

Fasc. 8.2.7.2/16/2023  
Documento elettronico inviato con PEC



*Area Pianificazione Territoriale e della  
Mobilità Sostenibile  
Servizio Pianificazione Urbanistica*

**COMUNE DI CASTEL MAGGIORE**  
**4° Settore Edilizia e Urbanistica**  
**Servizio Sportello Unico per l'Edilizia,**  
**Commercio**  
**Arch. Elena Lazzari**

E p.c. **REGIONE EMILIA-ROMAGNA**  
**Servizio Pianificazione Territoriale e**  
**Urbanistica, dei Trasporti e del Paesaggio**  
**Arch. Claudia Dall'Olio**

**ARPAE AACM Area Autorizzazioni e**  
**Concessioni Metropolitana**  
**Ing. Paola Cavazzi**

**Azienda USL di Bologna**  
**Dipartimento di Sanità Pubblica**  
Via Della Libertà 40016 San Giorgio di Piano  
Pec: dsp@pec.ausl.bologna.it

**ARPA APAM**  
Sez. Provinciale di Bologna  
Via Triachini n. 17 40138 BOLOGNA  
Pec: aoobo@cert.arpa.emr.it

**Consorzio Bonifica Renana**  
Via Santo Stefano n.56 40125 Bologna  
Pec: bonificarenana@pec.it

**HERA SpA**  
V.le Berti Pichat 2/4 40100 Bologna  
Pec: heraspadirezioneacqua@pec.gruppohera.it

**ATERSIR**  
Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i  
Servizi Idrici e Rifiuti  
Via Cairoli 8/F 40121 Bologna  
Pec: dgatersir@pec.atersir.emr.it

**Soprintendenza Archeologia, belle arti e  
paesaggio per la città metropolitana di**

---

**AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILE**  
**Servizio Pianificazione Urbanistica**

Via Zamboni, 13 - 40126 Bologna - Tel. 051 6598806 - [mariagrazia.ricci@cittametropolitana.bo.it](mailto:mariagrazia.ricci@cittametropolitana.bo.it)  
[www.cittametropolitana.bo.it](http://www.cittametropolitana.bo.it) – Posta certificata: [cm.bo@cert.cittametropolitana.bo.it](mailto:cm.bo@cert.cittametropolitana.bo.it)

**Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara**

Via IV Novembre n.5 40123 Bologna  
Pec: sabap-bo@pec.cultura.gov.it

**Chiusa di Casalecchio e del Canale di Reno**

Via della Grada 12 40122 Bologna  
Pec: chiusacasalecchio@pec.it

**Agenzia Regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile**

Servizio Area Reno e Po di Volano (ex STB)  
Viale della Fiera, 8 40127 – Bologna  
PEC: stpc.bologna@postacert.regione.emilia-romagna.it

**Autorità di bacino distrettuale del Fiume Po**

Via Garibaldi, 75 43100 - Parma  
PEC: protocollo@postacert.adbpo.it

**Vigili del fuoco - comando provinciale Bologna**

Via Ferrarese, 166/2 - 40128 Bologna (BO)  
PEC: com.bologna@cert.vigilfuoco.it

**Servizio Lavori Pubblici e Ambiente**

Comune di Castel Maggiore

**Geovest**

Via dell'Oasi n.373 40014  
Beni Comunali - Crevalcore (Bo)  
Pec: geovest@pec.aitec.it

**Telecom Italia**

Pec: telecomitalia@pec.telecomitalia.it

**E-distribuzione**

Pec: e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it

**ENAC**

Pec: protocollo@pec.enac.gov.it

**SNAM RETE GAS S.P.A. O, IN FORMA ABBREVIATA SNAM RG S.P.A.**

Pec: distrettoceor@pec.snam.it

**TERNA RETE ITALIA**

Pec : ternareteitaliaspa@pec.terna.it

---

**AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILE**

**Servizio Pianificazione Urbanistica**

Via Zamboni, 13 - 40126 Bologna - Tel. 051 6598806 - [mariagrazia.ricci@cittametropolitana.bo.it](mailto:mariagrazia.ricci@cittametropolitana.bo.it)  
[www.cittametropolitana.bo.it](http://www.cittametropolitana.bo.it) – Posta certificata: [cm.bo@cert.cittametropolitana.bo.it](mailto:cm.bo@cert.cittametropolitana.bo.it)

Oggetto:

