

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE

San Lazzaro di Savena, 08 Ottobre 2018

**Procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) PUT 30345  
Comparto ASP.C.r2 di POC in via Palazzetti, comprensivo della Valsat.**

In data 21/12/2017 è stato depositato per 60 giorni il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata del comparto di POC ASP.C.r2, in via Palazzetti.

Copia del Piano è stata trasmessa, con nota prot. n. 51244 del 22 Dicembre 2017, alla Città Metropolitana di Bologna, ai sensi dell'art. 35 della LR n. 20/2000.

Entro la data di scadenza (19/02/2018) del deposito del PUA corredato di Valsat, è pervenuta una osservazioni da parte di Legambiente (prot. 7588 del 19/02/2018).

La Città Metropolitana di Bologna, con nota acquisita agli atti dell'Amministrazione Comunale con prot. n. 4173 del 29/01/2018, ha richiesto la documentazione da acquisire ad avvenuta conclusione del periodo di deposito, ai fini della formulazione di osservazioni e delle contestuali valutazioni di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art. 35, comma 4, e dell'art. 5, comma 7, della vigente LR n. 20/2000, oltre al parere in materia di riduzione del rischio sismico, ai sensi dell'art. 5, L.R. n. 19/2008.

Il Comune con nota prot. n. 9123 del 28 Febbraio 2018 ha inoltrato alla Città Metropolitana di Bologna la documentazione integrativa richiesta ritenuta necessaria ai fini dell'avvio del procedimento amministrativo di formulazione di osservazioni, completa di copia dell'osservazione pervenuta da parte di Legambiente.  
Tale procedimento è stato quindi avviato con decorrenza dei termini a partire dal 28/02/2018.

La Città Metropolitana di Bologna ha espresso le proprie valutazioni di competenza con atto del Sindaco Metropolitano n. 79 del 18 Aprile 2018, complete di relazione istruttoria, corredata dalla proposta di parere motivato fornito da ARPAE-SAC e dal parere espresso in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio.

**Di seguito si riportano in carattere corsivo le osservazioni ai sensi dell'art. 35, comma 4, della L.R. n. 20/2000 e le valutazioni di compatibilità ambientale sul documento di Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat), ai sensi dell'art. 5, comma 7, della medesima legge regionale da parte della Città Metropolitana di Bologna, atto del sindaco metropolitano n. 79/2018, proponendo le risposte di controdeduzione.**

**OSSERVAZIONI**

---

Comune di San Lazzaro di Savena

**2^ Area Programmazione e Gestione del Territorio**

Piazza Bracci, 1 • 40068 San Lazzaro di Savena • (BO) • [www.comune.sanlazzaro.bo.it](http://www.comune.sanlazzaro.bo.it)

Telefono 051.622.8111 • fax 051.622.8283

**Osservazione 1 - Indice edificatorio aggiuntivo:**

*"Si chiede di garantire il monitoraggio delle quantità attuate rispetto a quelle ammesse dal POC, indicando cartograficamente nel POC il subcomparto che ha usufruito dell'indice aggiuntivo e di riportare nelle Norme Tecniche Attuative del PUA la superficie edificabile in ampliamento corretta, relativa al lotto C. Inoltre, si chiede di esplicitare nei piani di sviluppo aziendale i riflessi sul piano occupazionale richiesti dalle prescrizioni progettuali della scheda di POC a giustificazione delle capacità edificatorie aggiuntive".*

