

**BORGO TOSSIGNANO • CASALFIUMANESE • CASTEL DEL RIO • CASTEL GUELFO •
CASTEL SAN PIETRO TERME • DOZZA • FONTANELICE • IMOLA • MEDICINA • MORDANO**

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

Sindaco	Fausto Tinti
Segretario Comunale	Simonetta D'Amore
Dirigente del Servizio	Angelo Premi
Adozione	Delibera C.C. n. 72 del 01/08/2013 – Var.1 Del. C.C. n. 120 del 12/12/2013
Controdeduzioni	Delibera C.C. n. 171 del 23/12/2015
Approvazione	Delibera C.C. n. 59 del 13/05/2016

RUE

VARIANTE 7 AL RUE RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE E DICHIARAZIONE DI SINTESI

Adozione Del. C.C. n. 61 del 10/04/2019
Approvazione Del. C.C. n. del

RESPONSABILE DI PROGETTO
Arch. Alessandro Costa

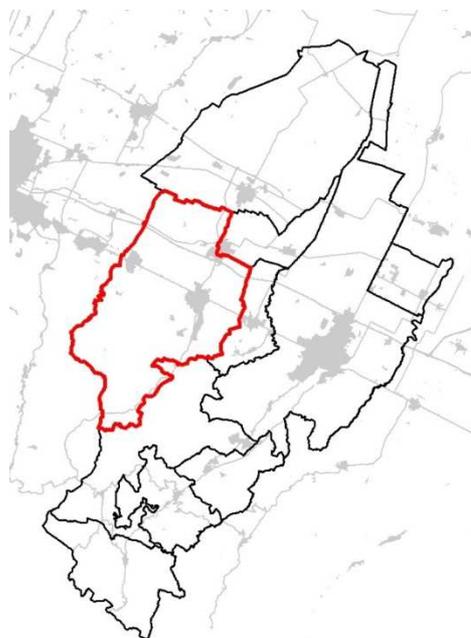
UFFICIO DI PIANO FEDERATO
Arch. Alessandro Costa
Dott.ssa Raffaella Baroni
Dott. Lorenzo Diani
Ing. Morena Rabiti

CONSULENTI DI PROGETTO
Arch. Franco Capra
Arch. Piergiorgio Mongioj
Arch. Mario Piccinini
Arch. Ivano Serrantoni

RESPONSABILE VARIANTE
Arch. Angelo Premi

**SERVIZIO EDILIZIA E
URBANISTICA CSPT**
Arch. Angelo Premi
Arch. Fausto Zanetti
Arch. Manuela Mega
Geom. Stefania Mongardi

Collaborazione
UFFICIO DI PIANO FEDERATO
Arch. Piergiorgio Mongioj
Sis.Ter srl



VARIANTI AL RUE APPROVATO

VARIANTE n.1	ADOZIONE	Delibera C.C. n. 150 del 21/12/2016	
	APPROVAZIONE	Delibera C.C. n. 93 del 28/09/2018	
VARIANTE n. 2	APPROVAZIONE	Delibera C.C. n. 64 del 15/06/2017	
VARIANTE n. 3	ADOZIONE	Delibera C.C. n. 134 del 30/10/2017	
	APPROVAZIONE	Delibera C.C. n. 54 del 10/05/2018	
VARIANTE n. 4	CHIUSURA CONFERENZA E SUCCESSIVA APPROVAZIONE		Delibera C.C. n. 163 del 26/11/2019
VARIANTE n. 6	ADOZIONE	Delibera C.C. n. 35 del 21/03/2019	
	APPROVAZIONE	Delibera C.C. n. 35 del 14/04/2020	
VARIANTE n. 8	ADOZIONE	Delibera C.C. n. 84 del 11/06/2020	
	APPROVAZIONE	Delibera C.C. n. 132 del 29/09/2020	

VARIANTE N°7 SPECIFICA AL RUE APPROVATO CON DELIBERA N. 59 DEL 13/05/2016 IN COORDINAMENTO CON LA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO IL BORGO (PROCEDIMENTO DI CUI ALLA L.R. 46/88 ART. 3)

RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE AI CONTENUTI DELLA RELAZIONE ISTRUTTORIA DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA DELLA CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA ALLEGATA ALL'ATTO DEL SINDACO N.135 - I.P. 2164/2020 – ACQUISITA CON PROT.n.16460 DEL 23 LUGLIO 2020 E DICHIARAZIONE DI SINTESI AI SENSI DELL'ART. 18 COMMA 5 DELLA LR N° 24/2017.

PREMESSA

La presente variante si è resa necessaria per coordinare il RUE con le scelte progettuali relative alla variante al piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Il Borgo" con destinazione urbanistica di RUE AUC_B.1. pertanto le controdeduzioni allegate trattano anche tematismi relativi al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica che verranno recepite in sede di successiva specifica approvazione in Giunta Comunale, in quanto oggetto di procedimento autonomo.

PROGETTO ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

A seguito dell'avvio del Percorso di variante al Piano Particolareggiato denominato "Il Borgo" si è reso necessario l'allineamento della strumentazione urbanistica con le previsioni del Piano Particolareggiato stesso articolando la variante in una modifica cartografica e normativa dell'ambito AUC_B.1.

In particolare a livello cartografico è stato eliminato il parcheggio previsto a ridosso dell'ambito AUC_B.1 rientrante nel perimetro del Piano Particolareggiato "Il Borgo" la cui variante, in sede progettuale, prevede la realizzazione dei parcheggi pubblici necessari all'ambito dislocati in posizioni più congrue con la localizzazione delle capacità edificatorie e non in un unico ambito.

In tal modo si è valutato di considerare non vincolante la posizione del parcheggio nella precedente localizzazione a sud dell'ambito, prevedendo comunque un incremento di posti auto dimensionati in base alla capacità edificatoria ed alle funzioni ammesse.

La variante normativa non ha modificato il dimensionamento complessivo dell'ambito ma rivisto la modulazione delle superfici utili da destinarsi a funzioni residenziali e terziarie/commerciali prevedendo una media struttura di vendita che passa da 1.500 mq di superficie di vendita a 2.500 mq di superficie di vendita.

E' stato, inoltre, inserito tra gli usi ammessi nell'ambito la possibilità di insediare la funzione b1) esercizi commerciali di vicinato ed eliminato il comma 13 che prevedeva il rimando, per quanto riguarda parametri, metodi di calcolo e definizioni, agli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione del Piano Particolareggiato in quanto si è ritenuto di aggiornare il piano alle disposizioni delle definizioni tecniche uniformi vigenti.

IL PROCEDIMENTO

Con Del.C.C.n.61 del 10 aprile 2019 e' stata adottata variante n.7 al RUE contestualmente all'adozione della variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Il Borgo"

A seguito di pubblicazione sono pervenuti i seguenti pareri relativi alla variante al PPIP e/o alla variante n.7 al RUE di seguito elencati ed allegati:

- | | |
|----------------------------------|--|
| - ARPAE | prot. 29435/2019 del 06/12/2019 |
| - ATERSIR | prot. 11462/2020 del 27/05/2020 |
| - AUSL | prot. 12968/2019 del 23/05/2019 |
| - SERVIZIO AREA RENO E PO VOLANO | prot. 16307/2019 del 29/06/2019 |
| - CONSORZIO BONIFICA RENANA | prot. 3825/2020 del 30/03/2020
prot. 5471/2020 del 20/05/2020 |
| - SOPRINTENDENZA | prot. 15546/2019 del 20/06/2019 |
| - SOLARIS | prot. 16125/2019 del 27/06/2019 |
| - NCI SERVIZIO SISMICO ASSOCIATO | prot. 16537/2019 del 03/07/2019 |
| - INRETE | prot. 15416/2019 del 18/06/2019 |

A seguito di pubblicazione sono pervenute le seguenti osservazioni dei privati oggetto di delibera di atto di indirizzo al servizio Edilizia e Territorio in merito alle controdeduzioni, approvato in Giunta Comunale con delibera n. 17 del 28/01/2020, trasmessa alla Città Metropolitana contestualmente alle osservazioni; in allegato alla delibera di seguito elencate ed allegate:

- | | |
|---|---|
| - Confesercenti territorio imolese | prot. 15880/2019 del 25/06/2019 |
| - Ecodomus S.r.l. e Hathor S.r.l. | prot. 16214/2019 del 28/06/2019
annullata con successiva comunicazione prot. 31295/2019 del 27/12/2019 |
| - Techneprogetti S.r.l. (Ing. Bortolotti R.) | prot. 16334/2019 del 01/07/2019 |
| - Astolfi Umberto-Giuseppe-Ilaria, Iacobelli M. | prot. 16419/2019 del 01/07/2019 |
| - Premi Angelo (osservazione d'ufficio) | prot. 29187/2019 del 04/12/2019 |

Successivamente all'inoltro alla Città Metropolitana di Bologna della suddetta documentazione è pervenuta in data 06/04/2020 con nota prot. 7387/2020 una ulteriore osservazione

da parte della ditta Ecodomus S.r.l. con richiesta di modificare la possibilità di trasferimento di Su tra i lotti da una percentuale del 20% al 30%; tale osservazione, ritenuta non influente dal punto di vista ambientale, viene accolta in sede di approvazione modificando in tal senso le NTA di piano particolareggiato all'art. 3

In sede di approvazione della presente variante al RUE vengono approvate anche le controdeduzioni alle osservazioni dei privati alla variante 7 al RUE vigente e variante al PPP BORGO confermandone il contenuto già visionato dalla Giunta Comunale con delibera n.17 del 28/01/2020 salvo per quanto riguarda l'osservazione d'ufficio per la quale il potenziale atterraggio di 200 mq di Su di proprietà comunale viene assunto come valore limite massimo e non come parametro fisso, al fine di non limitare l'azione dell'Amministrazione Comunale per quanto attiene l'alienazione di capacità edificatoria.

