lotto fondiario attuale, definendone anche le relative dotazioni territoriali. Pare opportuno integrare la scheda di POC con i dati relativi alle dotazioni e spazi collettivi ceduti nel precedente comparto P8, a supporto della motivazione relativa alla monetizzazione degli standard relativi alla quota edificabile aggiuntiva.

**RISERVA N. 2:**

Si chiede di esplicitare nella scheda di POC i dati relativi alle dotazioni e spazi collettivi precedentemente ceduti, a supporto della motivazione relativa alla monetizzazione degli standard relativi alla quota edificabile aggiuntiva.

**2.3 QUOTA COMMERCIALE**

Per l'edificio in progetto è previsto l'uso 4d, che contempla gli usi commerciali in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq), artigianato (con Su fino a 250 mq), attività di servizio alla casa e alla persona (compresi centri estetici, parrucchieri) ed esposizioni senza vendita e/o depositi autonomi con Su fino a 250 mq. Si rileva che l'attività proponente l'ampliamento è classificata ai sensi dell'art. 19 ter L.R. 14/1999, come vendita esclusiva di merci ingombranti e pertanto con un computo diverso della superficie di vendita. Si ritiene opportuno circoscrivere gli usi ammessi (4d) al contesto urbanistico in cui si colloca per i quali il limite rimane in SV fino a 250 mq. di competenza comunale, escludendo quelli come servizi alla persona come centri estetici, etc, non attinenti all'attività proposta con il presente procedimento. Infine è utile specificare che per i soli usi riconosciuti come merci ingombranti ovvero autoveicoli, motoveicoli, natanti e relativi accessori; legnami; materiali per l'edilizia; mobili; veicoli e mezzi a motore per utilizzo agricolo, sarà applicabile un limite di SV fino a 2.500 mq.

**RISERVA N. 3:**

Si chiede di indicare nella scheda di POC i limiti di riferimento della superficie di vendita ammissibile, differenziando la vendita di merci ingombranti rispetto agli altri usi ammessi, ed escludendo dall'ambito gli usi non attinenti all'attività proposta con il presente procedimento.

**3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE****3.1. PREMessa**

La Città Metropolitana, in qualità di Autorità competente, si esprime in merito alla valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) dei piani comunali nell'ambito delle riserve al POC, previa acquisizione delle osservazioni presentate. Inoltre, la Direttiva Regionale approvata con D.G.R. n. 1795 del 31/10/2016 "Approvazione della direttiva per lo svolgimento delle funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione della L.R. n. 13 del 2005, in sostituzione della direttiva approvata con DGR n. 2170/2015", prevede che il Servizio Autorizzazioni e Concessioni SAC di ARPAE predisponga una relazione istruttoria, propedeutica al Parere motivato, nella quale si propone il parere in merito alla valutazione ambientale e la invii alla Città Metropolitana.

### 3.2 GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE

Sono pervenuti alla Città Metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL, ARPAE, HERA, Atersir, Consorzio della Bonifica Renana, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, Autorità di Bacino distrettuale del fiume Po, Servizio Area Reno e Po di Volano e RFI. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla Valsat in esame, pur condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale, sintetizzate nell'allegata proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da SAC di ARPAE, che pone attenzione su alcuni aspetti, quali: il traffico indotto, il rischio idraulico, la gestione delle acque e il rumore, nonché le integrazioni da inserire nel piano di monitoraggio. Si evidenzia inoltre che il titolo abilitativo oggetto di rilascio dovrà essere subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione di RFI rispetto alla deroga della fascia di rispetto prevista dall'art. 49 del DPR 753/1980, ai sensi dell'art. 60 del medesimo DPR.

Si prende atto, inoltre, che nel periodo di pubblicazione della Valsat, terminato il 12/02/2018, non sono pervenute osservazioni.

### 3.3. CONCLUSIONI

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, **la Città Metropolitana di Bologna esprime una valutazione ambientale positiva sulla ValSAT, condizionata al recepimento delle riserve** sopra esposte, del parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella "proposta di parere motivato in merito alla valutazione ambientale" (di cui alla delibera di G.R. 1795/2016, punto 2.c.2.12) predisposta da ARPAE – Struttura Autorizzazioni Concessioni (SAC) di Bologna, allegata.

Ai sensi della succitata Direttiva Regionale D.G.R. n. 1795 del 31/10/2016, il Comune, una volta approvato il Piano, la relativa Dichiarazione di sintesi e il Piano di monitoraggio, è tenuto a pubblicarli sul proprio sito WEB ed a trasmetterli alla Città metropolitana.

### 4. ALLEGATI

- A. proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da SAC di ARPAE;
- B. parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (art. 5, L.R. n. 19/2008).

Firmato:  
Responsabile Servizio  
Pianificazione Urbanistica  
Ing. Alice Savi

Il Funzionario Tecnico  
(Dott. Sabrina Massaia)

**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 evidenzii 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.



AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Servizio Pianificazione Urbanistica

Bologna li, 9 Ottobre 2017

Alla Responsabile del Servizio  
Pianificazione Urbanistica  
Città Metropolitana di Bologna  
Ing. Alice Savi

**Oggetto: parere in materia di vincolo sismico e verifiche di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti geologici, sismici ed idrogeologici - Procedimento di Variante alla vigente strumentazione urbanistica del Comune di Bologna, attivato presso il Servizio SUAP dal Sig. Gian Paolo Patelli Immobiliare 36 SpA, ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010 e ss.mm.ii., riguardante la realizzazione di un nuovo edificio ad uso commerciale in area ex Comparto P8 in Via dell'Industria, ambito di PSC n. 128 Roveri.**

In riferimento alla richiesta di parere pervenuta (P.G. 57068 del 25/09/2017), ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 19 del 2008 si esprime il seguente parere geologico, idrogeologico e sismico di competenza sugli strumenti di pianificazione urbanistica, in conformità con il DGR 2193 del 21 dicembre 2015 entrato in vigore l'8 gennaio 2016.