**Controdeduzione**

- In relazione all'aggiornamento cartografico del POC si ritiene non necessario in quanto il 01/01/2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale che prevede nuovi strumenti urbanistici diversi da PSC, POC e RUE, abrogati. Considerato che per l'ambito di PSC denominato ASP.C.r in sede di formazione del POC è stato generato un solo comparto denominato ASP.C.r2, oggetto della presente valutazione, quanto richiesto sarà preso in considerazione in fase di redazione del Piano Urbanistico Generale ai sensi della LR 24/2017.
- In merito alla correzione richiesta nelle NTA, si confermano le quantità definite nelle stesse norme, specificando che l'attuazione della quantità massima indicata per il lotto C, conforme alla scheda normativa di POC dello stesso comparto, è subordinata alla verifica della possibilità di monetizzazione delle eventuali dotazioni territoriali eccedenti, previa specifica Delibera di Giunta e conseguente sottoscrizione di convenzione integrativa.
- In tema di riflessi sul piano occupazionale a giustificazione delle capacità edificatorie aggiuntive sono stati richiesti chiarimenti al soggetto attuatore con nota del 30/05/2018, prot. n. 22621. In data 04/07/2018, prot. n. 22621, sono pervenute le integrazioni formulate dai consulenti incaricati dalla società proponente FINDA S.a.s., con le quali si spiega che il progetto previsto nel PUA consentirà il mantenimento degli attuali livelli occupazionali ed il miglioramento delle condizioni di lavoro dei dipendenti già presenti in azienda, quindi l'incremento di Su sarebbe utilizzato al fine di consolidare e valorizzare l'attività produttiva, oltretutto a migliorare la qualità dell'insediamento.

Relativamente all'incremento di Su richiesta da Picasso s.r.l. entro la sagoma dell'edificio esistente, si evidenzia che l'intervento di ristrutturazione edilizia RE in ambito produttivo ASP è sempre ammesso e che nel caso specifico l'incremento è motivato dall'insediamento nell'edificio in questione della sede amministrativa della società Alce Nero la quale ha manifestato l'esigenza di potenziare i volumi esistenti creando nuove superfici calpestabili funzionali allo sviluppo aziendale.

**Osservazione 2 - Sostenibilità ambientale:**

*"Si chiede di recepire nella Valsat le considerazioni richiamate in tema di rumore, permeabilità dei suoli, scarichi nonché di laminazione":*

- **Rumore:** si condivide quanto segnalato nei pareri di Arpa e Ausl, in merito alla necessità di effettuare rilevamenti post operam nei confronti dei ricettori presenti, prevedendo eventuali opere di mitigazione, se necessarie.
- **Permeabilità dei suoli:** si evidenzia che rispetto agli obiettivi indicati dal POC sulla riduzione dell'impermeabilizzazione delle superfici, non è possibile verificare il raggiungimento dell'indice di permeabilità richiesto, ossia tendente alle percentuali richieste per gli ambiti di nuovo insediamento e comunque non inferiore a quello esistente, al fine di perseguire l'obiettivo di miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero. A tal riguardo, si chiede di esplicitare nella tavola 6 la quantità delle aree permeabili, in coerenza con il parametro da rispettare indicato dal POC.
- **Scarichi e laminazione:** Come indicato nella Relazione idraulica relativamente alle vasche di laminazione, dovrà essere cura dell'Appaltatore approntare presidi eventualmente necessari a non pregiudicare la capacità idraulica del dispositivo di laminazione durante gli eventi meteorici intensi. Infine, per quanto riguarda la verifica del tragitto di scolo, si rileva che in sede progettuale si è optato per scaricare le acque meteoriche nel Torrente Savena, diversamente da quanto indicato nel POC, che individua il Canale dei Molini di Idice di competenza del Consorzio della Bonifica Renana. Pertanto il parere idraulico da acquisire ai fini dell'autorizzazione dello scarico è di competenza della Regione Emilia Romagna, ex Servizio Tecnico Bacino Reno, di cui si dovrà acquisire l'autorizzazione per l'immissione e per garantire l'invarianza idraulica.

### **Controdeduzione**

- Relativamente alla matrice **rumore**, in accoglimento dell'osservazione si recepisce nella bozza di convenzione urbanistica la prescrizione richiesta di effettuare valutazioni di impatto acustico post - operam come espressamente richiamato nei pareri degli Enti competenti in materia ambientale.
- Relativamente alla matrice **permeabilità dei suoli**, le verifiche con riferimento alle norme settoriali sovracomunali sono contenute nell'elaborato di piano denominato INQ 02 al Capo II, punto 8 - Permeabilità del suolo, che unitamente all'elaborato INQ 06 rappresentano quanto richiesto.  
Si fa presente che il Comparto ASP.C.r2 è un Ambito da riqualificare e quindi in applicazione dell' Art. 12, comma 2, lett. C, comma 1, il progetto deve "tendere" ad una percentuale "possibilmente" non inferiore a quello esistente, di difficile determinazione per il lotto libero, utilizzato dal 2004 quale strada di accesso (particella 556) e area di deposito attrezzature edili (particelle 521-522).  
Si chiarisce, poi, che le superfici impermeabili utilizzate nella Relazione Idraulica agli atti per il calcolo della laminazione sono quelle catastali-territoriali dei lotti Finda e opere di cessione, ma i 6.000 mq considerati (costituiti da 4.000 mq di proprietà Finda e 2.000 mq di opere da cedere) in premessa erano stati ritenuti tutti dal progettista, cautelativamente, impermeabili: la scelta fatta nella Relazione idraulica del 2016 era stata prudenziale, pertanto slegata dai parametri edilizi-urbanistici.
- Relativamente agli **scarichi e laminazione**, si evidenzia come già la bozza di convenzione all'art. 10 disciplina la manutenzione e l'efficienza di tutte le opere di