Con Atto del Sindaco Metropolitano di Bologna n.135, del 22 luglio 2020 (depositata agli atti ed allegato), sulla proposta di variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Il Borgo" e variante specifica n.7 al RUE, la Città metropolitana di Bologna ha formulato:

- parere relativo alla conclusione della procedura esprimendo una valutazione ambientale positiva sulla ValSAT della variante al PPIP con effetto di variante al RUE, condizionata al recepimento delle osservazioni espresse e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella "proposta di parere in merito alla valutazione ambientale" predisposta da AAC Metropolitana di ARPAE esprimendo 1 riserva alla variante di RUE e 3 osservazioni al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica
- parere favorevole in materia di vincolo sismico e verifica di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale in riferimento agli aspetti geologici, sismici ed idrogeologici del territorio

Tutti i sopracitati pareri (depositati agli atti ed allegati) sono riportati e controdedotti nell'allegata proposta di controdeduzioni alle riserve ed osservazioni della Città Metropolitana sui temi relativi alla variante n. 7 al RUE e variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Il Borgo".

DICHIARAZIONE DI RECEPIMENTO

Con il presente documento si dà quindi atto del recepimento dei pareri degli Enti competenti in materia ambientale ed in particolare del Parere Motivato della Città Metropolitana, secondo i contenuti specifici riportati nell'allegato documento denominato 'Proposta di controdeduzioni alle riserve ed osservazioni della Città Metropolitana sui temi relativi alla variante 7 al RUE e variante al piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Il Borgo"'

DOCUMENTI MODIFICATI

Oltre agli elaborati di RUE allegati, invariati rispetto all'adozione, a seguito delle riserve e osservazioni espresse dalla Città Metropolitana di Bologna che ha recepito i pareri dei soggetti competenti in materia ambientale e parere in materia di vincolo sismico, si procederà, in sede di approvazione del Piano Particolareggiato, anche alla modifica della relativa documentazione costituente la variante al PPIP stesso.

In sede di approvazione della presente variante di RUE le tavole 1a foglio 8 e 1b foglio 1, vengono aggiornate in recepimento/coordinamento della variante al RUE n. 6 già approvata con delibera di CC n. 35 del 14/04/20.

Allegati:

- PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI ALLE RISERVE ED OSSERVAZIONI DELLA CITTA' METROPOLITANA SUI TEMI RELATIVI ALLA VARIANTE N.7 AL RUE E VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO "IL BORGO"
- Atto del Sindaco Metropolitano di Bologna n.135, del 22 luglio 2020 e relativi allegati
- Pareri degli enti
- Delibera di Giunta Comunale n.17 del 28/01/2020 e relativi allegati
- Osservazioni dei privati
- Estratto della NTA di RUE Tomo III articolo 15.2.12 testo invariato

- Tavola 1a foglio 8 stato variante (invariato rispetto all'adottato e coordinato con la Variante 6 al RUE)
- Tavola 1b foglio 1 stato variante (invariato rispetto all'adottato e coordinato con la Variante 6 al RUE)

Castel San Pietro Terme, 20 novembre 2020

IL DIRIGENTE
AREA SERVIZI AL TERRITORIO
Arch. Angelo Premi
f.to digitalmente

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI ALLE RISERVE ED OSSERVAZIONI DELLA CITTA'
METROPOLITANA SUI TEMI RELATIVI ALLA VARIANTE N.7 AL RUE E VARIANTE AL
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO "IL BORGO"**

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI ALLE RISERVE ED OSSERVAZIONI DELLA CITTA' METROPOLITANA
SUI TEMI RELATIVI ALLA VARIANTE N.7 AL RUE E VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO "IL BORGO"
COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME**

n°	RISERVA CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA	CONTRODEDUZIONE COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME
	<p>1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO</p> <p>La L.R. 24 /2017 sulla "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", in vigore dal 1 gennaio 2018, finalizzata al contenimento del consumo di suolo, alla promozione della rigenerazione dei territori urbanizzati ed al miglioramento della qualità urbana, nonché alla tutela e valorizzazione dei territori agricoli, ha come obiettivi la tutela e la valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio ed incentivare le condizioni di attrattività del sistema regionale per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie. A tal riguardo, oltre a definire i nuovi strumenti urbanistici comunali, indica i relativi procedimenti di approvazione, ammettendo all'art. 4, comma 4, l'adozione di varianti ai piani urbanistici attuativi nonché varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, entro il termine perentorio, definito dal procedimento di approvazione del PUG, ovvero tre anni dall'entrata in vigore della nuova legge urbanistica, utilizzando l'iter di approvazione previsto dalla L.R. 20/2000.</p>	
	<p>1.1 CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE</p> <p>Il Comune di Castel San Pietro Terme, dotato della strumentazione urbanistica completa (PSC, POC e RUE approvati), con deliberazione di Consiglio Comunale 61 del 10/04/2019, ha adottato la variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica vigente approvato con delibera del CC n 31 dell'1 marzo 2007, con contestuale variante al RUE, denominato "IL BORGO" e situato all'interno dell'ambito di RUE AUC_B.1, già zona R1e nel PRG previgente.</p> <p>L'ambito è stato modificato in precedenza con Determina dirigenziale n. 532 del 11/06/2008 che ha approvato il nuovo Schema di Utilizzazione del Comparto ed in data 30/07/2008 è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica attuativa fra i soggetti attuatori ed Amministrazione Comunale fissando un termine temporale di validità della stessa in 10 anni, quindi con scadenza in data 30/07/2018 prorogata ope legis di tre anni dalla Legge 98/2013, quindi con scadenza in data 30/07/2021.</p> <p>Come previsto dalla Convenzione Urbanistica in data 30/07/2008 è stato costituito fra i soggetti attuatori del comparto, tra cui il Comune, un Consorzio avente lo scopo di realizzare le previste opere di urbanizzazione.</p> <p>Il Comune, in considerazione dei ritardi nei tempi di attuazione del comparto, in data 13/11/2018 con Delibera di Giunta n. 184 ha approvato la proroga di ulteriori 5 anni fissando la data di scadenza della convenzione stessa al 30/07/2026.</p> <p>Nell'ambito del presente procedimento, contestualmente alla variante al piano particolareggiato in oggetto, viene proposta una variante al RUE al fine di coordinarlo con le scelte progettuali relative alla variante al PPIP, apportando modifiche cartografiche e normative. La variante cartografica consiste nell'eliminazione del parcheggio D_A.c previsto a ridosso dell'ambito AUC_B.1 rientrante nel perimetro del Piano Particolareggiato "Il Borgo" la cui variante, in sede progettuale, prevede di dislocare la realizzazione dei parcheggi pubblici necessari per l'ambito in posizioni più congrue rispetto alla distribuzione dell'edificato prevista. Si prevede comunque un incremento dei posti auto dimensionati in base alla capacità edificatoria ed alle funzioni ammesse che passa dai 4.000 mq dell'area attualmente prevista nel RUE agli 8.000 mq previsti nel PPIP.</p> <p>Dal punto di vista normativo si modifica la scheda all'art. 15.2.12 rivedendo la modulazione delle superfici utili da destinarsi a funzioni residenziali e terziarie/commerciali, a parità di dimensionamento complessivo dell'ambito. Si aumenta infatti la superficie della media struttura di vendita che passa da 1.500 mq a 2.500 mq di superficie di vendita.</p> <p>Viene inoltre inserita nell'ambito la possibilità di insediare l'uso b1) esercizi commerciali di vicinato ed eliminato il comma 13 della scheda di RUE che prevedeva il rimando, per quanto riguarda parametri, metodi di calcolo e definizioni, agli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione del Piano Particolareggiato in quanto si è ritenuto di aggiornare il piano alle disposizioni delle definizioni tecniche uniformi vigenti.</p> <p>Nel rispetto della quantità massima di mq 29.424,33 di Superficie Utile ammessa dal Piano Particolareggiato le quantità verranno quindi così ripartite:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mq 24.960,69 per funzione residenziale • mq 4.463,64 per funzioni terziarie/commerciali <p>La variante al PPIP "Il Borgo", propone invece una revisione radicale della soluzione planivolumetrica a causa di numerose e sostanziali modifiche intervenute sia per quanto riguarda la composizione delle proprietà interessate alla realizzazione di tale ambito, sia per quanto riguarda le destinazioni d'uso localizzate. In particolare, per queste ultime, non sono più previste le aree a destinazione sportiva e dedicate al culto in quanto il RUE vigente, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 3/05/2016, individua l'ambito oggetto di intervento come ambito di completamento che non prevede aree da destinarsi a tali dotazioni.</p> <p>Successivamente all'approvazione del vigente PPIP l'Amministrazione Comunale ha modificato la scelta di realizzare un'unica vasca di laminazione delle acque bianche a servizio dell'intera espansione del Capoluogo. Pertanto nella presente variante,</p>	

all'interno dell'ambito, è stato necessario individuare una vasca di laminazione a servizio dell'ambito di adeguate dimensioni, per la raccolta di tutte le acque bianche dell'ambito stesso, prima dell'immissione nel collettore fognario esistente sul confine Nord dell'ambito.

L'area del PPIP del Borgo è stata suddivisa in due sub ambiti:

- il sub Ambito 1 posto ad Est della via Gramsci, all'interno del quale è ubicata la potenzialità edificatoria ad uso residenziale afferente al Comune di Castel San Pietro Terme di mq 9.771,92 (di superficie residenziale) risultante dalla capacità edificatoria propria del Comune e dall'esercizio dell'opzione del 50% delle superfici residenziali opzionate (per il restante 50% non è stato esercitato il diritto di opzione quindi le relative superfici sono rimaste in capo agli operatori);
- il sub Ambito 2 posto ad Ovest della via Gramsci, all'interno del quale è ubicata l'intera potenzialità edificatoria degli attuatori privati e la potenzialità edificatoria ad uso non residenziale afferente al Comune di Castel San Pietro Terme.

Vista la considerevole estensione dell'Ambito "Il Borgo" al fine di ottimizzare la viabilità della zona e migliorarne la fruibilità, è stata progettata una nuova rotatoria lungo via S Carlo, all'incrocio con via Fleming, dalla quale parte la strada di penetrazione al comparto e che si prevede venga collegata alla via Gramsci con il completamento di via Della Resistenza (opera extra comparto). Nel sub Ambito 2, l'area commerciale/direzionale è prevista lungo la via Emilia lasciando tutto il territorio retrostante a destinazione residenziale e creando all'interno del comparto ampi spazi a verde pubblico sui quali si affacciano tutti i fabbricati di nuova realizzazione.

