



Città di Castel Maggiore

(Città Metropolitana di Bologna)

4° Settore Edilizia e Urbanistica

Tel.051/63.86.713/- sue@comune.castel-maggiore.bo.it

Comparto 6 ex PRG '98 VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO e relativa VAS

Dichiarazione di sintesi

Dicembre 2023

Sommario

1.	INTRODUZIONE	3
2.	ARTICOLAZIONE PROCEDIMENTO DI VAS	5
2.1.	PARERI.....	8
2.2.	CONCLUSIONE ITER PROCEDURALE	8
3.	ISTRUTTORIA TECNICA.....	9
3.1.	ARGOMENTI DI VARIANTE.....	3
3.2.	OSSERVAZIONI DELLA CITTA' METROPOLITANA QUALE ENTE COMPETENTE ALLA VAS	Errore. Il segnalibro non è definito.
3.3.	RACCOMANDAZIONI ARPAE AACM.....	12
3.4.	PARERI AMBIENTALI	15
3.5.	OSSERVAZIONI DEI PRIVATI	16
3.6.	PARERE IN MATERIA DI VINCOLO SISMICO E VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI CON LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ LOCALE IN RIFERIMENTO AGLI ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI E IDROGEOLOGICI DEL TERRITORIO.	16

1. INTRODUZIONE

- In attuazione del pre-vigente P.R.G., con D.C.C. n. 90 del 23.12.2009 è stato approvato il piano particolareggiato di iniziativa privata (PIIP) “Comparto 6 – via Matteotti nord”, per la cui attuazione è stata sottoscritta Convenzione urbanistica del 28.12.2009, a Ministero Notaio Dott. Enrico Marmocchi;
- le previsioni del PIIP approvato e della relativa convenzione risultano sostanzialmente inattuato, anche con riguardo agli obblighi particolari di cessione di aree e realizzazione delle rilevanti opere di interesse generale previste dalla convenzione;
- in data 31.5.2017 è stata notificata ai soggetti attuatori la nota n. 13320 di “*Avvio del procedimento ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge 241/90 e successive modifiche ed integrazioni e contestuale diffida ad adempiere ai sensi dell’art. 1454 c.c.*”, in cui il comune assegnava un termine di trenta giorni per l’adempimento delle obbligazioni convenzionali, pena la decadenza sanzionatoria degli atti che hanno condotto all’approvazione del PIIP sopra indicato e degli atti ad esso accessivi e conseguenti;
- il termine è stato successivamente prorogato fino al 30.9.2017 ma le obbligazioni non sono state assolte;
- con deliberazioni di consiglio comunale n. 46 del 31.7.2018 e n. 3 del 30.1.2019, preso atto che il comparto risultava ancora inattuato e che sussistevano i presupposti per la dichiarazione di decadenza dello strumento attuativo e della relativa convenzione, si è, tuttavia, sospeso il procedimento finalizzato alla dichiarazione di decadenza, preferendo, nell’ottica dell’interesse generale, optare per l’apertura di un percorso di rinegoziazione con il soggetto attuatore, finalizzata alla revisione radicale del piano stesso per ridimensionarlo e renderlo più sostenibile urbanisticamente;
- al fine di agevolare l’attuatore nella comprensione degli intenti del comune, è stata adottata la deliberazione di giunta comunale n. 37 del 22.3.2019, che approvava uno schema ideogrammatico di reimpostazione della planimetria generale del comparto;
- con deliberazione di consiglio comunale n. 9 del 24.2.2021 è stato concluso il procedimento finalizzato alla decadenza del piano, senza che si addivenisse alla decadenza, a condizione che venisse sottoscritto un accordo integrativo del provvedimento conclusivo;
- in data 27.05.2021 è stato stipulato Accordo integrativo ex art.11 L. 241/1990 (repertorio comune di Castel Maggiore n. 34 del 27.5.2021) che prevedeva alcuni impegni per l’attuatore tra cui la presentazione di una variante al piano particolareggiato, corredata dalla documentazione idonea alla valutazione ambientale strategica e dallo schema di convenzione, in conformità agli indirizzi di cui alla deliberazione di consiglio comunale n. 46 del 31.7.2018;
- in data 1.10.2021 ai prott. n. 24721, 24722, 24724, 24725, 24727, 24728 il Presidente del Consorzio “La Torre del Castello”, munito di delega da parte di tutti i proprietari, ha presentato richiesta di Variante al Piano Particolareggiato Comparto 6 ex PRG, successivamente integrato con prott. n.3770, 3773, 4131 e 4542 del 15/2/2022;

1.1. ARGOMENTI DI VARIANTE

La presente Variante al Piano Particolareggiato relativa al Comparto 6, predisposta a seguito di un lungo percorso di rinegoziazione del PIIP approvato ma non ancora attuato, ha la finalità di recepire l’Accordo (ex art. 11 L.291/1990) tra il Comune e il Consorzio “La Torre del Castello, soggetto attuatore, sottoscritto in data 27 maggio 2021.