Il presente parere si riferisce, come accennato in oggetto, alla Variante alla vigente strumentazione urbanistica del Comune di Bologna, attivato presso il Servizio SUAP dal Sig. Gian Paolo Patelli Immobiliare 36 SpA, riguardante la realizzazione di un nuovo edificio ad uso commerciale. Il Comune di Bologna, risulta essere classificato sismico in zona 3 (nuova classificazione in vigore dal 23 ottobre 2005).

In particolare è stato esaminato lo studio geologico e sismico, presentato a corredo dello strumento urbanistico, redatto dal Dott. Chili Giuliano del 5 luglio 2017, con approfondimenti sismici di III° livello. Lo studio ha evidenziato livelli potenzialmente soggetti a liquefazione, per tale motivo in sede di progetto esecutivo dovranno adottarsi tutti gli accorgimenti tecnici del caso, in maniera da annullare possibili effetti di amplificazione sismica. Per questa fase gli approfondimenti effettuati e prodotti si possono ritenere più che sufficienti.

Per quanto riguarda le condizioni idrogeologiche dell'area indagata e studiata, visto la presenza di una falda freatica superficiale tra 0,80 e 2,00 metri di profondità dal piano di campagna, non è ammessa la realizzazione di piani interrati.

Per tale comparto si esprime parere favorevole allo strumento in oggetto condizionandolo al rispetto nelle successive fasi di progettazione, delle indicazioni previste nelle normative per le costruzioni in zona sismica; in particolare si dovrà provvedere:

- alla applicazione dei coefficienti di amplificazione sismica previsti per le zone 3 in riferimento alla categoria di suolo di fondazione individuata per gli interventi previsti;
- alla verifica delle reali condizioni geologiche, idrogeologiche e litologiche; si dovrà inoltre verificare se, in concomitanza di eventi sismici, le varie aree possono essere soggette a fenomeni di amplificazione locale e/o a fenomeni di liquefazione e/o densificazione;
- all'accertamento, in sede di rilascio dei titoli abilitativi, della conformità dei progetti alle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica;
- alla verifica dell'attuale rete scolante delle acque superficiali, la quale dovrà essere eventualmente dimensionata in funzione dei nuovi apporti di acque provenienti sia dalle fognature che dal deflusso superficiale (aumento quest'ultimo provocato dalla ulteriore impermeabilizzazione del suolo); tutte le condotte interrate da realizzarsi a servizio delle nuove strutture, dovranno essere opportunamente dimensionate, progettate ed ubicate in maniera tale da non compromettere le attuali condizioni di stabilità delle pendici, in particolare si dovrà evitare che queste si possano comportare come veri e propri drenaggi impropri.
- i materiali terrosi e lapidei eccedenti la sistemazione delle aree oggetto dei lavori, in conformità e nei limiti delle previsioni di progetto, dovranno essere trasportati a rifiuto in discariche autorizzate;
- durante le fasi di cantiere eventuali depositi temporanei di materiali terrosi o lapidei, dovranno essere effettuati in maniera da evitare fenomeni erosivi o di ristagno delle acque; tali depositi provvisori non dovranno essere eseguiti all'interno di impluvi, fossi o altre linee di sgrondo naturali o artificiali di acque e, dovranno essere posti a congrue distanze rispetto a corsi d'acqua anche a carattere stagionale. I depositi inoltre non dovranno in alcun modo essere posti in prossimità di fronti di scavo, al fine di evitare collassi gravitativi causati da eccessivi sovraccarichi;
- tutte le acque di qualsiasi origine o provenienza (superficiali e profonde), dovranno essere debitamente intercettate ed incanalate entro i collettori naturali presenti o entro le nuove strutture fognarie eventualmente da realizzarsi;

- tutti gli sbancamenti necessari dovranno essere eseguiti per setti nella stagione più favorevole, ed immediatamente presidiati dalle eventuali strutture di sostegno previste; queste ultime dovranno essere tassativamente drenate a tergo in maniera di mantenere sempre asciutto il cuneo di terra spingente;
- **nella fase prettamente esecutiva, ai fini della riduzione del rischio sismico, dovranno essere tenute in debita considerazione anche quei fenomeni particolarmente sfavorevoli, quali le coincidenze di frequenze di risonanza tra suolo e struttura;**
- al di fuori dei casi espressamente autorizzati sarà vietato:
  - modificare impluvi, fossi o canali e di procedere all'intubamento delle acque all'interno degli stessi;
  - modificare l'assetto delle sponde o degli argini di corsi d'acqua naturali o artificiali, in particolare le nuove opere da realizzarsi non dovranno tassativamente creare impedimenti o ostacoli al naturale deflusso delle acque superficiali;
  - immettere acque superficiali o di scarico nel suolo o nel sottosuolo mediante impianti di sub-irrigazione o di dispersione (pozzi disperdenti, ecc.) o altre opere;
  - effettuare emungimenti di acque sotterranee;
- **al pieno rispetto di tutte le prescrizioni presenti nella relazione geologica a corredo del presente strumento urbanistico.**

In fase esecutiva si sottolinea che, le nuove opere dovranno essere progettate e realizzate in conformità con quanto previsto dal Decreto Ministeriale del 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

Firmato:  
IL GEOLOGO  
(Dott. Daniele Magagni)