Il progetto di variante, prevede la realizzazione di n 42 lotti edificabili così distribuiti:

- dal lotto 1 al lotto 38 all'interno del sub Ambito2;
- dal lotto 39 al lotto 42 all'interno del sub Ambito1.

I lotti sono stati raggruppati in otto "unità di intervento" - UI, sorta di isolati per quanto possibile autosufficienti a livello di viabilità e di reti tecnologiche e fognarie, allo scopo di contribuire all'effettiva fattibilità dell'Ambito, ad oggi caratterizzato dalla presenza di sei operatori privati e dal Comune di Castel San Pietro Terme. Per la stessa ragione il sub Ambito 1 è stato suddiviso in due UI (UI1 e UI2). Ciò consentirà alla proprietà (il Comune di Castel San Pietro Terme) di individuare almeno due diversi ed autonomi soggetti attuatori.

La perimetrazione delle UI è funzionale agli interventi edilizi di competenza di ciascun operatore. Conseguentemente è previsto che l'importo delle opere di urbanizzazione interne a ciascuna UI sia dato in funzione delle lavorazioni richieste e non dalla quantità di Su di competenza. In conseguenza di tale decisione si è resa necessaria una perequazione economica fra i diversi attuatori, perequazione che potrà avvenire in sede di realizzazione delle opere di urbanizzazione prevedendo che tutti gli operatori debbano eseguirle unitariamente. I costi di tutte le opere di urbanizzazione verranno suddivisi fra i diversi operatori in proporzione ai millesimi di proprietà derivanti dalla Superficie Utile che ciascun operatore può realizzare.

Le principali opere di urbanizzazione che tutti gli operatori dovranno eseguire unitariamente, in quanto propedeutiche alla realizzazione delle singole UI, sono le seguenti:

- la vasca di laminazione;
- la rotatoria all'incrocio fra le vie San Carlo, via Fleming ed il prolungamento dell'esistente via della Resistenza;
- la realizzazione della viabilità posta lungo il confine Nord dell'ambito;
- il recupero della via Gramsci per quanto concerne la realizzazione di nuovi sottoservizi (come meglio specificato nel seguito) e la posa di un nuovo manto bituminoso con caratteristiche fono assorbenti;

Il PPIP ha i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie Territoriale = 226.341,00 mq di ST;
- Superficie Utile residenziale = 24.960,69 mq di SU;
- Superficie Utile terziario/commerciale pari a 4463,64 di SU;
- Superficie Utile totale = 29.424,33 mq di SU;
- Indice di utilizzazione territoriale pari a UT (mq/mq) 0,13;
- numero di abitanti = 800
- numero di piani = indicato relativamente ai singoli lotti e in base alla SU ammessa nella tabella inserita all'art. 5 delle Norme tecniche di attuazione (elaborato 1.7). Si considera inoltre prescrittivo quanto previsto nella relazione previsionale di clima acustico (elaborato 1.3). Per i fabbricati previsti nei lotti 37 e 38 con destinazione d'uso terziario/commerciale, si stabilisce un'altezza massima pari a m 15,00.;
- Superficie permeabile (SP) minima richiesta = 35% della ST. ST = mq 226.341,00, SP = mq 226.341,00 x 0,35 = mq 79.219,35. SP di progetto = mq 9.451,11 + mq 89.570,07 = mq 99.021,18 > mq 79.219,35
- Usi ammissibili
 - per la residenza:

a1) residenza ordinaria

- per uso terziario commerciale:
 - b1) esercizi commerciali di vicinato
 - b2) esercizi pubblici e attività di ristorazione b4) Artigianato di servizio
 - b5) Artigianato laboratoriale compatibile con il tessuto edilizio
 - c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
 - c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare (limitatamente alla media struttura di vendita)
 - c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare (limitatamente alla media struttura di vendita)
 - c5) Limitatamente agli ambulatori veterinari

- Dotazioni di aree e attrezzature collettive

- POC Parcheggi pubblici P1 per la residenza (17 mq/100 mq di Su) = 4.243 mq. Progetto PUA = 6.483 mq
- POC Parcheggi pubblici P1 per il commerciale (40 mq/100 mq di Su) = 6.028 mq. Progetto PUA = 8.362 mq
- POC Verde pubblico per la residenza (83 mq/100 mq di Su) = 20.717 mq.
- POC Verde pubblico per il commerciale (60 mq/100 mq di Su) = 2.678 mq
- Progetto PUA verde pubblico totale = 24.313 mq
- numero di lotti = 42

Tra gli ulteriori oneri a carico dei soggetti attuatori è previsto il versamento al Comune di un contributo relativo alla realizzazione delle opere infrastrutturali, previste per collegare efficacemente l'area urbana a nord della via Emilia con l'area urbana sud, sulla base dell'importo quantificato con delibera G.C. n. 152/2006 (aggiornamento, momento del versamento, etc.)

n°	RISERVA CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA	CONTRODEDUZIONE COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME
1	<p>2 VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA</p> <p>Nel caso di variante al Piano Attuativo con effetto di variante al RUE, la Città Metropolitana può formulare osservazioni e riserve relativamente alle previsioni che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore.</p> <p>Riconoscendo in termini generali la coerenza della variante PPIP, avente effetto di variante al RUE per l'ambito AUC_B.1 "il Borgo", con il PSC vigente, si esprimono di seguito alcune puntuali considerazioni.</p>	
	<p>2.1 IL COMMERCIO</p> <p>Con la variante al PPIP in variante al RUE si propone di aumentare la dimensione della singola struttura commerciale prevista che passa da 1.500 mq a 2.500 mq di superficie di vendita. Sulla base dell'art. 9.5 del PTCP la struttura viene classificata di tipo 15 (medio-grandi strutture alimentari), o tipo 16 (medio-grandi strutture non alimentari) avendo la dimensione compresa tra 1.500 mq e 2.500 mq, riferita ai Comuni con più di 10.000 abitanti. A questa categoria di strutture viene attribuita rilevanza di livello comunale, pertanto ai sensi del comma 4.d) dell'art. 9.5 del PTCP preliminarmente all'attuazione della struttura commerciale sarà necessario richiedere la preventiva espressione di pareri consultivi da parte dei Comuni dello stesso Ambito sovracomunale di pianificazione e degli altri Comuniconfinanti.</p>	
	<p>Sulla base delle considerazioni sul commercio si formula la seguente</p> <p>RISERVA 1</p> <p>Si chiede di acquisire l'espressione dei pareri consultivi da parte dei Comuni dello stesso Ambito sovracomunale di pianificazione e degli altri Comuni confinanti, così come previsto dall'art. 9.5 del PTCP.</p>	<p>In recepimento della riserva n. 1 in data 12/08/2020 con prot. 18150 è stata inviata al Nuovo Circondario Imolese – Ufficio di Piano Federato, al Comune di Ozzano dell'Emilia – Servizio Assetto del Territorio ed al Comune di Monterenzio – Servizio Urbanistica, in quanto comuni dello stesso ambito sovracomunale di pianificazione e comuni confinanti, richiesta di parere consultivo, ai sensi del comma 4.d) dell'art. 9.5 del PTCP, in merito alla presente variante. Essendo decorsi i termini per l'espressione del parere senza alcuna espressione da parte dei sopracitati enti si assume il parere favorevole conformatosi con silenzio assenso</p>

n°	OSSERVAZIONE CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA	CONTRODEDUZIONE COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME
1	<p>2.2 RIDUZIONE DELLA QUOTA ECCEDENTE DI VERDE PUBBLICO E MANTENIMENTO DELLA SU COMPLESSIVA DEL PPIP.</p> <p>Le NTA del PPIP, in considerazione del fatto che la superficie di Standard di urbanizzazione VP (verde pubblico) risulta in eccesso rispetto a quanto dovuto prevede la possibilità di ridurre tale Superficie di Standard fino ad un massimo del 20% della parte eccedente lo Standard di legge a favore della Superficie Fondiaria dei singoli lotti. Tale modifica non costituisce variante al PPIP come si desume dalle NTA del PPIP e come tale è subordinata alla sola approvazione da parte dell'amministrazione comunale in sede di richiesta di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria.</p> <p>Tale trasferimento di superficie di standard a favore della superficie fondiaria, è indicata, a titolo esemplificativo, nella tavola esplicativa dell'art 3 delle NTA, in cui si individuano due ipotetiche aree di possibile espansione della capacità edificatoria del Comune. Nel ritenere la possibilità di ridurre la quota eccedente dello Standard a favore della superficie fondiaria occorre specificare che tale eventualità dovrà essere possibile a parità di Superficie utile complessiva. Si richiama pertanto quanto specificato nella documentazione di variante in merito al mantenimento della Su totale del PPIP e alla prescrizione che ogni aumento di Su costituisca a tutti gli effetti variante al PPIP. Si chiede quindi che la possibilità di ridurre la quota eccedente lo standard VP a favore dell'aumento della superficie fondiaria avvenga nel pieno rispetto della Su totale del PPIP.</p> <p>Sulla base delle considerazioni sulla riduzione di parte di standard di verde pubblico si formula la seguente</p> <p>OSSERVAZIONE 1</p> <p>Si chiede che la possibilità di ridurre la quota eccedente lo standard di verde pubblico (VP) a favore dell'aumento della superficie fondiaria avvenga nel pieno rispetto della Su totale del PPIP.</p>	<p>Prendendo atto di quanto richiesto precisando che qualsiasi aumento della capacità edificatoria massima complessiva attribuita all'intero comparto urbanistico costituisce variante essenziale e pertanto è assoggettata a variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica come già previsto all'art. 3 delle NTA (tavola 1.7); la previsione di un eventuale aumento di Superficie Fondiaria a scomputo dell'eccedenza di standard di verde pubblico fino ad un massimo del 20% sarà attuabile solo con la redistribuzione della Su già prevista e non con una attribuzione di nuova capacità edificatoria; solo in questo caso tale modifica non costituirà variante al PPIP.</p> <p>L'unica possibilità ammessa, senza costituire variante al PPIP, è quella di atterraggio di una Su di proprietà comunale da altro ambito, previa relativa variante di RUE, fino ad un massimo di 200 mq a condizione che ciò non determini una modifica dimensionale degli standard già previsti</p>

2.3 LE VALUTAZIONI SULL'IMPATTO ACUSTICO

In merito al rumore e sulla base della relazione istruttoria di ARPAE AACM si evidenziano notevoli criticità sia per i nuovi residenti che per le abitazioni esistenti tale da necessitare di una nuova simulazione acustica dell'intero comparto a fronte del carico urbanistico attendibile e plausibile che verrà stimato, e sulla base degli esiti definire le altezze degli edifici e le mitigazioni necessarie, preferendo sempre la possibilità di non inserire barriere acustiche. Si concorda sulla scelta di prevedere il limite a 30 km/h su via Gramsci e si invita a prevedere lo stesso limite per tutte le strade interne al comparto.