Per effetto dell'art. 9 del vigente P.S.C. e dell'art. 24 del vigente R.U.E. la disciplina vigente sull'ambito è quella dettata dal piano particolareggiato vigente e dalla relativa convenzione. La variante prevede una significativa riduzione della capacità edificatoria e delle aree urbanizzate, interessate dall'edificabilità. Rispetto al Piano Particolareggiato approvato nel 2009, che prevedeva una capacità edificatoria pari a 50.350 mq a uso residenziale e 5.035 mq ad uso terziario, la presente variante riduce significativamente la superficie edificabile a mq. 20.000, destinata esclusivamente a residenziale, distinta in mq. 17.000 di edilizia libera e mq. 3.000 destinati ad edilizia convenzionata destinata alla vendita a prezzi calmierati. La superficie territoriale interessa un'area che ha un'estensione di mq. 250.654, parte della quale prevista in cessione gratuita al Comune di mq. 112.440, posizionata esternamente all'area d'intervento, sulla quale è esclusa l'edificazione. Le dotazioni previste di cessione sono superiori a quanto dovuto dalla normativa di riferimento e ammontano a mq. 53,417 di verde pubblico e mq. 3.058 di parcheggi pubblici.

L'attuazione si svilupperà attraverso 10 "Macrolotti", definiti da NTA del Piano come unità fondiaria omogenee all'interno delle quali è indicata la Superficie Utile (Su) edificabile ed i parcheggi pertinenziali P3. I Macrolotti hanno una propria autonomia funzionale, in relazione alle strade ed alle opere di urbanizzazione, e potranno essere attuati autonomamente ed indipendentemente, anche per quanto riguarda il rapporto con le urbanizzazioni, che ne garantiscono la fruizione ed il funzionamento, con limiti di altezza degli edifici in progetto variabili ed espressi in livelli.

2. ARTICOLAZIONE PROCEDIMENTO DI VAS

al fine di ottenere i pareri di competenza degli Enti competenti in materia Ambientale in merito alla variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 6 ex PRG ed alla relativa Valutazione Ambientale Strategica, il Comune di Castel Maggiore in qualità di Ente procedente ha indetto, con nota prot. n. 5576 del 3/3/2022 la Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 14 comma 1 della L. 241/90 e s.m.i., da effettuarsi in forma semplificata ed in modalità asincrona, ex art. 14-bis della L. 241/90 e s.m.i., invitando i seguenti Enti:

- ARPAE- APAM
- Azienda USL Bologna
- Agenzia Regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile-Servizio Area Reno e Po di Volano (ex STB)
- Autorità di bacino distrettuale del Fiume Po
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio
- Consorzio della Bonifica Renana
- Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.
- TPER S.p.A.
- ENEL ENERGIA S.P.A.
- TERNA S.P.A./FI GRUPPO ENEL
- HERA S.p.A. Holding Energia Risorse Ambiente
- SNAM Rete Gas
- ATERSIR
- ENAC - ENTE NAZIONALE PER L'AVIAZIONE CIVILE
- Geovest Srl
- Vigili del fuoco - comando provinciale Bologna

L'avviso di deposito degli atti e della documentazione Vas è stato pubblicato sul BUR del 2/3/2022, sull'albo pretorio e sul sito del Comune di Castel Maggiore per 45 giorni consecutivi.

Entro il termine previsto per l'espressione dei pareri sono pervenute le seguenti determinazioni:

Pareri pervenuti prima della 1° seduta di CdS del 27.4.2022	
ENTE	Prot. n.
Arpae – APAM Sezione Provinciale Bologna	9648 del 19/4/2022
Azienda USL Bologna	6284 del 11/3/2022
Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio	9343 del 16/4/2022
ENEL ENERGIA S.P.A.	6043 del 9/3/2022 (comunicazione di non competenza)
TERNA S.P.A./FI GRUPPO ENEL	6370 del 14/3/2022
SNAM Rete Gas	5898 del 8/3/2022
Vigili del fuoco - comando provinciale Bologna	7436 del 24/3/2022
Città Metropolitana di Bologna	7159 del 22/3/2022
HERA	10054 del 21/4/2022

ARPAE APAM, nell'esprimere il suo primo contributo, ha proposto di valutare l'opportunità di convocare una riunione in forma simultanea e in modalità sincrona, ai sensi dell'art. 14 ter della L.241/1990, per poter avere alcuni chiarimenti e delucidazioni sulle proposte di progetto.

In risposta alla proposta di ARPAE APAM, in data 27 aprile 2022 è stata convocata la Conferenza di Servizi, in videoconferenza, a cui hanno preso parte:

- ARPAE Apam
- COMUNE DI CASTEL MAGGIORE
- CITTA' METROPOLITANA
- CONSORZIO "La Torre del Castello"

Durante la riunione sono state sollevate da parte degli Enti competenti in materia ambientale alcune criticità relative, in particolar modo, al sistema di laminazione ed al rispetto della invarianza idraulica.

A conclusione della sopracitata riunione, preso atto delle determinazioni acquisite agli atti della Conferenza, sono stati assegnati 45 giorni al proponente per poter presentare le integrazioni concordate e richieste durante la riunione.