Proposta di **Accordo operativo** avviata dal **Comune di Castel Maggiore** con delibera di Consiglio Comunale 106 del 28/7/2023, ai sensi dell'art. 38, L.R.n. 24/2017, relativa all'attuazione della proposta di accordo operativo denominato "ANS-C.3", loc. Via Lirone – Via Berlinguer - Richiesta di documentazione mancante, ai sensi dell'art. 8, comma 2, All. 1, D.G.R. n. 954 del 25.06.2018, ai fini dell'espressione del parere del Comitato Urbanistico Metropolitan (CUM) in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale dell'Accordo operativo, ai sensi dell'art. 38, comma 10, L.R. 24/2017.

In riferimento alle note Prot. n. 46729 e 46732 del 31 luglio 2023, con cui il Comune di Castel Maggiore ha comunicato l'avvenuto deposito della proposta di Accordo Operativo richiamato in oggetto, in via collaborativa si anticipa l'esito della verifica di completezza della documentazione tecnica e amministrativa trasmessa da parte della Struttura Tecnica Operativa, come disposto dalla delibera di Giunta Regionale n.954 del 25.06.2018, all'Art.8 comma 2. Di seguito si segnala la documentazione che risulta necessario acquisire ai fini dell'espressione del parere del CUM in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale dell'Accordo operativo, ai sensi dell'art. 38, comma 10, L.R. 24/2017.

***Si ricorda che, nel periodo transitorio della L.R.24/2017, così come precisato all'art.4 della medesima, è possibile attuare previsioni di insediamento in coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti. Pertanto, tutti gli interventi, comprese le opere infrastrutturali, non dovranno comportare variante alla pianificazione.***

A tal proposito, si chiede di chiarire la coerenza della proposta con il PSC, in particolare in merito ai seguenti punti:

- tenuto conto del dimensionamento residenziale, di cui all'art. 21, paragrafo 2 del PSC, si chiede di dimostrare la coerenza delle capacità edificatorie assegnate con il dimensionamento suddetto e di fornire un aggiornamento dello stesso. Inoltre, considerando che l'art. 33, comma 10, del PSC definisce l'indice di utilizzazione fondiaria da applicare negli ambiti di nuovo insediamento, nonché le percentuali di attribuzione del diritto edificatorio tra pubblico e privato, si chiede di chiarire le modalità di calcolo e gli indici utilizzati per la definizione della superficie utile dell'accordo operativo;
- ai sensi dell'art. 21, paragrafo 1, comma 5 del PSC, si chiede di esplicitare il dato relativo ai mq destinati agli alloggi ERS e di individuarli nella planimetria di assetto generale;
- considerando che nell'elaborato "Tav\_05\_01\_Lotti edificabili e destinazioni" vengono indicate due tipologie di destinazione residenziale (tipo A e tipo V), si chiede di chiarire l'uso residenziale insediato in coerenza con il RUE;
- considerando la vicinanza al Centro di Mobilità di Castel Maggiore e la presenza, sul capoluogo, della rete strategica Bologna-Galliera, si chiede di fornire un elaborato cartografico che illustri come i tratti ciclopedonali di progetto, presenti nella "Tav\_08\_01\_Viabilità planimetria", collegano l'ambito oggetto di intervento con il sistema di trasporto pubblico di linea presente, con la rete ciclopedonale esistente e con la stazione del SFM. Sempre nell'ottica di garantire la continuità delle connessioni ciclopedonali, si richiede di specificare come la viabilità di progetto si vada ad integrare al previsto allargamento di via Lirone e alla nuova pista ciclabile.

Ai fini della completezza della proposta di Accordo operativo, ai sensi degli artt. 4 e 38, commi 3 e 4, L.R. n. 24/2017, si segnala inoltre che la proposta deve essere corredata, tra gli altri, dei seguenti documenti che risultano mancanti:

- in affiancamento allo schema di convenzione, si chiede di integrare la documentazione trasmessa con il **testo dell'accordo operativo**;

---

**AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILE**

**Servizio Pianificazione Urbanistica**

Via Zamboni, 13 - 40126 Bologna - Tel. 051 6598806 - [mariagrazia.ricci@cittametropolitana.bo.it](mailto:mariagrazia.ricci@cittametropolitana.bo.it)

[www.cittametropolitana.bo.it](http://www.cittametropolitana.bo.it) – Posta certificata: [cm.bo@cert.cittametropolitana.bo.it](mailto:cm.bo@cert.cittametropolitana.bo.it)