OSSERVAZIONE 2

Si chiede di procedere con una nuova simulazione acustica relativa all'intero comparto al fine di meglio definire le altezze degli edifici e le eventuali mitigazioni necessarie preferendo soluzioni che non prevedano la realizzazione di barriere acustiche. Si invita, infine, il comune a prevedere il limite a 30 km/h per tutte le strade interne al comparto.

Le altezze degli edifici sono espresse in termini di numero di piani, così come indicato relativamente ai singoli lotti e in base alla Su ammessa nella tabella inserita all'art. 5 delle Norme tecniche di attuazione (elaborato 1.7). Si considera inoltre prescrittivo, e come già inserito nelle NTA, quanto previsto nella relazione previsionale di clima acustico (elaborato 1.3), dove si è indicato di limitare a soli 2 livelli fuori terra i lotti 18 e 19 e a 3 livelli i lotti 21 e 22. Per i fabbricati previsti nei lotti 37 e 38 con destinazione d'uso terziario/commerciale, si stabilisce un'altezza massima pari a m 15,00 sotto trave.

Quanto sopra, in base alle simulazioni acustiche già presentate in seno alla relazione previsionale di clima acustico, non modificata, avendo motivato al successivo punto 3 del presente quadro, l'attendibilità del carico urbanistico applicato.

In quanto agli interventi mitigativi si conferma quanto già indicato nel testo della relazione previsionale prodotta, precisando che già nella stesura iniziale di lavoro non erano state previste barriere. Di seguito lo stralcio delle conclusioni di studio riportanti tali prescrizioni:

" ... Si sono quindi indicati i seguenti interventi mitigativi, utili al rientro a norma presso i frontisti in condizioni di criticità, sia esistenti che di progetto:

- *traffico circolante sulla futura asta viaria che conetterà via Gioia a via Gramsci;*
Su quest'asta viaria si prevede la posa di un asfalto fonoassorbente, in grado di garantire una riduzione d'impatto di almeno 3dBA alla fonte (vedasi tipologia esemplificativa descritta in allegato);
- *traffico circolante sulla futura asta viaria che conetterà via Fleming a via Gramsci;*
Su quest'asta viaria si prevede la posa di un asfalto fonoassorbente, in grado di garantire una riduzione d'impatto di almeno 3dBA alla fonte (vedasi tipologia esemplificativa descritta in allegato), oltre a tener conto dell'ulteriore minor capacità emissiva della stessa, trattandosi di viabilità su cui verranno imposti i 30km/h;
- *aumento del carico viario su via Gramsci;*
Su quest'asta viaria si prevede la posa di un asfalto fonoassorbente, in grado di garantire una riduzione d'impatto di almeno 3dBA alla fonte (vedasi tipologia esemplificativa descritta in allegato), oltre a tener conto dell'ulteriore minor capacità emissiva della stessa, trattandosi di viabilità su cui verranno imposti i 30km/h;
- *aumento del carico viario su via Cova.*
In questo caso i soli lotti impattati sono il 21 ed il 22. In questo caso si è valutato di intervenire mediante la realizzazione di una duna in terra, di altezza pari a 2,5m, integrata al sistema del verde di comparto.

Ulteriormente, si sono infine imposte le seguenti limitazioni d'altezza all'edificio di progetto:

- *lotti 18 e 19, potenzialmente elevabili fino a 3 livelli fuori terra (PT, P1, P2), dovranno esser limitati a soli 2 livelli fuori terra, a meno di non dimostrare, in sede di progettazione di dettaglio dello specifico edificio, che il disegno architettonico proposto permette di realizzare in condizioni di rispetto normativo anche l'ultimo piano urbanisticamente ammesso;*
- *lotti 21 e 22, potenzialmente elevabili fino a 4 livelli fuori terra (PT, P1, P2, P3), dovranno esser limitati a soli 3 livelli fuori terra, a meno di non dimostrare, in sede di progettazione di dettaglio dello specifico edificio, che il disegno architettonico proposto permette di realizzare in condizioni di rispetto normativo anche l'ultimo piano urbanisticamente ammesso;*

L'inserimento in mappa di detti interventi mitigativi ha permesso di ottenere i benefici di seguito illustrati: in tabella si sono isolati i soli punti recettore passibili di superamento nello scenario di progetto: su di essi è possibile verificare, presso l'edificio di progetto, che l'inserimento delle mitigazioni previste porta a pieno e totale rientro a norma, in quanto ai limiti assoluti di zona.

È inoltre possibile verificare presso l'edificio esistente, che gli indotti di progetto, una volta mitigati, permettono il non peggioramento dei superamenti esistenti, superamenti che per altro, in alcuni casi risultano essere lievemente ridotti, anche se non completamente eliminati (si tratta dei frontisti di via Gramsci).

Si prende, infine, atto della prescrizione del limite dei 30 km orari per tutte le strade interne al comparto precisando che tale limite risulta già prescritto all'art. 9 lettera d) (Viabilità) delle NTA del PPIP

°	OSSERVAZIONE CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA	CONTRODEDUZIONE COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME
3	<p>2.4 PERIODO DI VALIDITA' DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI</p> <p>In considerazione degli ampi termini temporali fissati per la validità della convenzione e delle diverse proroghe concesse, sia quella di tre anni attribuita ope legis in base alla Legge 98/2013, quindi con scadenza in data 30/07/2021, sia quella di ulteriori 5 anni, attribuita dal Comune, in considerazione dei ritardi nei tempi di attuazione del comparto, che pospone la data di scadenza della convenzione al 30/07/2026, si richiamano le scadenze imposte dalla legge urbanistica L.R. 24/2017, che al fine di garantire la coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio, prevede che i piani attuativi siano approvati e convenzionati entro i cinque anni dall'entrata in vigore della legge stessa e che sia prescritto l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi, prevedendo nella convenzione termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti. Le convenzioni urbanistiche dovranno quindi indicare tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni.</p>	
	<p>Sulla base delle considerazioni sul periodo di validità degli strumenti attuativi si formula la seguente</p> <p>OSSERVAZIONE 3</p> <p>Si richiama di garantire nella Convenzione la necessaria coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio previsto dalla L.R. 24/2017.</p>	<p>Si prende atto di quanto indicato nell'osservazione indicando all'art.16 della convenzione di variante (validità della convenzione) quanto segue: Prendendo atto che i termini per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione Generale (UG) e quelle di Infrastrutturazione (U3) rispettano le tempistiche dettate dalla convenzione vigente (30 luglio 2026), in considerazione della dimensione del comparto si conviene di fissare il termine di 10 (dieci) anni dall'approvazione della presente convenzione per la completa attuazione delle altre previsioni del progetto di Piano Urbanistico Attuativo (Opere di urbanizzazione funzionale alle UI e realizzazione dei fabbricati).</p>
	<p>2.4 CONCLUSIONI DEL PROCEDIMENTO</p> <p>Vista l'approvazione della Legge Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", si precisa che il procedimento di approvazione della variante al PPIP in variante al RUE in oggetto, ai sensi dell'art. 3 comma 5, potrà essere completato secondo quanto previsto dalla L.R. n. 20/2000. Pertanto ai sensi dell'art. 34, comma 7, della L.R. 20/2000 e all'art. 35, comma 4 il Comune è tenuto ad adeguare la variante al RUE e la variante al PPIP alle riserve/osservazioni presentate, ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.</p>	

3 LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

3.1 PREMESSA

La Città Metropolitana, in qualità di Autorità competente, si esprime in merito alla Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) dei piani comunali nell'ambito delle riserve al RUE, previa acquisizione delle osservazioni presentate. Come indicato nella DGR 1795 del 31/10/2016, in attuazione della L. R. 13 del 2015, l'Area Autorizzazioni e Concessioni AAC Metropolitana di ARPAE predispone una relazione istruttoria, propedeutica al Parere motivato, nella quale si propone il parere in merito alla valutazione ambientale e la invia alla Città Metropolitana.

3.2 GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE

Sono pervenuti alla Città Metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL, ARPAE, HERA-InRete, ATERSIR, Agenzia Regionale per la Sicurezza territoriale Servizio Area Reno e Po di Volano, Consorzio di Bonifica Renana, Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, Solaris. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla Valsat in esame, pur condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale.

Si prende atto, inoltre, che nel periodo di pubblicazione della Valsat, per 60 giorni dal 02/05/2019 fino al 01/07/2019, sono arrivate n. 4 osservazioni nei termini da parte di privati cittadini e n. 1 da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale. Tre sono di carattere ambientale: una che riguarda gli impatti ambientali e territoriali della struttura commerciale e due che sono entrambe inerenti la necessità di provvedere a risanare la carenza di parcheggi pregressa per gli ambiti consolidati contermini.

3.3 LE CONCLUSIONI

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, **la Città Metropolitana di Bologna esprime una valutazione ambientale positiva sulla ValSAT della variante al PPIP con effetto di variante al RUE, condizionata al recepimento delle osservazioni sopra esposte e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella "proposta di parere in merito alla valutazione ambientale" predisposta da AAC Metropolitana di ARPAE** (allegato A).