urbanizzazione ed in particolar modo con riferimento allo smaltimento delle acque meteoriche si prescrive l'impegno a sottoscrivere specifico accordo tra privati e/o eventuali enti pubblici finalizzato alla gestione e manutenzione dei fossi di scolo esistenti.

Con riferimento all'autorizzazione per l'immissione in fossi/scoli esistenti come evidenziato da Arpae, occorrerà acquisire se necessaria specifica autorizzazione del Servizio Area Reno e Po di Volano della RER.

**L'osservazione viene pertanto recepita nel documento di Valsat e nella Convenzione urbanistica.**

*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 osservazioni sopra esposte, del parere in materia di vincolo sismico 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 Regione Emilia-Romagna n. 1795/2016, Allegato I, punto 2.c.2.12), predisposta da ARPAE – Struttura Autorizzazioni Concessioni (SAC) di Bologna, allegata alla Relazione istruttoria.*

**PARERE IN MATERIA DI VINCOLO SISMICO**

*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:*

- *All'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 nelle relazioni geologiche e sismiche 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".*

**Si recepisce il parere prescrivendone il rispetto nella bozza della convenzione urbanistica.**

#### **PROPOSTA DI PARERE IN MERITO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE rilasciata da SAC di ARPAE**

Si riportano di seguito sinteticamente le ulteriori considerazioni di cui al parere motivato di ARPAE-SAC rispetto a quelle già esaminate con le specifiche osservazioni della Città Metropolitana:

- **Indice di biopotenzialità:** Il calcolo dell'indicatore Biopotenzialità territoriale è ripreso della VAS del POC, che lo valuta come invariato nella situazione post-intervento in quanto ipotizza che l'aumento dell'indice edificatorio verrà realizzato o

in altezza o nelle aree di piazzale. In realtà il PUA in oggetto prevede che l'ampliamento e la realizzazione di un nuovo edificio insistano sul lotto B, attualmente permeabile. Quindi la valutazione ripresa dal POC non è attuale.