Al prot. n. 15210 del 13.6.2022 il soggetto proponente ha presentato la documentazione richiesta che è stata integrata nella pubblicazione sul sito del Comune, per cui con prot. 16436 del 27/6/2022, è stata convocata, ai sensi dell'articolo 14-ter, la seconda seduta della CdS, decisoria, conclusiva, in forma simultanea e in modalità sincrona per il giorno martedì 19 Luglio 2022.

Nel periodo tra la prima e la seconda seduta della CdS sono pervenuti i seguenti pareri:

Pareri pervenuti dopo la 1° seduta di CdS 27.4.2022, ma prima delle integrazioni prot. n. 15210 del 13.6.2022	
ENTE	PROT. N.
Agenzia Regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile	14148 del 31/5/2022
Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. - Direzione territoriale produzione Bologna	10644 del 27/4/2022
ATERSIR	11853 del 9/5/2022

In seguito alle integrazioni è pervenuto il parere dei VVF che ribadisce l'assenza di competenze specifiche non essendo state attivate procedure di valutazione antincendio:

Parere pervenuto in seguito alle integrazioni prot. n. 15210 del 13.6.2022	
Comando Prov.le dei Vigili del Fuoco	17805 del 8/7/2022

In data 19 luglio 2022 si è tenuta la seconda seduta della Conferenza di Servizi, in videoconferenza, a cui hanno partecipato i seguenti soggetti:

- ARPAE Apam
- CITTÀ METROPOLITANA
- AGENZIA REGIONALE PER LA SICUREZZA TERRITORIALE E LA PROTEZIONE CIVILE
- CONSORZIO "La Torre del Castello"

Nel corso della seduta sono emerse alcune problematiche legate al sistema di laminazione e, in particolar modo, all'innesto delle acque bianche su una Condotta esistente, diam.

1600 e 1000, di raccolta delle acque bianche, che scorre parallela alla Via San Pierino e che collega Via Bondanello con il Canale Navile, che non risulta avere concessione demaniale né autorizzazione allo scarico (AUA) nel Canale Navile. È stata dichiarata la necessità che venisse regolarizzata la situazione per poter validare l'ulteriore immissione degli scarichi del comparto in oggetto.

Durante la discussione gli Enti, gli attuatori ed il Comune hanno concordato sulla necessità di approfondire le seguenti tematiche:

- l'autorizzazione della condotta acque bianche esistenti e le procedure corrette da seguire anche per le eventuali successive AUA sia per quel che riguarda la fogna nera e gli scolmatori esistenti su Via Matteotti;
- gestione del sistema rain garden;
- approfondimenti in merito al traffico con specifiche in merito al traffico già esistente ed a quello che sarà indotto dalla nuova pianificazione
- specifiche in merito alla mobilità alternativa di previsione;
- percentuale di permeabilità del piano.

In data 25/7/2022 al prot. n.19034, è pervenuta da parte di HERA, integrazione volontaria al proprio precedente parere;

In data 27/2/2023 al prot. n. 5485 è pervenuto da parte del Settore Sicurezza Territoriale e Protezione Civile Distretto Reno - Ufficio Territoriale di Bologna copia del parere favorevole con prescrizioni rilasciato al Consorzio La Torre del Castello in merito al "progetto per la realizzazione di un nuovo scarico nel Canale Navile di acque bianche "lamine" derivanti dal Comparto 6 nell'ambito della proposta di variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (PPIP) approvato con Delibera Consiliare n. 90 del 23/12/2009, in Comune di Castel Maggiore (BO)".

A seguito dell'ottenuto nulla osta da parte della Regione per un nuovo scarico autonomo di Comparto, nel Navile, in data 17.4.2023 al prot. n. 11002 gli attuatori hanno depositato la documentazione che è stata tempestivamente pubblicata sul sito del Comune ad integrazione della documentazione già pubblicata.

Con nota prot.11172 del 18/4/2023 è stata convocata, ai sensi dell'articolo 14-ter, la terza CDS decisoria conclusiva in forma simultanea e in modalità sincrona per il giorno martedì 23 Maggio 2023, cui hanno partecipato i seguenti soggetti:

- ARPAE Apam
- CITTÀ METROPOLITANA
- HERA
- CONSORZIO "La Torre del Castello"

Nel corso della seduta sono state ampiamente approfondite le tematiche relative agli scarichi di acque bianche e nere e, a conclusione, visto il parere favorevole definitivo in merito alla presente Variante espresso da HERA, si è concordato di attendere fino al 30.05.2023 il parere finale di ARPAE che, a causa di problemi tecnici, non era riuscita a visionare la documentazione integrativa presentata, prima della seduta della Cds;

In data 1.06.2023 al prot. n. 15502, come concordato nel corso della seduta della Conferenza dei Servizi, è arrivato il parere favorevole con prescrizioni di ARPAE;

Di conseguenza, viste le determinazioni della terza seduta della Conferenza dei Servizi ed il sopraccitato parere favorevole con prescrizioni di ARPAE, si è dichiarata conclusa la conferenza dei Servizi istruttoria;

Al n. 16253 del 9/6/2023 è stata protocollata determinazione conclusiva della Conferenza dei servizi, regolarmente trasmessa alla Città Metropolitana, agli Enti competenti in materia ambientale ed al soggetto attuatore;