ESTRATTO ALLEGATO A

PARERI DEI SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE

Sono pervenuti i seguenti pareri:

AUSL (parere in atti al PG n. 22419 della Città metropolitana) esprime parere favorevole a condizione che:

1. sia favorita una mobilità sostenibile attraverso la realizzazione di piste ciclopedonali collegate con la rete ciclopedonale esistente, con particolare attenzione alla sicurezza nell'intersezione con i principali assi viari;
2. sia garantito che la realizzazione delle reti fognarie avvenga in modo integrato e coordinato tra i vari lotti edificatori.

Si prende atto e si integrano i seguenti elaborati:

- tavola 3.9 le connessioni veicolari e ciclabili con la rete esistente
- tavola 4.7 relativa alle fognature di urbanizzazione e relazione idraulica

ARPAE (richiesta di integrazioni e parere in atti al PG n. 22419 della Città metropolitana).

Nella richiesta di integrazioni, ARPAAE osserva che:

- a pag. 97 della Relazione Previsionale di Clima e Impatto Acustico si dichiara che in nessun caso viene previsto il superamento del valore limite differenziale di immissione sonora relativo al periodo diurno, pari a 5 dB(A); tuttavia la tabella riportata alla pagina precedente evidenzia, per i ricettori IPkt 0945 e IPkt 0949, valori rispettivamente di 5,6 e 5,3 dB(A)
- come interventi di mitigazione finalizzati a garantire il rispetto dei valori limite assoluti di immissione sonora previsti dalla vigente Classificazione Acustica approvata dal Comune di Castel San Pietro Terme per l'area in questione (Classe III) viene prevista la posa di asfalto fonoassorbente sia sulla futura viabilità interna al comparto che su alcune strade esistenti quali Via Gramsci; considerato che l'area è composta da lotti afferenti a proprietà diverse, che vedranno con molta probabilità tempi diversi di realizzazione degli interventi, lo studio non riporta informazioni di dettaglio sulle modalità e tempistiche previste per la posa della suddetto asfalto

e chiede chiarimenti relativamente al rispetto o meno del valore limite differenziale di immissione sonora, nonché che siano meglio esplicitate le modalità previste per una corretta e tempestiva posa in opera dell'asfalto fonoassorbente durante le fasi di realizzazione del comparto.

A seguito dell'invio di documentazione integrativa, ARPAAE esprime parere favorevole condizionato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. realizzazione di tutti gli interventi di mitigazione acustica previsti nella relazione previsionale di impatto e clima acustico presentata nell'ambito dell'istruttoria in questione, ovvero realizzazione della duna di terreno di altezza pari a m. 2,5 su Via Cova e posa di asfalto fono assorbente, con caratteristiche analoghe a quanto riportato nelle schede tecniche allegate allo studio acustico redatto in data 15/03/19. La posa di asfalto fonoassorbente dovrà essere

I contenuti dello studio acustico prodotto, unitamente alle integrazioni presentate, hanno permesso di acquisire parere FAVOREVOLE da parte di ARPAAE, pur se CONDIZIONATO al recepimento degli interventi mitigativi indicati e ripresi nel testo del parere e riportati in esteso anche in risposta al precedente punto 2.3 (asfalto fonoassorbente su via Gramsci e sulla nuova viabilità di progetto; riduzione di altezza per i lotti 18, 19, 21 e 22; duna in terra in prossimità dell'intersezione della nuova viabilità di progetto con via Cova).

<p>realizzata, così come proposto dal tecnico in acustica nella documentazione integrativa del 06/08/19, parallelamente alla progressiva attuazione dei manufatti edilizi previsti; dovrà inoltre essere garantita nel tempo, anche mediante idonea attività di manutenzione, il mantenimento dei requisiti prestazionali dello stesso.</p> <p>2. Relativamente alle abitazioni residenziali previste nei lotti 18-19 e 21-22 dovranno essere rispettate le limitazioni in altezza previste dallo studio previsionale di impatto e clima acustico presentato.</p> <p>3. preso atto che la documentazione presentata non riporta alcuna informazione sui requisiti acustici passivi degli edifici in progetto, dovrà essere presentata, in sede di rilascio di permesso di costruire, per ogni singolo immobile, una specifica relazione tecnica attestante il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici, così come previsto dal D.P.C.M. 05/12/97.</p> <p>4. per quanto concerne l'attività commerciale ad uso alimentare, l'area dedicata al carico e scarico della merce non dovrà essere individuata nelle immediate vicinanze di edifici ad uso residenziale, allo scopo di non risultare fonte di disturbo, nelle prime ore della giornata, per i residenti.</p> <p>5. tutti gli impianti a servizio dell'attività commerciale ad uso alimentare dovranno rispettare i livelli di potenza e pressione sonora previsti nello studio acustico presentato. La progettazione esecutiva degli stessi dovrà prevederne una loro allocazione in aree che per caratteristiche e distanze dagli edifici residenziali non possano risultare fonte di disturbo per i residenti attuali e futuri. In sede di rilascio di permesso di costruire o altro atto abilitante all'esercizio dovrà essere presentata una nuova specifica valutazione previsionale di impatto acustico, finalizzata a dimostrare, l'effettivo rispetto dei valori limite assoluto e differenziali di immissione sonora previsti dalla Classificazione Acustica approvata dal Comune di Castel San Pietro Terme e dal D.P.C.M. 14/11/97.</p>	<p>Sempre in recepimento ai disposti del parere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in sede di progettazione esecutiva dei singoli lotti e quindi in fase di PdC si dovranno analizzare le soluzioni costruttive di dettaglio, ai fini delle verifiche richieste dal DPCM 5/12/97. (art 6 della NTA tav 1.7) - Per quanto riguarda la posa dell'asfalto fonoassorbente, si rende noto che le urbanizzazioni generali (UG), compreso via Gramsci, e le opere infrastrutturali (U3), verranno realizzate contemporaneamente al fine di non creare disagi ai fabbricati esistenti; Le singole unità di intervento verranno realizzate in tempi successivi. (art 10 della NTA tav 1.7 ed elaborato tav. 3.8) - In riferimento alla struttura commerciale in progetto si prescrive la redazione di uno specifico Studio previsionale di Impatto Acustico dove a fronte del progetto di dettaglio della struttura sia possibile valutare con precisione gli impatti attesi per indotto, soprattutto, da sorgenti fisse (impianti, conferimento merci, attività di piazzale in genere). Questo, come prescritto dalla stessa ARPAE e prescritto in normativa (art. 10 L.R. 15/2001, commi 4 e 6): <i>"In sede di rilascio di permesso di costruire o altro atto abilitante all'esercizio dovrà essere presentata una nuova specifica valutazione previsionale di impatto acustico, finalizzata a dimostrare, l'effettivo rispetto dei valori limite assoluto e differenziali di immissione sonora previsti dalla Classificazione Acustica approvata dal Comune di Castel San Pietro Terme e dal D.P.C.M. 14/11/97. "</i> Quanto sopra è stato anche recepito dalle NTA all'art 6. (tav 1.7).
<p>CONSORZIO DELLA BONIFICA RENANA (parere del 3/03/2020, in atti al al PG n. 22419 della Città metropolitana) rilascia parere idraulico favorevole in merito allo scarico indiretto di acque meteoriche nel nello Scolo Laghetto condizionando lo stesso alla seguente prescrizione: al fine di garantire il funzionamento del sistema di laminazione complessivo,</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ la tubazione in uscita dal "pozzetto 89" verso la pubblica fognatura, potrà avere un diametro massimo di mm 160 e scaricare una portata massima di 82 litri/sec. ◦ la tubazione in uscita dal "pozzetto verso la pubblica fognatura in scarico dalla vasca di laminazione, potrà avere un diametro massimo di mm 315 e scaricare una portata massima di 190 litri/sec. ◦ la tubazione in uscita dal fosso di laminazione (a servizio della nuova strada) verso la pubblica fognatura, potrà avere un diametro massimo di mm 80 e scaricare una portata massima di 4 litri/sec. 	<ul style="list-style-type: none"> - Non risulta presente negli elaborati un "pozzetto 89": si ritiene quindi che tale indicazione sia un refuso - Dalle tabelle fornite dai più comuni produttori di manufatti di regolazione per garantire l'invarianza idraulica (Tipo Hydroslide), per regolare una portata in uscita di 190 lt/sec, si è scelto un dispositivo DN400 e coerentemente la tubazione in uscita dalla laminazione sarà di pari diametro. (vedi elaborati 4.1, 4.3b, 4.4) - Analogamente a quanto detto sopra, per regolare una portata in uscita di 4 lt/sec è abbinato un regolatore DN100 e quindi la tubazione in uscita dal fosso di laminazione sarà di pari diametro. Al contempo, viste le limitate dimensioni della tubazione in uscita e pertanto passibili di ostruzione, si è previsto di tenere la generatrice inferiore di tale DN100 rialzata di alcuni cm rispetto al fondo del fosso, in modo da non risentire direttamente del trasporto di solidi o materia vegetale. Inoltre si prevede la realizzazione di un troppo pieno nel manufatto di scarico (n°2 tubi paralleli DN140 in PVC), posto al di sopra del livello massimo di invaso a cui è associato il volume che assolve le prescrizioni di invarianza. (vedi elaborati 4.1, 4 e 4.4)
<p>HERA - InRete (parere del 17/06/2019, in atti al al PG n. 22419 della Città metropolitana) esprime parere favorevole condizionato al rispetto delle prescrizioni generali e specifiche dettagliate nel parere stesso. Comunica che la vasca di laminazione sarà presa in gestione da Hera SpA, mentre il Fosso con funzione di laminazione in progetto non sarà preso in gestione.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nel progetto sono state rispettate le prescrizioni generali e particolari presenti nel parere espresso (vedi elaborati 4.1, 4.3b, 4.4)
<p>Regione Emilia Romagna – Servizio Area Reno e Po di Volano (parere in atti al al PG n. 22419 della Città metropolitana). Il Servizio chiede di dimensionare il manufatto di scarico con bocca tarata che, provenendo dalla vasca di laminazione, afferisce alla pubblica fognatura tenendo conto di quanto indicato nelle "Linee guida per la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque piovane per il controllo degli apporti d'acqua nelle reti idrografiche di pianura" allegate alla Deliberazione n. 1/3 del 05/03/2014 dell'Autorità di Bacino del Reno.</p>	<p>Il manufatto di scarico di progetto include dispositivi di regolazione che garantiscono la conformità a quanto indicato nella delibera citata. Il funzionamento appropriato di tali dispositivi verrà garantito sia dalle specifiche fornite dal produttore al momento dell'istallazione, sia attraverso apposita verifica in sede di collaudo. (vedi tav 4.4)</p>
<p>Nuovo Circondario Imolese (parere in atti al al PG n. 22419 della Città metropolitana). Il Servizio Sismico del Nuovo Circondario Imolese rileva che:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ il progetto di variante ha tenuto conto delle esigenze di riduzione del rischio sismico, ◦ le scelte operate non sono in contrasto con i principi in materia di pianificazione territoriale e urbanistica contenuti nelle "Norme per la riduzione del rischio sismico" LR 19/08. 	<p>Si prende atto delle valutazioni preliminari</p>
<p>Solaris (parere in atti al al PG n. 22419 della Città metropolitana) evidenzia che le previste prese per le colonnine di ricarica per auto elettriche non possono essere inserite nello stesso impianto dell'Illuminazione Pubblica. E' pertanto necessario che l'impianto in progetto venga revisionato per essere realizzato con 2 separate canalizzazioni e 2 diversi allacci alla rete: uno per la Pubblica Illuminazione e uno per le eventuali prese di ricarica auto. Una canalizzazione aggiuntiva, vuota, deve essere mantenuta come da progetto.</p>	<p>Si è provveduto ad aggiornare il progetto con le integrazioni/modifiche richieste. (vedi tav. 6.1)</p>
<p>Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio (parere del 19/06/2019, in atti al al PG n. 22419 della Città metropolitana) esprime di massima un parere favorevole con le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ in tutti i settori in cui saranno previsti interventi nel sottosuolo, anche a quote relativamente superficiali, dovranno essere attuati in via preliminare sondaggi archeologici in numero sufficiente da assicurare un'adeguata campionatura dell'area interessata dagli eventuali lavori, che consentano di definire la natura del sottosuolo. Qualsiasi evidenza archeologica eventualmente messa in luce nel corso dei sondaggi preliminari dovrà essere estensivamente e compiutamente scavata con metodo stratigrafico ed esaustivamente documentata. La Soprintendenza si riserva peraltro, a seguito degli esiti delle verifiche preventive e degli eventuali scavi stratigrafici, di esprimere un parere 	<p>Si prende atto di quanto richiesto.</p> <p>Verranno eseguiti sondaggi archeologici preliminari preventivamente l'inizio dei lavori come previsto anche nelle NTA (tav 1.7) all'art 8.</p> <p>Nell'area non sono presenti edifici.</p>