- ai sensi dell'art.38, comma 3, lett. a), relativamente al progetto urbanistico, si chiede di integrare la documentazione trasmessa con un **elaborato planivolumetrico complessivo** che specifichi le superfici (ST, SF dei lotti, SU complessiva e relativa ripartizione nei lotti), la localizzazione e la quantità prevista di ERS, le dotazioni di verde pubblico e parcheggi nonché eventuali dotazioni ecologiche. Inoltre, nello stesso elaborato, si richiede di indicare chiaramente anche le aree extra comparto, richiamate all'art. 4 delle Norme tecniche di attuazione, oggetto di cessione obbligatoria;
- ai sensi dell'art. 38, comma 3, lett. c), si chiede di integrare la documentazione trasmessa con la **relazione economico-finanziaria**, che illustri analiticamente i valori economici degli interventi privati programmati nonché delle opere pubbliche e che ne dimostri la fattibilità e la sostenibilità. A tal proposito si chiede di verificare l'importo delle opere di urbanizzazione riportate all'art. 15 della Convenzione prevedendo un eventuale aggiornamento in sede di titolo abilitativo;
- ai sensi dell'art. 4, comma 1, si chiede di integrare la documentazione trasmessa con il **cronoprogramma** dell'Accordo Operativo in cui siano indicati i termini per la presentazione di tutti i titoli abilitativi, pena decadenza dell'accordo stesso. A tal riguardo, si richiede di adeguare i tempi e le modalità di attuazione riportati all'art. 10 della Convenzione;
- considerando che nella Convenzione si fa riferimento all'**Accordo di Programma** stipulato tra il Comune di Castel Maggiore e il Comune di Bologna in data 08.04.2022, tramite il quale viene pattuita la cessione anticipata delle aree per il contributo straordinario a carico dell'operazione di trasformazione urbanistica dell'area oggetto del PP via Lirone\_via Berlinguer, si chiede in via collaborativa di inviare tale accordo;
- si chiede inoltre di definire il soggetto attuatore dell'intervento e, qualora gli interventi non siano realizzati da un soggetto pubblico, di acquisire l'**informazione antimafia**, ai sensi dell'art. 38, comma 4 nonché le **certificazioni camerali**. Si ricorda infatti che "La convenzione urbanistica deve riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla risoluzione della convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio". Si richiede quindi di richiamare la dichiarazione antimafia all'interno della convenzione;
- ai sensi dell'art. 4, comma 2, si chiede di trasmettere la **delibera di indirizzo** con la quale si stabiliscono "i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati".

Ai fini della **valutazione ambientale** che la Città metropolitana di Bologna è chiamata ad esprimere nell'ambito della procedura in esame, ai sensi dell'art. 19, commi 3 e 4, L.R. n. 24/2017, **si richiede la seguente documentazione** ad avvenuta conclusione del periodo di deposito e pubblicazione dell'Accordo suddetto:

- attestazione dell'avvenuto **deposito** degli atti dell'Accordo, finalizzato all'acquisizione delle osservazioni;
- **osservazioni** presentate dagli Enti e organismi pubblici, associazioni economiche e sociali e singoli cittadini relativamente al documento di Valsat;
- in alternativa al suddetto punto, dichiarazione relativa all'assenza di osservazioni pervenute da parte degli Enti e organismi medesimi durante il periodo di deposito;
- **valutazioni** espresse dalle Amministrazioni competenti in materia ambientale, consultate secondo le modalità di cui all'art. 38, comma 9, L.R. n. 24/2017.

Come precisato all'art. 19, comma 4, L.R. n. 24/2017, la Città metropolitana si avvale della istruttoria di ARPAE AACM in indirizzo per la formulazione delle valutazioni di compatibilità ambientale di competenza.