2.1. PARERI

In corso della conferenza dei Servizi si sono tenute tre sedute in forma simultanea e in modalità sincrona, ai sensi dell'articolo 14-ter della L.241/1990, cui hanno seguito i seguenti **verbali**:

- Prot. n. 11134 del 2/5/2022;
- Prot. n. 21025 del 16/8/2022;
- Prot. n.16260 del 9/6/2023;

Il progetto definitivo della presente proposta di Variante al PPIP Comparto 6 e relativa VAS ha ricevuto i seguenti **pareri** da parte degli Enti Ambientali:

- **SNAM**, prot. n.5898 del 8/3/2022 comunicano non competenza;
- **ATERSIR**, 11853 del 9/5/2022 comunicano che è sufficiente il parere del gestore del S.I.I. (HERA);
- **Vigili del fuoco - comando provinciale Bologna**, prot. n. 17805 del 8/7/2022;
- **TERNA**,-prot. n. 6370 del 14/3/2022;
- **SOPRINTENDENZA**, prot. n. 4791 del 20/02/2023;
- **ENEL ENERGIA**, prot. n.6043 del 9/3/2022;
- **RFI**, prot. n.10644 del 27/4/2022;
- **HERA**, prot. n. 10054 del 21/4/2022, prot. n.19034 del 25/7/2022 e conferma del parere favorevole nel corso della terza seduta della CdS;
- **Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile**; parere favorevole espresso nel corso della seconda seduta della CdS, verbale prot. n. 21025 del 16/8/2022e prot. n. 5485 del 27/2/2023;
- **AUSL**, prot. n. 6284 del 11/3/2022;
- **ARPAE APAM** prot. n. 15502 del 01/06/2023;

Per gli eventuali altri pareri non pervenuti nei termini della procedura, ai sensi dell'art. 14 bis comma 4, *“la mancata comunicazione della determinazione entro il termine (18/3/2023 n.d.r) (...) equivale ad assenso senza condizioni. Restano ferme le responsabilità dell'amministrazione, nonché quelle dei singoli dipendenti nei confronti dell'amministrazione, per l'assenso reso, allorché implicito”*;

Nell'ambito del procedimento amministrativo in oggetto la **Città Metropolitana di Bologna** si è espressa con Atto del Sindaco metropolitano n. 182 del 25/07/2023, trasmesso, completo degli allegati costitutivi, con nota prot. n. 21191/2023 del 27/07/2023;

2.2. CONCLUSIONE ITER PROCEDURALE

Il Consiglio, in sede di approvazione, si esprime sulle risposte ai pareri e dà merito nel presente elaborato allegato al piano (denominato “dichiarazione di sintesi”) di come le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano e come si è tenuto conto del Rapporto Ambientale e degli esiti delle consultazioni, dando atto dell'avvenuto recepimento del Parere Motivato della Città Metropolitana, ovvero indicando puntualmente le ragioni per le quali si è parzialmente o totalmente disatteso quanto contenuto nel parere motivato stesso.

Dopo la approvazione da parte del Consiglio Comunale della Variante al Piano, della relativa Dichiarazione di sintesi e del Piano di monitoraggio, l'iter prevede:

- trasmissione alla Città Metropolitana della variante approvata;
- pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione della variante da parte del Comune, sul proprio sito web ed albo pretorio.

3. ISTRUTTORIA TECNICA

La Città Metropolitana, quale ente competente sulla VAS, ha espresso le seguenti considerazioni, ciascuna delle quali viene puntualmente controdedotta

3.1 Osservazione 1 relativa alla quota edilizia convenzionata:

“Il PSC prevede per tutti gli insediamenti residenziali, al comma 5 art. 21, che in riferimento al dimensionamento delle nuove previsioni, una parte delle residenze sia costituita da ERS fino al 15% del dimensionamento previsto (da programmare proporzionalmente per ciascun POC) e da ricavare all’interno degli Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani. Sebbene l’ambito oggetto della presente variante non sia classificato come ambito di nuovo insediamento dal PSC, si ritiene comunque opportuno garantire l’obiettivo in materia di ERS, in considerazione del fatto che il Comune di Castel maggiore è classificato come comune ad alta tensione abitativa. A tale riguardo, pur prevedendo per l’intero comparto una quota di mq. 3.000, in coerenza con gli obiettivi di PSC, la stessa viene ripartita tra i lotti individuati dal progetto, consentendone la monetizzazione per le quote inferiori ai 100 mq. Si segnala che consentendo la monetizzazione di tale quota, viene meno l’obiettivo del PSC, poiché quella realmente realizzata non rispetta l’obiettivo minimo.

Si chiede quindi di rivalutare le possibilità di monetizzazione della quota ERS, assicurando la realizzazione di tutti gli alloggi per la superficie definita di 3.000 mq, al fine perseguire gli obiettivi del PSC.”