<p>definitivo nonché eventuali ulteriori prescrizioni, incluse possibili modifiche progettuali, in ordine alla compatibilità delle opere da realizzare con gli eventuali depositi archeologici presenti nel sottosuolo.</p> <p>◦ ogni intervento riguardante beni di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. dovrà essere preventivamente sottoposto a questa Soprintendenza sulla base della procedura prevista ai sensi dell'art. 21 o dell'art. 146 nel caso di beni di interesse paesaggistico.</p>	
<p>CONSIDERAZIONI E OSSERVAZIONI</p>	
<p>La presente variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica (approvato nel 2007 e denominato IL BORGO) modifica l'assetto planivolumetrico e le destinazioni d'uso, senza modificare il dimensionamento complessivo dell'ambito. Non saranno più previste aree a destinazione sportiva e aree dedicate al culto. Di fatto l'intero comparto viene destinato a residenze, salvo una parte prospiciente la via Emilia dove si prevede un centro commerciale con insediamento di un'attività di commercio al dettaglio di tipo alimentare e inserimento - tra gli usi ammessi dal piano particolareggiato - anche dell'uso b1 relativo agli esercizi commerciali di vicinato. Viene altresì eliminato il grande parcheggio pubblico attestato sulla via Emilia.</p> <p>Nei documenti allegati alla variante non è stato riportato il numero di nuovi abitanti insediabili a fronte della superficie utile residenziale, e mancano dunque indicazioni attendibili sul carico urbanistico complessivo dal quale dipendono le stime di traffico e tutte le analisi di mobilità di questo ampio comparto la cui SU totale è di mq 29.424,33 di cui mq 4.463,64 per funzioni terziarie/commerciali.</p> <p>La componente mobilità è centrale per la valutazione di sostenibilità di questo comparto. Se infatti da un lato la relativa vicinanza alla stazione SFM è un elemento di pregio per gli spostamenti fuori Comune, dall'altro la mole imponente di nuovi abitanti dovrà necessariamente muoversi quotidianamente verso il centro cittadino per i servizi di base e deve essere perciò evidenziato come possano avvenire questi spostamenti. Pertanto si chiede di documentare nella dichiarazione di sintesi le possibilità di spostamento sostenibile verso il centro.</p> <p>Relativamente alla rete stradale e ai suoi impatti sull'ambiente (in primis rumore ma anche inquinamento atmosferico) si rileva che l'intersezione semaforizzata con la via Emilia è già oggi - in assenza dei nuovi residenti che si attesteranno nell'ordine delle diverse centinaia - in situazione di lieve crisi. Dal momento che l'ipotesi di trasformazione in rotatoria rimanda a progetti di ben altro livello (4° corsia A14) e quindi fuori dal controllo comunale, si ritiene necessario effettuare una simulazione a fronte di dati attendibili e plausibili sul carico urbanistico previsto, inserendo le opere necessarie alla fluidità dell'intersezione tra le opere di urbanizzazione a carico del PPIP.</p> <p>In merito al rumore si sottolinea come la carenza di dati attendibili e plausibili sul traffico invalidi parzialmente le stime, che tuttavia evidenziano notevoli criticità sia per i nuovi residenti che per le abitazioni esistenti. Pertanto si ritiene essenziale effettuare una nuova simulazione acustica dell'intero comparto a fronte del carico urbanistico attendibile e plausibile che verrà stimato, e sulla base degli esiti definire le altezze degli edifici e le mitigazioni necessarie, preferendo sempre la possibilità di non inserire barriere acustiche. Non si condivide l'ipotesi di "ottenere" il rispetto dei limiti acustici modificando la distribuzione degli spazi interni delle abitazioni. Questo metodo può eccezionalmente essere considerato, in assenza di alternative, in contesti di riqualificazione di edifici esistenti, e non certamente per la costruzione di edifici nuovi. Per quanto riguarda la posa di asfalto fonoassorbente si sottolinea la necessità di manutenzione frequente e pertanto dovrà essere definito il soggetto interessato che dovrà anche sostenere i costi. Si concorda sulla scelta di prevedere il limite a 30 km/h su via Gramsci e si invita a prevedere lo stesso limite per tutte le strade interne al comparto.</p>	<p>L'analisi trasportistica redatta, rapporta le superfici residenziali in modo puntuale al corrispondente numero di abitanti insediabili, tale indicazione è stata esplicitamente riportata nella nota 5 a pag. 15 del documento "Analisi del traffico" prodotta in sede di presentazione della variante al PUA in oggetto.</p> <p>Proprio in base a tale parametro è stata effettuata la corrispondente stima dei movimenti veicolari addizionali attesi, stima condotta secondo le consolidate metodiche specialistiche messe a punto dall'Institute of Transportation Engineers (cfr. ITE, "Trip Generation Manual", 9th Edition, 2012).</p> <p>Lo studio presentato contiene una simulazione degli effetti del comparto sull'intersezione semaforizzata via Emilia/via Cova/via Roma (si veda quanto indicato al capitolo 4 "Verifica con microsimulatore del livello di performance della porzione di rete ricompresa nell'ambito di analisi", a pag. 24 e seguenti della predetta "Analisi di traffico"), effettuata sulla base di dati altamente attendibili e plausibili, che ai flussi già presenti attualmente sulla rete (derivanti da apposite rilevazioni di traffico ad hoc, condotte nelle fasce oraria di massimo carico AM/PM in pieno periodo scolastico/lavorativo) sommano i flussi attesi a seguito degli interventi di progetto.</p> <p>Questi ultimi, come già precedentemente riportato, sono stati stimati in base a metodologie di estrema solidità (v. ITE, "Trip Generation Manual") tenendo conto degli effettivi apporti incrementali di progetto tra cui anche quelli ascrivibili alle nuove superfici residenziali, appositamente tradotte e rapportate ai corrispondenti "abitanti insediabili".</p> <p>Si evidenzia inoltre come la microsimulazione dei principali nodi viari presenti nel quadrante interessato (tra cui l'intersezione semaforizzata via Emilia/via Cova) sia stata condotta con l'ausilio strumentale di una primaria piattaforma software specialistica (software TransModeler della Caliper), a garanzia dell'attendibilità e plausibilità della simulazione stessa.</p> <p>L'"Analisi di traffico" riporta altresì nello specifico paragrafo 4.5 ("Individuazione delle criticità e definizione degli interventi atti a rimuoverne i fattori", a pag. 41 e seguenti) una specifica disamina delle possibili misure/interventi necessari a garantire (a comparto attuato) un incremento della fluidità del nodo rispetto a quella che ne risulterebbe dal semplice mantenimento del suo assetto attuale.</p> <p>In particolare, in attesa della realizzazione della rotatoria prevista negli scenari di più lungo periodo, viene analizzato con microsimulatore di traffico l'effetto di una opportuna rifasatura dell'impianto semaforico esistente, che consentirebbe nello scenario di progetto - anche a fronte dei non trascurabili incrementi dei flussi veicolari attesi - di ottenere un sensibile miglioramento del livello di performance dell'intersezione via Emilia/via Cova/via Roma, riportandolo in termini complessivi su standard similari a quelli dello scenario attuale.</p> <p>A maggiore sostenibilità di quanto sopra espresso si fa presente che la progettazione e realizzazione della rotatoria via Emilia/via Cova/via Roma è già prevista come opera compensativa di ambiti produttivi di espansione in corso di attuazione e l'elaborazione del progetto è già in corso anche al fine di individuare la previsione di spesa</p> <p>MATRICE RUMORE</p> <p>A seguito di quanto sopra riportato si ritiene plausibile affermare che la matrice rumore e le relative opere di mitigazione siano state valutate a fronte del carico urbanistico effettivamente attendibile, per cui non si è proceduto nella revisione dei calcoli di simulazione già affrontati.</p> <p>Al precedente punto 2.3 si è già fornita risposta in merito alle mitigazioni previste, dove si è sottolineato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non sono state prescritte barriere, neppure nell'originaria relazione previsionale; - non sono state date indicazioni progettuali, in tema di autoprotezione degli edifici, né condizionamenti al relativo orientamento, avendone verificato la piena conformità normativa a fronte degli interventi mitigativi indicati. <p>Per quanto riguarda il dubbio riguardo "l'ottenimento del rispetto dei limiti acustici modificando la distribuzione degli spazi interni delle abitazioni" si sottolinea però come i successivi livelli della progettazione dei singoli edifici(definitiva/esecutiva) potranno comunque essere indirizzati verso soluzioni architettoniche che, in linea con le buone norme progettuali, prevedranno i locali di riposo in corrispondenza di fronti</p>