A seguito del confronto con l'Agenzia, risultano necessarie alcune integrazioni in merito ai contenuti del Rapporto Ambientale di ValSAT:

---

#### AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILE

##### Servizio Pianificazione Urbanistica

Via Zamboni, 13 - 40126 Bologna - Tel. 051 6598806 - [mariagrazia.ricci@cittametropolitana.bo.it](mailto:mariagrazia.ricci@cittametropolitana.bo.it)  
[www.cittametropolitana.bo.it](http://www.cittametropolitana.bo.it) – Posta certificata: [cm.bo@cert.cittametropolitana.bo.it](mailto:cm.bo@cert.cittametropolitana.bo.it)

- rispetto al clima acustico, si ricorda che l'Accordo Operativo non può prevedere l'aggiornamento della zonizzazione acustica comunale vigente, zonizzazione che è modificabile solo avviando il procedimento di modifica previsto dalla LR 15/2001 e soggetto a parere di ARPAE. Per tale motivo si chiede di garantire il rispetto della zona acustica vigente e di integrare la Relazione acustica con una verifica dei limiti di II classe acustica (quella di progetto secondo la zonizzazione vigente);
- per quanto concerne il rischio idraulico, l'area è caratterizzata da pericolosità P2 sia in relazione al reticolo naturale che al reticolo secondario. Considerando che la relazione idraulica demanda le considerazioni in merito al rischio di allagamento ad approfondimenti nei successivi livelli progettuali, si chiede di definire in questa fase le misure per la riduzione del rischio idraulico, che andranno quindi riportate nelle NTA. Inoltre, si richiede di integrare la documentazione trasmessa con l'asseverazione di non incremento del rischio idraulico;
- considerando che nella scheda di ambito, contenuta nella Valsat di PSC, tra le condizioni di sostenibilità vengono richiamati interventi e compensazioni idrauliche in accordo con il Consorzio Bonifica Renana, si chiede di chiarire se tali opere siano state individuate;
- in merito a quanto emerso dal quadro di riferimento della pianificazione sovraordinata e di settore riportato nel documento di Valsat e nella relazione tecnico-illustrativa, si richiede di esplicitare, anche in termini grafici, la percentuale di aree permeabili all'interno del comparto.

La Città metropolitana è chiamata inoltre ad esprimere, nell'ambito del procedimento in oggetto, il parere previsto in materia di compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio, ai sensi dell'art. 5, L.R. n. 19/2008. A tal fine, si ritiene la documentazione trasmessa sufficiente.

Infine, si evidenzia che il versamento che il Comune ha provveduto a operare mediante piattaforma Ping non risulta completo di tutti gli elaborati che compongono l'Accordo Operativo. A tal proposito si richiede di provvedere a un nuovo versamento completo di tutti gli elaborati.

Si resta pertanto in attesa della suddetta documentazione a corredo degli atti relativi all'Accordo operativo in oggetto, precisando che dal giorno di ricevimento delle integrazioni inizieranno a decorrere i **30 giorni per la formulazione del parere** del CUM, in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale dell'Accordo operativo, ai sensi dell'art. 38, comma 10, L.R. n. 24/2017.

Al fine delle successive fasi del procedimento di approvazione e stipula dell'Accordo Operativo, si ricorda, altresì, quanto segue demandando gli ulteriori ed eventuali approfondimenti sui temi che seguono ad apposita seduta della Struttura Tecnica Operativa che potrà essere convocata nell'ambito del procedimento in oggetto.

#### **Efficacia dell'Accordo Operativo:**

Relativamente ai testi di Accordo e di convenzione, ai sensi di quanto disciplinato al comma 12 dell'art. 38 della LR 24/2017, nei successivi trenta giorni dall'espressione del parere del CUM, il Consiglio comunale autorizza la stipula dell'Accordo adeguando l'Accordo al parere formulato dal CUM stesso ed esprimendosi al riguardo con motivazioni puntuali e entro 10 successivi l'Accordo il privato e il rappresentante del Comune stipulano l'Accordo. Inoltre, come stabilito al successivo comma 13, copia integrale dell'Accordo sottoscritto deve essere pubblicata nel sito web del Comune e l'avviso dell'avvenuta stipula deve essere pubblicato sul BURERT data in cui l'Accordo produce i suoi effetti. Da tale momento comincia anche a decorrere l'efficacia dell'Accordo Operativo che si esplica per tutti gli elaborati facenti parte dell'Accordo Operativo.