VALUTAZIONI

Posto che non è chiaro come l’Edilizia Residenziale Sociale (ERS) sia un elemento in qualche modo coinvolto nella VAS, essendo questa, come rimarcato dalla Città Metropolitana nella propria istruttoria, *“volta ad individuare preventivamente gli effetti che deriveranno dall’attuazione dello strumento attuativo”*, specificando poi che *“la VAS deve orientata ad individuare i principali tematismi e le criticità che dovranno essere oggetto di monitoraggioche consentano di verificare gli effetti sull’ambiente derivanti dall’attuazione del Piano”*, si specifica tuttavia quanto segue. La possibilità indicata nelle Norme di monetizzare le eventuali quote di ERS inferiori ai 100 mq di SU verrà, comunque, valutata attentamente ed autorizzata caso per caso dall’Amministrazione Comunale, sulla base della effettiva metratura da assoggettare ad ERS; tale possibilità non è, infatti, automatica ma da richiedere all’interno della pratica edilizia. Gli eventuali importi delle monetizzazioni saranno a disposizione dell’Amministrazione per la gestione delle politiche abitative.

NEL MERITO SI CONTRODEDUCE:

Osservazione parzialmente accolta

3.2. Osservazione 2 relativa agli usi consentiti

“Si rileva che il paragrafo 6): Prescrizioni specifiche dell’art. 24 del RUE, indica per quanto riguarda il comparto 6 ex PRG, che è consentito l’insediamento di nuove funzioni limitatamente ai seguenti USI: UA1, UA2, UC1, UC3, UC4, UC5, UC12/A, UC14, UC18, UC22, UC12/B con esclusione dei fronti edificati di Via Gramsci e di Via Matteotti e comunque nel rispetto del Regolamento dell’Unione. Alla luce del sopra citato Accordo ai sensi dell’art. 11 L. 291/1990, stipulato in data 27/05/2021, che ha ristabilito i contenuti e le destinazioni ammesse nel comparto, si chiede inoltre di riportare, in fase di approvazione, anche nel RUE gli usi consentiti dalla presente variante.”

VALUTAZIONE:

Richiamate le perplessità sopra espresse sulla pertinenza delle presente richiesta con le tematiche ambientali proprie della VAS, si manifesta tuttavia che di ritiene sufficientemente ben chiarito dalla strumentazione vigente che gli Ambiti in corso di attuazione sono normati e regolati dalle proprie Norme di attuazione, naturalmente conformi alle norme di RUE; non pare possa creare confusione la presenza nell'art. 24 del RUE di ulteriori eventuali usi ammissibili per il Comparto 6 che non sono stati recepiti dalla normativa di PPIP. Si procederà, comunque, all'aggiornamento della strumentazione urbanistica in fase di redazione del PUG.

NEL MERITO SI CONTRODEDUCE:

Parzialmente accolta

3.3 Osservazione 3 relativa alla futura edificabilità sulle aree di cessione al Comune

“Tra gli allegati all'accordo sostitutivo vi è una planimetria che riporta le aree di cessione, tra le quali una è stata identificata come area di cessione al Comune “per ricomprendervi nuova edificabilità”. Tale previsione risulta in contrasto con quanto dichiarato nei documenti di Variante allo strumento attuativo, poiché non sono state valutate possibilità edificatorie all'interno delle aree cedute al Comune. Si chiede quindi di specificare che tutte le aree cedute al Comune sono prive di capacità edificatorie e che, in caso di contrasto tra i contenuti dell'Accordo ai sensi dell'art. 11 e i contenuti della presente variante, ai fini urbanistici, prevalgono i contenuti della presente variante.

VALUTAZIONE:

Ribadite le perplessità sopra espresse sulla pertinenza delle presente richiesta con le tematiche ambientali proprie della VAS, si conferma che sulle aree di cessione il Comune non può inserire ulteriore capacità edificatoria, in conformità a quanto indicato nella strumentazione urbanistica comunale vigente.

NEL MERITO SI CONTRODEDUCE:

Accolta

3.4 Osservazione 4 relativa ai Macrolotti

“Considerando che i lotti 23 e 24 risultano decontestualizzati rispetto alla previsione del Piano particolareggiato e che loro posizione isolata risulta peraltro amplificata dalla circostanza che il Comune acquisirà tutte le aree adiacenti come aree prive di edificabilità, richiamando quanto rilevato anche da AACM di Arpae, si chiede di rivedere tale previsione, collocando la capacità edificatoria all'interno dei macrolotti già individuati in continuità con il territorio urbanizzato.”

VALUTAZIONE:

Ribadite le perplessità sopra espresse sulla pertinenza delle presente richiesta con le tematiche ambientali proprie della VAS, si ritiene tuttavia che il posizionamento dei lotti in una posizione decentrata è derivato da specifiche necessità dei soggetti attuatori di gestione di varie richieste presentate da alcuni proprietari costituenti il Consorzio. Si evidenzia, tuttavia, che i lotti sono sì in posizione decentrata e laterale ma, comunque, prossimi a lotti

recentemente edificati ed urbanizzati. La loro collocazione potrà, quindi, migliorare anche le dotazioni dell'esistente.

NEL MERITO SI CONTRODEDUCE:

Non accolta

3.5 Osservazione n. 5 relativa alla sostenibilità energetica utilizzo fonti di energia rinnovabili

“Si evidenzia che Il PSC indica tra i propri obiettivi generali sui nuovi insediamenti residenziali, quello di perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale in materia di risparmio energetico. Si rileva che tra gli elaborati presentati comprese le NTA non sono riportate tali misure con l'indicazione delle azioni concrete, mancando quindi i requisiti di sostenibilità energetica e di utilizzo di fonti di energia rinnovabili degli edifici in progetto. Al fine di rendere tali requisiti cogenti, si chiede di riportarli nelle NTA del PUA e di inserirli in convenzione urbanistica.”