<p>Si ritiene portatrice di considerevoli problemi la possibilità, attualmente prevista nelle NTA, di modificare gli assetti planivolumetrici senza fare ulteriore variante. Infatti molte componenti ambientali dipendono criticamente dalla distribuzione spaziale degli edifici, dalle loro geometrie, dalla distribuzione del verde e delle aree permeabili, dalle connessioni pedonali, ciclabili e stradali, dal contesto in cui tali connessioni si inseriscono. Pertanto, la semplice invarianza di superficie utile non garantisce il mantenimento del medesimo livello di sostenibilità ambientale. Si invita il Comune a delimitare il concetto di variante, ovvero a prevedere una ulteriore fase di valutazione ambientale.</p> <p>In generale, poiché le modalità attuative del PP prevedono la possibilità di realizzazione per stralci afferenti alle diverse proprietà, è necessario garantire che tutte le opere comuni al comparto, soprattutto le opere di mitigazione, vengano realizzate nei tempi opportuni.</p> <p>Tra queste, si evidenzia la posa di asfalto fonoassorbente, che, a seguito di richiesta di integrazioni da parte di ARPAE, è stata indicata tra le opere di urbanizzazione che tutti gli operatori dovranno eseguire unitariamente, in quanto propedeutiche alla realizzazione delle singole UI. Andrà verificato che questa indicazione sia rispettata.</p> <p>Si chiede pertanto di inserire nelle NTA che il rilascio dei titoli abilitativi relativi ai singoli lotti, sia subordinato alla preventiva realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle opere di mitigazione, e che la realizzazione sia progressiva a partire dall'urbanizzato esistente evitando di lasciare lotti vuoti.</p> <p>Le osservazioni presentate durante il deposito non afferiscono agli aspetti di sostenibilità ambientale e pertanto non sono state riportate nella presente istruttoria. Tra queste però si segnala una richiesta di conservare un filare di querce, di cui non si parla nel documento di Valsat. Nelle controdeduzioni si rimanda al progetto delle opere di urbanizzazione la valutazione delle alberature da salvaguardare e di quelle da impiantare ex novo. Si evidenzia che l'impatto sulla vegetazione esistente deve essere oggetto della valutazione di sostenibilità.</p>	<p>meno esposti al rumore, linea di indirizzo finalizzata al benessere abitativo, al di là del mero rispetto dei limiti di legge.</p> <p>Non è prevista alcuna modifica all'assetto planivolumetrico del PPIP; si ritengono varianti non sostanziali piccoli scostamenti della viabilità, dei parcheggi pubblici, del verde pubblico, ecc., eventualmente necessari e dovuti all'adeguamento dei luoghi durante l'elaborazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione. Per quanto riguarda le volumetrie degli edifici si fa riferimento alle NTA che impongono il numero dei piani massimo degli edifici.</p> <p>Si prende atto dell'osservazione. Le opere di Urbanizzazione Generale (UG) e le opere di Urbanizzazione Infrastrutturale (U3), verranno realizzate antecedentemente o contestualmente alle opere di Urbanizzazione relative alle singole Unità di Intervento (UI)</p> <p>Si prende atto dell'osservazione e si rimanda all'art 10 delle NTA tav 1.7.</p> <p>Si è preso atto dell'osservazione. I fabbricati verranno realizzati successivamente la realizzazione delle opere di urbanizzazione, delle opere di mitigazione e prevedendo una realizzazione progressiva degli stessi. Tale prescrizione è stata inserita nelle Norme tecniche di Attuazione.</p> <p>Per quanto riguarda il filare di querce esistente presente lungo via Resistenza, si è preso atto dell'osservazione presentata durante il deposito. Si precisa che con PG 8751/2020 del 21.04.2020 è stata integrata la pratica in cui nella planimetria aggiornata si è tenuto conto delle due querce presenti lungo via della Resistenza spostando verso nord il marciapiede per creare un'aiuola per le alberature esistenti e quelle di nuova piantumazione.</p>
<p>Valgono inoltre tutte le prescrizioni già espresse dai soggetti competenti in materia ambientale.</p>	
<p><u>Si ritiene pertanto la presente proposta sostenibile a condizione che sia data adeguata risposta a tutte le considerazioni sopra riportate.</u></p>	

PARERE IN MATERIA DI VINCOLO SISMICO E VERIFICHE DI COMPATIBILITA' DELLE PREVISIONI CON LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITA' LOCALE DEGLI ASPETTI GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI DEL TERRITORIO:

Ai sensi dell'art. 5, L.R. n. 19/2008 e in conformità con la D.G.R. 630 del 29 aprile 2019, entrata in vigore il 6 maggio 2019, si esprime il seguente parere geologico, idrogeologico e sismico in merito alla verifica di compatibilità con le condizioni di pericolosità locale del territorio.

Il presente parere si riferisce all'adozione della Variante n.7 al regolamento urbanistico edilizio (R.U.E.) vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 13/05/2016 –adempimenti di cui all'art. 33 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.; adozione della Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Il Borgo" –Castel San Pietro Terme (BO).

La cartografia di riferimento del PTCP (tavola 2C -Rischio sismico) "Carta delle aree suscettibili di effetti locali" identifica l'area di studio come zona "A. -Area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche". Sono dunque previsti studi geologici con valutazione del coefficiente di amplificazione litologica (approfondimenti di II livello).

Vista la carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica comunale (tavola 3–ottobre 2017) è confermata la condizione di stabilità con suscettibilità di amplificazioni sismiche locali. Nello specifico l'area indagata ricade all'interno della zona 2003costituita da depositi prevalentemente pelitici (circa 10 m) sovrastanti alternanze di banchi ghiaiosi e banchi pelitici. All'interno dei depositi pelitici possono essere presenti intercalazioni sabbiose di spessore variabile.

Ai fini dell'espressione del presente parere, esaminato lo studio geologico e sismico redatto nel marzo 2019 dal Dott. Geologo Piero Cavarocchi, non è risultato necessario richiedere integrazioni.

É dunque possibile affermare che le elaborazioni e verifiche effettuate, in accordo con la DGR n. 2193/2015 (il procedimento in oggetto è in attuazione della disciplina transitoria stabilita dalla L.R. 21 dicembre 2017, n. 24), finalizzate alla definizione e conseguente riduzione della pericolosità sismica, sono da ritenersi idonee e complete.

Si ritiene utile, al fine di fornire un contributo conoscitivo per la salvaguardia delle acque sotterranee, evidenziare come la cartografia di riferimento del PTCP, che definisce le aree sotto tutela delle acque superficiali e sotterranee (Tav. 2.B), inserisca l'area d'indagine all'interno della zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura definita come area di ricarica di tipo B. Tale area è caratterizzata da ricarica indiretta della falda ed è idrogeologicamente identificabile come sistema debolmente compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semi confinata in collegamento per drenanza verticale. **Sarà pertanto molto importante verificare che le strutture di fondazione in progetto ed eventuali piani interrati non interferiscano e tanto meno interrompano il naturale flusso idrico sotterraneo.**

Nelle successive fasi progettuali si dovrà attestare, con opportuni elaborati, il rispetto delle indicazioni previste nelle normative per le costruzioni in zona sismica e in particolare si dovrà provvedere:

- al controllo della falda acquifera;
- ad ulteriori valutazioni della stima della liquefacibilità dei terreni di fondazione in corrispondenza delle singole aree di sedime;
- alla verifica della rete scolante in progetto delle acque superficiali. Tale rete dovrà essere opportunamente dimensionata in funzione dei nuovi apporti di acque provenienti dalle fognature e dal deflusso superficiale;
- al pieno rispetto di tutte le prescrizioni presenti nelle relazioni geologiche e sismiche a corredo del presente strumento urbanistico.

Si ricorda che, ai fini dell'effettiva riduzione del rischio sismico, dovrà essere tenuto in debita considerazione il rischio derivante dall'amplificazione sismica al sito (PIANURA 2) essendo stato evidenziato un fattore di amplificazione F.A. PGA pari a 1,9 oltre a valori del rapporto d'intensità di Housner (S_i/S_{i0}), riferiti allo spettro di risposta in funzione della velocità, per periodi propri del sito (T_0) compresi tra 0,1 -0,5 sec pari a 2,0 e tra 0,5 -1,0 sec pari a 2,6.

Dovrà essere anche tenuta in debita considerazione la coincidenza delle frequenze di risonanza tra il suolo e le strutture in progetto.

Considerato quanto fino ad ora esposto è possibile affermare che:

- **gli approfondimenti effettuati risultano sufficienti;**
- **si esprime parere favorevole al procedimento in oggetto.**

In conformità con il D.P.R. n. 120 del 13 giugno 2017 e nei limiti delle previsioni di progetto sarà necessario trasportare a rifiuto, in discariche autorizzate, tutti i materiali lapidei e terrosi eccedenti la sistemazione delle aree interessate dalle lavorazioni.