- **Matrice aria:** la Valsat del PUA rimanda alla VAS del POC. Quest'ultima è però riferita all'intero comparto, e non consente quindi di valutare nello specifico l'oggetto del PUA. Inoltre, poiché la valutazione delle emissioni effettuata in sede di POC è basata solo su ipotesi, in sede di PUA avrebbe dovuto essere dettagliata a partire dalle caratteristiche degli interventi previsti.
- **Bilancio della CO2:** il confronto tra le emissioni di CO2 nello stato di fatto e nello stato di progetto e effettuato sulla base di presupposti non corretti, che portano a valutare che a seguito dell'intervento di ampliamento delle attività produttive il bilancio della CO2 passera dalle 1.584 tonnellate/anno negative (emissioni maggiori dell'assorbimento) della situazione attuale a 212,36 tonnellate/anno positive (emissioni minori dell'assorbimento) nella situazione post intervento. Questo risultato, irrealistico e controintuitivo, si ottiene perché il calcolo sull'assorbimento della CO2 post intervento, inserito nella Vas del POC e ripreso dalla Valsat del PUA, ipotizza che tutte le aree del comparto attualmente a seminativo vengano trasformate, a seguito dell'intervento, in aree boscate. Al contrario, per l'area a seminativo interessata dal PUA in oggetto e prevista l'edificazione e impermeabilizzazione e per le restanti aree, non è prevista né dal POC né da altri strumenti di pianificazione la trasformazione in area boscata. Inoltre la Vas del POC calcola il bilancio della CO2 post intervento considerando come emissioni del comparto solo la quantità aggiuntiva di CO2 imputabile all'ampliamento e non considerando invece quella dovuta agli impianti già esistenti. Da questi presupposti consegue la stima di un assorbimento di CO2 che passerebbe da 54,86 t della situazione pre-intervento a 282,36 t nella situazione post intervento, mentre le emissioni del comparto passerebbero da 1.639,62 t pre-intervento a 70 t post-intervento. E' evidente l'illogicità di questo risultato, considerando che il POC prevede la realizzazione di una superficie aggiuntiva pari a circa 2.000 mq di SU oltre all'esistente e non prevede la realizzazione di fasce boscate.
- **Consumi energetici:** l'impatto dell'intervento sui consumi energetici viene valutato come "non negativo" pur non essendo in alcun modo quantificato.
- **Problemi ambientali pertinenti al PUA:** il paragrafo § 2.4 del documento di Valsat indica che:
  - l'area interessata non è soggetta a vincoli di alcun tipo, mentre in altre parti del documento emerge il fatto che si tratta di area di ricarica della falda di tipo B, che l'area è ricompresa in una Fascia di tutela fluviale, che è prossima a un nodo ecologico complesso, ecc.
  - l'area interessata non ha interesse paesaggistico ambientale, mentre in un altro punto riporta che la scheda d'ambito delle Norme tecniche di PSC richiama la qualità paesaggistica e la prossimità al Parco dei Gessi.

### Controdeduzione

- **Indice di biopotenzialità.** Il documento di Valsat è stato aggiornato rieseguendo il calcolo dell'indicatore di biopotenzialità territoriale evidenziando come il progetto non comporti modifiche alla BTC rispetto allo stato di fatto.
- **Matrice aria.** Accolta di fatto. Ad oggi non sono ancora noti gli usi. L'osservazione risulta sostanzialmente controdedotta dalle norme del POC vigente e dalle previsioni progettuali, infatti:
  - ✓ per quanto riguarda il lotto A, l'ampliamento previsto è funzionale all'attività già insediata che ad oggi prevede attività già monitorate sotto il profilo ambientale di cui peraltro non si prevede l'incremento;
  - ✓ per quanto al lotto B, la destinazione d'uso prevista è quella di TERZIARIO avanzato, che, per definizione medesima, è riferibile ad attività che difficilmente avranno impatto sulle matrici aria (si potrà comunque valutarle in sede di insediamento dell'attività in base al tipo della stessa);
  - ✓ per quanto al lotto C, la destinazione d'uso dell'ampliamento entro sagoma previsto è ad uso uffici direzionali connessi all'attività produttiva, pertanto assenti di qualsiasi forma di emissioni in atmosfera.
- **Bilancio della CO2.** Rieseguendo il calcolo della Co2 si evidenzia che la stessa resta invariata rispetto allo stato attuale grazie all'inserimento di verde arbustivo – arboreo ove è stato possibile inserirlo.
- **Consumi energetici.** L'impatto sugli aspetti energetici, saranno valutati in fase esecutiva attraverso i titoli abilitativi in attuazione del PUA.
- **Problemi ambientali pertinenti al PUA.** Il documento di Valsat è stato aggiornato relativamente alle risorse idriche e assetto idrogeologico evidenziando come l'area di intervento sia interessata dalla ricarica della falda. Con riferimento invece all'interesse paesaggistico-ambientale si evidenzia che pur essendo in prossimità del Parco dei Gessi non vi sono vincoli di tutela paesaggistica.