VALUTAZIONE:

Si condivide la preoccupazione di sensibilizzare ed incentivare, nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, il raggiungimento di obiettivi generali mirati a perseguire un risultato prestazionale in materia di risparmio energetico che risulta, tuttavia, già incentivato da una specifica normativa di settore che prescrive e detta regole per il buon costruire.

Si evidenzia, poi, che il presente piano dimostra una particolare sensibilità verso l'architettura sostenibile prescrivendo regole del costruire finalizzate, proprio, al risparmio energetico ed alla sostenibilità ambientale.

NEL MERITO SI CONTRODEDUCE:

Parzialmente accolta

3.2.6 Osservazione n. 6 relativa all'accessibilità veicolare, ciclabile e ciclopeditone

“Si chiede di integrare gli elaborati di PUA con le necessarie modifiche progettuali in recepimento delle indicazioni del PUMS sul rispetto dei requisiti prestazionali e delle condizioni di sostenibilità relativi al miglioramento dell'accessibilità veicolare, ciclabile e ciclopeditone.”

VALUTAZIONE:

Si condivide lo stimolo accogliendo le indicazioni progettuali che saranno oggetto di attenta verifica in sede di istruttoria del progetto esecutivo e del relativo titolo edilizio.

NEL MERITO SI CONTRODEDUCE:

Accolta

3.2.7 Osservazione n. 7 relativa all'acustica

“In merito al tema acustico si chiede al Comune di valutare modifiche all'assetto proposto finalizzate a garantire il rispetto dei limiti individuati, minimizzando l'impatto delle mitigazioni acustiche, come indicato da ARPAE AACM. Si chiede a tal proposito di

riportare le valutazioni e le eventuali relative modifiche al progetto nella Dichiarazione di sintesi. “

VALUTAZIONE:

Si condivide lo stimolo accogliendo le indicazioni progettuali che sono state oggetto di ulteriori approfondimenti da parte del soggetto attuatore.

NEL MERITO SI CONTRODEDUCE:

Accolta

3.2.8 Osservazione n. 8 relativa al rischio idraulico

“Richiamando quanto espresso da ARPAE AACM, si chiede di escludere la realizzazione di piani interrati, che si collocherebbero ad una quota inferiore rispetto a quella indicata in sicurezza idraulica.

Richiamando quanto espresso da ARPAE AACM, si chiede di approfondire e di raccogliere dati specifici sulla fognatura mista esistente di via Matteotti e sugli scolmatori esistenti che su essa scaricano per avere certezza, sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo, della compatibilità dell'immissione delle acque nere provenienti dal comparto con le reti esistenti.”

VALUTAZIONE:

Si prende atto della indicazione e si evidenzia che in corso di istruttoria non sono emerse, da parte degli Enti competenti, elementi che richiedano l'esclusione della realizzazione di vani interrati che costituiscono un elemento, oggi, difficilmente escludibile dalla progettazione architettonica del presente Piano. Condividendo, tuttavia, la sensibilità ed il senso con il quale viene presentata questa osservazione, si evidenzia che saranno rispettate le indicazioni dei piani geologici e idrogeologici ed anche gli eventuali interrati saranno realizzati in totale sicurezza.

NEL MERITO SI CONTRODEDUCE:

Non accolta

3.2.9 Osservazione n. 9 relativa alla validità degli strumenti attuativi

“Si chiede di integrare la convenzione indicando tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni, in funzione dei macrolotti individuati ed in coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, nonché con tutti gli obblighi del soggetto attuatore derivanti dall'approvazione del piano.”

VALUTAZIONE:

Norme tecniche e Convenzione indicano un preciso cronoprogramma per l'attuazione delle opere di urbanizzazione e tempi precisi di attuazione dell'intervento, nell'intento di dare precisa e certa attuazione allo stesso.

NEL MERITO SI CONTRODEDUCE:

Parzialmente accolta

3.1. RACCOMANDAZIONI ARPAE AACM

3.3.1 Raccomandazione n. 1 relativa alla S.U. e al numero di abitanti

“Il Piano particolareggiato del 2009 prevedeva una capacità edificatoria di $Sc = 50.350$ mq a uso residenziale e $Sc = 5.035$ mq ad uso terziario; con la variante in oggetto la superficie insediabile viene ridotta a $Su = 20.000$ mq ad uso esclusivamente residenziale, con edifici alti fino a 8 piani fuori terra, in cui si prevede l’insediamento di circa 650 abitanti teorici.

La Valsat riporta una quota di SU di circa 22.000 mq, che porterebbe ad un numero di abitanti di circa 800 unità. Si raccomanda di specificare nella Dichiarazione di Sintesi la SU prevista e di esplicitare i calcoli del numero di abitanti.”