Si ricorda, inoltre che non è possibile scorporare dall'Accordo Operativo i contenuti convenzionali di cui all'art. 38, c.3, lettera b, (ad esempio rinviandoli ad un successivo atto negoziale), in

---

#### **AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILE**

##### **Servizio Pianificazione Urbanistica**

Via Zamboni, 13 - 40126 Bologna - Tel. 051 6598806 - [mariagrazia.ricci@cittametropolitana.bo.it](mailto:mariagrazia.ricci@cittametropolitana.bo.it)  
[www.cittametropolitana.bo.it](http://www.cittametropolitana.bo.it) – Posta certificata: [cm.bo@cert.cittametropolitana.bo.it](mailto:cm.bo@cert.cittametropolitana.bo.it)

coerenza con quanto specificato nel testo dell'art. 38, c.3, della LR 24/2017, laddove all'indicazione degli elaborati che devono costituire la proposta di Accordo Operativo, richiama anche la convenzione urbanistica di cui alla lettera b, costituenti "parti integranti e costitutivi dell'Accordo".

L'accordo operativo, e la relativa proposta, devono pertanto necessariamente includere tutti i quattro contenuti indicati dallo stesso comma 3 dell'art. 38, che esclude ogni possibile margine di dubbio sull'inammissibilità dell'estromissione e del differimento dei contenuti convenzionali di cui all'art. 38, c.3, lettera b, rispetto ai contenuti ed alla stipula dell'Accordo Operativo.

#### **Durata:**

Il principio di immediata attuazione degli interventi di cui all'art. 4 della LR 24/2017 (espresso ai commi 1 e 2 in riferimento agli Accordo Operativo, ed al comma 5 per la generalità degli interventi ammessi nel periodo transitorio), costituisce un requisito essenziale ai fini della ammissibilità degli interventi nonché requisito di sostenibilità territoriale di tutti gli interventi attuativi consentiti nel corso del periodo transitorio. Si tratta, pertanto, di un requisito preordinato dalla legge a surrogare, in via derogativa e transitoria, il meccanismo di contenimento del consumo di suolo definito per il periodo di pieno regime della LR 24/2017.

Il requisito dell'immediata attuazione, per gli AO dell'art. 4, deve quindi trovare coerente riscontro in tutti i contenuti della proposta di cui all'art. 38, comma 3, dalle indicazioni del cronoprogramma a quelle della relazione economico-finanziaria (la quale deve dimostrare la fattibilità e la sostenibilità economica dell'intervento nei tempi programmati), e così pure in tutti i termini temporali e nelle sanzioni collegate, previsti nelle varie clausole, compreso il termine di validità dello stesso Accordo Operativo. La validità dell'Accordo Operativo dovrà essere estesa entro un tempo strettamente necessario al completamento delle opere previste.

#### **Clausole di decadenza:**

Sulle modalità con le quali gli AO, di cui all'art. 4, devono garantire il rispetto del principio di immediata attuazione degli interventi, la legge precisa che la convenzione (ossia per gli Accordo Operativo la parte integrante e costitutiva di cui all'art. 38, comma 3, lett. b) deve prevedere "termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi" (art. 4, comma 5, secondo periodo), e più in generale, come si è precisato a tutti Comuni con la circolare regionale di prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica, deve prevedere "l'avvio ed il completamento dei lavori entro tempi certi e quanto più possibile ravvicinati, in ragione della complessità e rilevanza degli interventi da realizzare" (circ. prot. n. 179478 del 14.03.2018, pag. 10).

Per corrispondere a quanto indicato dalla LR 24/2017 all'art. 4 comma 5, ovvero "assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi", l'Accordo e la convenzione dovranno, oltre a stabilire un tempo di durata dell'attuazione congruo con gli interventi previsti, anche stabilire termini perentori, pena la decadenza dell'Accordo per la presentazione dei titoli abilitativi, i quali dovranno risultare congruenti con le fasi attuative e allineati al cronoprogramma dell'AO.

Si comunica, infine, che la Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica, Ing. Mariagrazia Ricci (Tel.: 051/6598806) si rende disponibile per ogni chiarimento necessario.

Ringraziando per la cortese collaborazione, l'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

La Responsabile  
Servizio Pianificazione Urbanistica  
Ing. Mariagrazia Ricci  
(firmato digitalmente)

---

**AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILE**

**Servizio Pianificazione Urbanistica**

Via Zamboni, 13 - 40126 Bologna - Tel. 051 6598806 - [mariagrazia.ricci@cittametropolitana.bo.it](mailto:mariagrazia.ricci@cittametropolitana.bo.it)  
[www.cittametropolitana.bo.it](http://www.cittametropolitana.bo.it) – Posta certificata: [cm.bo@cert.cittametropolitana.bo.it](mailto:cm.bo@cert.cittametropolitana.bo.it)