**Si riportano sinteticamente di seguito per completezza le osservazioni formulate da Legambiente sezione di San Lazzaro di Savena, di cui Città Metropolitana e SAC hanno tenuto conto nelle relative relazioni istruttorie.**

#### **Osservazione 1 - Analisi territoriale e di contesto all'intervento di PUA**

*Premesso che*

*Al momento dell'approvazione del POC (20/12/2011) era già noto – anche se ampiamente eluso – l'allarme sul crescente consumo di suolo in Italia, particolarmente intenso nelle zone periurbane. Il rapporto ISPRA 2017 ci mostra un quadro di inarrestabile e crescente trasformazione e artificializzazione, un fenomeno parzialmente rallentato dagli anni di crisi economica, ma che non mostra ancora di rientrare in parametri di effettiva compensazione con altrettante azioni di recupero e de-sealing. Questo quadro è applicabile anche al nostro contesto. Preoccupante il fenomeno di snaturalizzazione di aree precedentemente agricole, e questo principalmente in quanto vanno in proprietà ad imprese di costruzioni o immobiliari, che quindi tutto fanno meno che investire nella riqualificazione dei processi agricoli e nelle*

*policolture, lasciando i terreni a monoculture di cereali, seminativi o foraggio, il più possibile standardizzate, per mantenere le superfici libere e disponibili ad immediate trasformazioni. Basta osservare le mappe catastali per cogliere l'impressionante lottizzazione di ampie porzioni di territorio agricolo apparentemente omogeneo, e comprendere come facilmente lo stesso si possa frammentare in una serie di piccoli/medi interventi che lentamente eroderebbero la continuità, compromettendo per sempre la possibilità di un recupero dei fondi storicamente legati alla conduzione agricola. Terreni di grande qualità (nel nostro caso specifico Classe I, la migliore) che ospitano nuclei decentralizzati residenziali o produttivi di carattere principalmente artigianale, spesso isolati e slegati dal contesto.*

*Considerato che*

*trattasi di un insediamento produttivo isolato in ambiente extraurbano, esistente per motivi propri ma non facente parte di un programma coerente di sviluppo omogeneo di zone industriali/artigianali, totalmente inserito nel perimetro delle aree agricole periurbane nell'Unità di paesaggio 5 - Pianura della conurbazione bolognese (PTCP Tav. 3, "Assetto evolutivo degli insediamenti, delle reti ambientali e delle reti per la mobilità") ed al quale non viene neanche riconosciuto nella citata tavola - riportata nella relazione - il carattere di "centro abitato, area urbanizzata, area pianificata per usi urbani (residenza, terziario, attività produttive). Questo a sottolineare l'eccezionalità della presenza di queste edificazioni isolate, spesso risalenti ad anni in cui l'attenzione al valore ed alla vulnerabilità dei territori rurali era ai minimi termini. E' evidente come il POC ed ora la proposta di PUA abbiano in buona parte derogato da questi presupposti di base. Forte è l'influenza delle previsioni urbanistiche - ora decadute - dell'ambito immediatamente adiacente, richiamato più volte nel testo dell'elaborato INQ01.*

*Osserva che*

*Alla luce di quanto sopra riportato, in una visione contemporanea della pianificazione che tenga conto di quanto narrato nella nostra premessa, l'indirizzo di riqualificazione indicato nel POC per questa specifica area produttiva non agricola andrebbe inteso nel senso di un'accurata valutazione della possibilità di ottenere gli stessi benefici auspicati dai proponenti, senza ricorrere alla trasformazione dei lotti di proprietà attualmente non edificati. Questo ovviamente è riferito al sub-ambito FINDA S.r.l., in quanto per l'intervento previsto per il sub-ambito PICASSO S.r.l si tratta di ampliamento in sagoma, che fa seguito ad un precedente intervento di parziale demolizione di fabbricato con successivo ampliamento con costruzione di un nuovo corpo di fabbrica ed elevazione a ben 5 livelli fuori terra del fronte est (nuovi uffici) negli anni 2007-2009. Per quanto riguarda la proprietà committente FINDA S.r.l. chiediamo che venga valutata progettualmente in alternativa la possibilità di una riqualificazione nel senso reale del termine, con riordino delle attività e spazi in sagoma all'attuale edificio (lotto A), o con una modesta quota di ampliamento in aderenza perimetrale, tale da non incidere sui lotti non ancora edificati (mappali no. 521 e no. 522). Siamo infatti convinti che gli obiettivi di qualificazione dell'attività esistente, si possano raggiungere anche in questo modo, soprattutto in assenza di un piano industriale di comprovato sviluppo delle attività (vedasi lo stringato elaborato 18 FIN REL). Manca evidenza di piano industriale di sviluppo o altra contrattazione di tipo economico (manca possibile utente, dichiarato in più punti dei vari elaborati) tale da giustificare l'espansione con nuova edificazione di terziario (lotto B), che oltretutto è proposta da un soggetto non direttamente gestore dell'attività produttiva, ma locatore dell'edificio. Si veda a proposito la scheda normativa prescrittiva del POC (riportata fra gli elaborati) in base alla quale l'incremento di Su deve essere giustificata da uno "studio di sviluppo industriale". Inoltre, scadendo nel 2022 il contratto di locazione fra PICASSO S.r.l ed ALCE NERO (vedere elaborato 15 - PIC REL della PICASSO S.r.l), verrebbero a liberarsi ampi spazi di uffici/terziario che nella attuale congiuntura economica - se veramente necessitano in prospettiva temporale - potrebbero più facilmente andare a beneficio, della attigua ditta A. Da Corte snc, che ha in locazione il fabbricato della FINDA S.r.l. che si vorrebbe ampliare. L'occupazione di ALCE NERO è infatti dichiarata strategica ma "temporanea", in vista della realizzazione del nuovo complesso che prenderà il posto degli attuali magazzini comunali e dell'area della Stazione Ecologica di via Speranza. Per ultimo evidenziamo che il fabbricato FINDA S.r.l. (mappale n. 482) risale come costruzione agli anni 1987-1989 e quindi un*