VALUTAZIONE:

Si tratta di refuso, la Superficie Utile insediabile è pari a 20.000 mq come, correttamente, indicato in Convenzione e nelle Norme Tecniche di Piano. Da indicazione generale del PSC di Castel Maggiore per il calcolo degli abitanti teorici si considera un parametro di circa 33 mq di SU per abitante teorico da cui deriva un potenziale insediamento di circa 606 abitanti ($20.000 \text{ mq} / 33 = 606 \text{ ab}$).

3.3.2 Raccomandazione n. 2 relativa ai Macrolotti

“La variante prevede inoltre la cessione gratuita della porzione Nord Est del Comparto concentrando la nuova urbanizzazione nell’area delimitata dalle vie San Pierino, G. Matteotti e S. Aleramo. Dal punto di vista ambientale risulta favorevole la riduzione di capacità edificatoria e la cessione al Comune di una porzione del comparto non destinata a futura urbanizzazione; tuttavia si evidenzia che in questo modo i macro lotti I ed L vengono a trovarsi all’interno dell’area in cessione e in adiacenza al parcheggio della stazione, isolati dal tessuto urbano esistente e di progetto creando altresì spazi di verde pubblico interclusi fra l’edificato. Si raccomanda di individuare una soluzione compatibile al contesto che risolva o minimizzi questa criticità.”

VALUTAZIONE: vedi osservazione n.4 della Città Metropolitana

3.3.3 Raccomandazione n. 3 relativa all’ uso del trasporto pubblico

“Dall’analisi di tali dati risulta evidente la preponderanza dell’utilizzo della vettura privata a discapito del mezzo pubblico per percentuali medie attestate attorno all’ordine del 75%÷80% circa.

Considerata la prossimità alla stazione SFM, si raccomanda di incentivare e agevolare l’uso del trasporto pubblico attraverso la realizzazione di quanto necessario in termini di percorsi ciclabili e pedonali diretti alla stazione SFM.”

3.3.4 Raccomandazione n. 4 relativa al traffico

“Per quanto concerne il traffico, la vicinanza ad una rete di rango elevato e la presenza di collegamenti alla rete autostradale/tangenziale agevola e invita all’uso delle automobili, tuttavia l’aumento di traffico comporta sempre un aumento delle emissioni, della congestione e del rumore.

Pertanto, nonostante gli aumenti sui tronchi e sui nodi non siano tali da modificare le prestazioni attuali degli stessi, si raccomanda di limitare l’uso dell’automobile a favore del trasporto pubblico.

Si raccomanda al Comune di evidenziare le carenze dell’offerta di TPL e di operare per il suo miglioramento a favore di tutta la cittadinanza.”

VALUTAZIONE AI PUNTI 3.3.3 e 3.3.4: si condividono gli stimoli e le considerazioni che rientrano già negli obiettivi di qualità urbanistica ed ambientale del Comune.

3.3.5 Raccomandazione n. 4 relativa ai percorsi ciclopedonali

“Si prende atto dei percorsi ciclopedonali previsti nell’ambito delle opere di urbanizzazione primaria (collegamento via Matteotti-parcheggio stazione; collegamento via Matteotti-futuro capolinea dei tram). Si raccomanda di realizzare tali opere prima della realizzazione di qualsivoglia nuovo edificio.”

VALUTAZIONE: si prende atto della sollecitazione e del suggerimento di cui si terrà conto prima della stipula della convenzione.

3.3.6 Raccomandazione n. 6 relativa alla classificazione acustica

“La Classificazione Acustica assegna la classe II al comparto.

La valutazione, effettuata mediante un modello acustico a “canne d’organo”, ha consentito ai proponenti di affinare la progettazione del planivolumetrico di progetto, in ottica di protezione acustica dei futuri recettori.

Lo studio afferma che è stato possibile sostenere il pieno rispetto normativo presso tutti gli affacci di progetto, nei confronti dei valori limite di classe II e per indotto di tutte le sorgenti sonore d’area, a condizione di ottemperare alle prescrizioni di seguito sintetizzate:

- *Inserimento duna in terra lungo il tratto ovest di via Matteotti e tratto iniziale di via San Pierino, sulla rotatoria;*
- *Recinzione schermante laterale al lotto 22, lungo la viabilità di accesso al comparto, alto est, di altezza pari a 2 m;*
- *Distanziamento dei volumi edificati dal fronte di via San Pierino, lato ovest del comparto, in allontanamento anche dalla viabilità commerciale di piazza Lo Russo;*
- *Distanziamento volumi edificati dalla viabilità interna di comparto.*

Sono inoltre state definite delle prescrizioni di fronti di affaccio non finestrati, per alcuni dei volumi di progetto, quando esposti a livelli non a norma.

In relazione a questo aspetto, si osserva che tali soluzioni non configurano la sostenibilità dell’intervento, ma soltanto il rispetto dei limiti normativi. Pertanto per gli aspetti di classificazione acustica del comparto si rimanda ogni ulteriore valutazione di opportunità al Comune, che potrà esplicitare nell’ambito della Dichiarazione di Sintesi.”

VALUTAZIONE: vedi osservazione n.7 della Città Metropolitana.

3.3.7 Raccomandazione n. 7 relativa ai percorsi ciclopedonali

“Si raccomanda inoltre di approfondire e di raccogliere dati specifici sulla fognatura mista esistente di via Matteotti e sugli scolmatori esistenti che su essa scaricano per avere certezza, sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo, della compatibilità dell’immissione delle acque nere provenienti dal comparto con le reti esistenti.”