*intervento di reale riqualificazione dell'esistente potrebbe portare a consistenti benefici dal punto di vista energetico e delle emissioni, molto più dei soli tetti tecnologici.*

### **Osservazione 2 - VAS/VALSAT (elaborato 28)**

*Premesso che*

*come nei migliori Sistemi Qualità, nelle trasformazioni territoriali sarebbe bene introdurre un equivalente del "Risk-based thinking", incentrato essenzialmente su una serie di prevenzioni e cautele, avendo come obiettivo il mantenimento di importanti margini di reversibilità e gli aspetti prettamente ambientali in modo da mantenere altissima l'attenzione sui "costi nascosti" citati nella premessa alla Osservazione 1.*

*Considerato che*

*gli aspetti presi in esame dalla VAS sono plurimi e divisi per categorie, tali da poter essere anche oggetto di elencazione, per cui è opportuno seguire lo stesso principio ed elencare in una unica osservazione più elementi dettagliati per i quali si riportano le rispettive pagine dell'elaborato per un più agile rintracciamento.*

*Osserva che*

- *alla pag. 23 tavole del "Verde e permeabilità del suolo, stato di fatto e di progetto", nello stato di fatto non è considerato il verde profondo dei lotti 521-522 attualmente liberi da qualsiasi manufatto e si chiede di valutare se questo ha effetto anche su eventuali altri calcoli legati ai bilanci della permeabilità;*
- *alla pag. 42 - al "§ 2.4" in tabella "Risorse idriche e assetto idrogeologico", alla voce - area di ricarica della falda, l'indicazione corretta è "SI", (Area ricarica falda di tipo B, soggetta a tutela delle acque superficiali e sotterranee);*
- *alla pag. 44, sempre all'interno del "§ 2.4" in tabella "dotazioni ecologiche ambientali", andrebbe indicato correttamente che l'ambito ricade di fatto entro il "connettivo ecologico diffuso periurbano" e si ricorda che si tratta di suoli in Classe I (la migliore) per quanto riguarda l'utilizzo agricolo;*
- *relativamente all'inquinamento acustico si chiede di ricalcolare le distanze delle residenze più prossime all'area di intervento, considerando l'eventuale nuova edificazione posta sul perimetro ed il mantenimento della V classe (per la quale viene chiesto il riconoscimento dai progettisti), che di fatto produce un salto di due classi dai confinanti e si auspicano opere di mitigazione precauzionali anche grazie a barriere verdi naturali dello spessore idoneo all'abbattimento di almeno 5 dB;*
- *il calcolo effettuato relativamente al bilancio della CO2 è discutibile. Infatti nelle due tabelle che descrivono l'assorbimento di CO2 prima e dopo la realizzazione del PUA la superficie dell'edificato risulta identica, quindi non tiene conto delle nuove edificazioni previste. Inoltre l'area che nella tabella dello stato di fatto risulta a seminativo, viene calcolata come area boscata nella tabella dello stato di progetto, anche se ciò non ha alcun riscontro nel progetto del verde presentato e non tiene conto delle nuove edificazioni. Infine, il bilancio dello stato di progetto viene effettuato tenendo conto solo della quantità di CO2 emessa per il riscaldamento invernale e la produzione d'acqua calda sanitaria della nuova capacità edificatoria, sommati dal traffico veicolare supplementare generato ed indotto dall'insediamento (in tutto circa 70 tonnellate/anno), ma ignorando le 1.638,9 tonnellate/anno di emissioni dovute all'insediamento già esistente.*
- *lo stesso per quanto riguarda l'indicatore Biopotenzialità territoriale, che il documento di Valsat presenta come invariato nello stato di progetto perché calcolato ipotizzando che l'aumento dell'indice edificatorio venga realizzato in altezza o nelle aree di piazzale, a differenza di quanto previsto dal PUA*
- *la parte progettuale relativa al risparmio energetico ed idrico è trattata superficialmente, di fatto solo di intenzione, senza prospettare effettive soluzioni tecniche.*