VALUTAZIONE: Si condivide la preoccupazione; tali analisi continueranno ad essere approfondite dal gestore che ha, nel proprio parere, confermato la fattibilità del presente progetto.

3.3.8 Raccomandazione n. 8 relativa al rischio idraulico

“In merito al rischio idraulico, lo studio afferma che la nuova urbanizzazione non andrà ad aumentare in nessun modo il rischio idraulico dell’area sulla quale insiste, così come prescritto per le aree classificate dal PGRA a pericolosità P2, grazie al sistema di laminazione delle portate di acque meteoriche previsto in progetto e alla quota del piano finito della nuova lottizzazione di 4,70 metri più alta del ciglio del canale Navile. Si raccomanda tuttavia di escludere la realizzazione di piani interrati, che si collocherebbero ad una quota inferiore rispetto a quella indicata in sicurezza idraulica.”

VALUTAZIONE: vedi osservazione n.8 della Città Metropolitana

3.2. PARERI AMBIENTALI

Si riportano, di seguito, i pareri degli Enti Ambientali pervenuti nel corso della Conferenza dei Servizi istruttoria e che vengono allegati alla presente Dichiarazione di Sintesi al fine di dare atto delle prescrizioni realizzative ed esecutive in base alle quali il soggetto attuatore dovrà adeguare il progetto delle opere di urbanizzazione.

PARERE SNAM

Nel parere prot. n.5898 del 8/3/2022, SNAM comunica non competenza in merito alla variante in oggetto.

PARERE ATERSIR

Nel parere prot. n.11853 del 9/5/2022 ATERSIR comunica che, vista la natura del progetto, è sufficiente il parere del gestore del S.I.I. (HERA).

PARERE Vigili del fuoco - comando provinciale Bologna

Nel parere prot. n. 17805 del 8/7/2022, vengono indicate prescrizioni generiche che riguardano l’accessibilità dei luoghi e la disponibilità di risorse idriche antincendio che vengono trasmesse agli attuatori per gli opportuni adeguamenti al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;

PARERE TERNA

Nel parere prot. n. 6370 del 14/3/2022, TERNA comunica non competenza in merito alla variante in oggetto.

PARERE SOPRINTENDENZA

Nel parere prot. n. 4791 del 20/02/2023, la Soprintendenza ribadisce alcune indicazioni relative alla strada romana che sono già state oggetto di attenzione da parte del progettista in sede di redazione del presente progetto e vengono trasmesse agli attuatori per le opportune verifiche al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;

PARERE RFI

Nel parere prot. n. 10644 del 27/4/2022 vengono indicate prescrizioni generiche che vengono trasmesse agli attuatori per gli eventuali opportuni adeguamenti al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;

PARERE HERA

Nei pareri prot. n. 10054 del 21/4/2022 e prot. n.19034 del 25/7/2022, Hera ha espresso parere favorevole condizionato al rispetto di alcune prescrizioni; conferma del parere favorevole ed indicazione di alcune prescrizioni generali e specifiche da adottare nelle opere di urbanizzazione sono stati espressi anche nel corso della terza seduta della CdS

(verbale Prot. n.16260 del 9/6/2023). Si allegano i pareri per il recepimento delle prescrizioni realizzative dettate.

PARERE Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile;

Si allegano per il recepimento delle prescrizioni realizzative dettate: parere favorevole espresso nel corso della seconda seduta della CdS (verbale prot. n. 21025 del 16/8/2022) e nulla osta alla realizzazione di nuova condotta fogne acque bianche prot. n. 5485 del 27/2/2023.

PARERE AUSL

Parere prot. n. 6284 del 11/3/2022. Si allega il parere per il recepimento delle prescrizioni realizzative dettate.

PARERE ARPAE APAM

Con prot. n. 15502 del 01/06/2023 ARPAE APAM ha espresso parere favorevole con prescrizioni che si allega per il recepimento delle prescrizioni realizzative dettate.

3.3. OSSERVAZIONI DEI PRIVATI

Non sono pervenute osservazioni da parte di privati.

3.4. PARERE IN MATERIA DI VINCOLO SISMICO E VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI CON LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ LOCALE IN RIFERIMENTO AGLI ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI E IDROGEOLOGICI DEL TERRITORIO.

Nel parere allegato all'atto del Sindaco Metropolitan n.182/2023, la Città Metropolitana con parere a firma del Geologo Fabio Fortunato, esprime parere favorevole al procedimento.

ALLEGATI ALLA PRESENTE DICHIARAZIONE DI SINTESI:

ALLEGATO 1: Pareri Enti Ambientali con prescrizioni:

- HERA, prot. n. 10054 del 21/4/2022, prot. n.19034 del 25/7/2022;
- AGENZIA REGIONALE PER LA SICUREZZA TERRITORIALE E LA PROTEZIONE CIVILE; prot. n. 5485 del 27/2/2023;
- AUSL, prot. n. 6284 del 11/3/2022;
- ARPAE APAM prot. n. 15502 del 01/06/2023;