### **Osservazione 3 - Impatto paesaggistico ed ecosistemico**

*il progetto non esplicita le possibili mitigazioni paesaggistiche/ambientali, accentuando anzi sul chiaro delle costruzioni le note di colore acceso come il rosso delle coperture tecnologiche e si chiede una progettazione più innovativa, compatta ed effettivamente riqualificante dell'insieme (lotto A\*), fatte salve le esigenze di migliorare gli spazi dell'attività esistente, e con un corposo piano del verde "paesaggistico" a mitigazione dell'impatto visivo. Per la parte di nuova edificazione (lotto A) si ribadisce che non è giustificata la sua attuazione in questa fase.*

### **Controdeduzione**

- **Osservazione 1.** L'area oggetto d'intervento ricadeva in zona omogenea D1- "Produttiva esistente o di completamento" del previgente PRG con indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,50 mq/mq, incrementabile a 0,70 mq/mq, previo progetto di sviluppo aziendale da approvarsi in Giunta Comunale. Con l'entrata in vigore della LR 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", che ha introdotto i nuovi strumenti di pianificazione urbanistici comunali (PSC – POC – RUE), l'amministrazione comunale, in sede di formazione del PSC e RUE, ha confermato per la stessa area la vocazione produttiva, introducendo il cosiddetto ambito ASP.C.r "Ambiti produttivi comunali esistenti da riqualificare", attuabile attraverso il POC. Il presente PUA con l'allegata Convenzione urbanistica attuativa disciplina gli interventi edilizi all'interno dei singoli lotti. E' stato redatto in conformità ai criteri perequativi di cui alla scheda normativa prescrittiva del POC, che assegna ai lotti fondiari non edificati (FINDA) un indice max di 0,10 mq/mq esclusivamente per l'insediamento di terziario innovativo e servizi tecnologici alle imprese.
- **Osservazione 2.** E' stata valutata dagli organi competenti in materia di VALSAT.
- **Osservazione 3.** Pur essendo l'area non ricadente in ambito di tutela paesaggistica, il presente PUA è corredato di specifica Relazione paesaggistica, come richiesto dal POC, che attraverso il processo di analisi evidenzia come gli interventi proposti, pur evidentemente percepibili, non costituiscono alterazione di un paesaggio agro-industriale. Il progetto stesso prevede interventi di mitigazione sia delle aree a parcheggio che dei fabbricati attraverso interventi di piantumazione di specie arboree ad alto fusto.

In conformità delle proposte di controdeduzione si è proceduto a modificare la bozza di Convenzione urbanistica.

A seguito della trasmissione in data 04/10/2018, prot. n. 42038, ai soggetti attuatori della bozza di convenzione urbanistica conformata a quanto previsto dall'art. 4, comma 5 della LR 24/17, vista la nota dell'Avv. Minotti per conto di Finda, pervenuta in data 08/10/2018, si è proceduto a rettificare l'art. 4 della stessa richiamando genericamente i contenuti dell'articolo di legge succitato.

Geom. Oronzo Filomena

Responsabile del Settore Pianificazione e controllo del Territorio