**ATTO DEL SINDACO METROPOLITANO DI BOLOGNA N.135, DEL 22 LUGLIO 2020
E RELATIVI ALLEGATI**

Città metropolitana di Bologna

ATTO DEL SINDACO METROPOLITANO

L'anno 2020, il giorno ventidue Luglio, alle ore 12:30 presso gli uffici della Città metropolitana, il Consigliere delegato MARCO MONESI, in sostituzione del Sindaco VIRGINIO MEROLA, secondo quanto previsto dall'art. 34, comma 2, dello statuto della Città metropolitana di Bologna, ha proceduto all'adozione del seguente atto, con l'assistenza del Segretario Generale Dr. ROBERTO FINARDI, ai sensi dell'art. 38, comma 2, del medesimo statuto.

ATTO N.135 - I.P. 2164/2020 - Tit./Fasc./Anno 8.2.2.9.0.0/13/2019

AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
U.O. AMMINISTRATIVA E ORGANIZZATIVA

Comune di Castel San Pietro Terme. Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica e variante al RUE denominato "Il Borgo", adottate con delibera del Consiglio Comunale n.61 del 10/04/2019. Formulazione di riserve ai sensi degli artt. 33, comma 4 bis e 34, della L.R. n. 24/2017. Contestuale valutazione ambientale sul documento di Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat) ed esenzione dal parere in materia di vincolo sismico e conformità delle previsioni del piano.

Città metropolitana di Bologna

Area Pianificazione Territoriale

Oggetto:

Comune di Castel San Pietro Terme. Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica e variante al RUE denominato "Il Borgo", adottate con delibera del Consiglio Comunale n. 61 del 10/04/2019. Formulazione di riserve ai sensi degli artt. 33, comma 4 bis e 34, L.R. n. 20/2000, in applicazione delle norme transitorie di cui all'art. 4, comma 4 L.R. n. 24/2017. Contestuale valutazione ambientale sul documento di Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat) ed esenzione dal parere in materia di vincolo sismico e verifica di conformità delle previsioni del piano.

IL SINDACO METROPOLITANO

Decisione:

1. *Esprime*, in qualità di Rappresentante della Città Metropolitana di Bologna¹, le *riserve* e le *osservazioni* nell'ambito del procedimento di approvazione della Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica e di Variante al RUE denominato "Il Borgo", sulla base delle considerazioni riportate in dettaglio nella *Relazione istruttoria*² predisposta dal Servizio Pianificazione Urbanistica, allegata al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale (*Allegato n. 1*), nei termini di seguito precisati:

Riserva n. 1 relativa al Commercio:

"Si chiede di acquisire l'espressione dei pareri consultivi da parte dei Comuni dello stesso Ambito sovracomunale di pianificazione e degli altri Comuni confinanti, così come previsto dall'art. 9.5 del PTCP.";

Osservazione n. 1 relativa alla Riduzione di parte di standard di verde pubblico:

"Si chiede che la possibilità di ridurre la quota eccedente lo standard di verde pubblico (VP) a favore dell'aumento della superficie fondiaria avvenga nel pieno rispetto della Su totale del PPIP";

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

² Registrata in atti con P.G. n. 35908 del 15.07.2020.

Osservazione n. 2 relativa alle valutazioni sull'impatto acustico:

“Si chiede di procedere con una nuova simulazione acustica relativa all'intero comparto al fine di meglio definire le altezze degli edifici e le eventuali mitigazioni necessarie preferendo soluzioni che non prevedano la realizzazione di barriere acustiche. Si invita, infine, il comune a prevedere il limite a 30 km/h per tutte le strade interne al comparto.”;

Osservazione n. 3 relativa al periodo di validità degli strumenti attuativi:

“Si richiama di garantire nella Convenzione la necessaria coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio previsto dalla L.R. 24/2017.”;

2. *esprime* inoltre, nell'ambito del suddetto procedimento urbanistico, la contestuale *valutazione di compatibilità ambientale*³ sul documento di Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat) della Variante in oggetto, in esito alla fase di consultazione svolta dal Comune ed a seguito dell'acquisizione dei pareri forniti dagli Enti competenti in materia ambientale nonché della *Relazione Istruttoria resa da ARPAE – Area Autorizzazioni e Concessioni metropolitana (AACM)*, pervenuta con Prot. n. 10193 del 14.07.2020⁴, allegata alla Relazione istruttoria sopra richiamata, nei termini di seguito riportati:

“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 della variante al PPIP con effetto di variante al RUE, condizionata al recepimento delle osservazioni sopra esposte e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella “proposta di parere in merito alla valutazione

³ Detta competenza viene attribuita alla Città metropolitana ai sensi dell'art. 1, comma 4, della L.R. n. 9/2008. La valutazione ambientale viene espressa sulla Variante al RUE in oggetto ai sensi dell'art. 5, comma 7 L.R. n. 20/2000, nell'ambito del procedimento di riserve previste ai sensi dell'art. 33, comma 4 bis dell'art. 34, comma 6, della L.R. n. 20/2000, previa acquisizione delle osservazioni presentate e dei pareri resi dagli Enti ambientali interessati.

⁴ Acquisita agli atti della Città metropolitana con Prot. n. 35701 del 15.07.2020. Si richiamano le disposizioni riguardanti l'applicazione delle procedure previste in materia ambientale per i Piani urbanistici comunali, approvate dalla Regione Emilia-Romagna con deliberazione della Giunta regionale n. 1795 del 31.10.2016 “*Approvazione della Direttiva per lo svolgimento delle funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione della L.R. n. 13/2015. Sostituzione della Direttiva approvata con DGR n. 2170/2015*”. In riferimento a quanto previsto dalla Direttiva medesima, ARPAE - Area Autorizzazioni e Concessioni metropolitana (AACM) svolge l'istruttoria sul Piano e sul relativo documento di Valsat e predispone una *relazione istruttoria, propedeutica al Parere motivato*, nella quale si propone il parere in merito alla valutazione ambientale. Detta relazione viene inviata alla Città metropolitana di Bologna che esprime il Parere motivato mediante apposito atto, dandone specifica autonoma evidenza all'interno dell'espressione in merito al Piano, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 20/2000.

ambientale” predisposta da AAC Metropolitana di ARPAE.” (Allegato 2 – Allegato A alla Relazione Istruttoria);

3. *esprime* il parere in materia di vincolo sismico e verifica di compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio⁵, allegato al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale (Allegato 3 – Allegato B alla Relazione Istruttoria”);
4. dispone la trasmissione del presente atto al Comune di Castel San Pietro Terme per il recepimento, in sede di approvazione della Variante al RUE e della Variante al Piano Particolareggiato della riserva e delle osservazioni formulate con il presente provvedimento ovvero per esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate⁶;
5. dispone, infine, la pubblicazione del presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna⁷.

Motivazione:

Il Comune di Castel San Pietro Terme è dotato del Piano Strutturale Comunale (PSC), del Piano Operativo Comunale (POC) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), quali strumenti di pianificazione urbanistica approvati ai sensi della L.R. n. 20/2000.

La vigente L.R. n. 24/2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio” consente ai Comuni, in base alle disposizioni di cui all'art. 4, comma 4, lett. a), la possibilità di avviare ed approvare, nel corso della prima fase triennale del periodo transitorio e nelle more dell'approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), i procedimenti relativi alle varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a nuove previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali, comprese le Varianti al RUE, mediante ricorso alla normativa previgente di riferimento. Il Comune di Castel San Pietro Terme, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 10/04/2019, ha adottato la variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica vigente denominato “IL BORGO”, situato all'interno dell'ambito di RUE AUC_B.1, con contestuale variante al RUE, finalizzata al coordinamento dei due

⁵ Previsto ai sensi dell'art. 5, L.R. n. 19/2008 in atti con PG 35906 del 15.07.2020.

⁶ Ai sensi art. 34, comma 7, e 35 L.R. n. 20/2000.

⁷ Ai sensi delle disposizioni previste dalla Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1795 del 31.10.2016, già richiamata.

strumenti e ne ha trasmesso copia alla Città metropolitana di Bologna con nota Prot. n. 10398 del 29.04.2019⁸, per la formulazione delle riserve e osservazioni di competenza.

La proposta in esame prevede alcune modifiche cartografiche e normative. La variante cartografica consiste nell'eliminazione di un parcheggio previsto a ridosso dell'ambito AUC_B.1 rientrante nel perimetro del Piano Particolareggiato la cui variante, in sede progettuale, prevede di dislocare la realizzazione dei parcheggi pubblici necessari per l'ambito in posizioni più congrue rispetto alla distribuzione dell'edificato prevista.

Dal punto di vista normativo si procede con la rimodulazione delle superfici utili da destinarsi a funzioni residenziali e terziarie/commerciali, a parità di dimensionamento complessivo dell'ambito. Si aumenta infatti la superficie della media struttura di vendita che passa da 1.500 mq a 2.500 mq di superficie di vendita e si introduce la possibilità di insediare l'uso b1) esercizi commerciali di vicinato. La variante al PPIP "Il Borgo", propone invece una revisione radicale della soluzione planivolumetrica, nel rispetto della quantità massima di mq 29.424,33 di Superficie Utile ammessa di cui mq 24.960,69 per funzione residenziale e mq 4.463,64 per funzioni terziarie/commerciali e una riduzione del verde pubblico in eccedenza rispetto allo standard a favore della SF dei lotti privati.

L'area del PPIP del Borgo, che si sviluppa su una ST pari a mq 226.341,00, è stata suddivisa in due sub ambiti:

- il sub Ambito 1 posto ad Est della via Gramsci, all'interno del quale è ubicata la potenzialità edificatoria ad uso residenziale afferente al Comune di Castel San Pietro Terme (quantificata in circa mq 9.700 mq)
- il sub Ambito 2 posto ad Ovest della via Gramsci, all'interno del quale è ubicata l'intera potenzialità edificatoria degli attuatori privati e la potenzialità edificatoria ad uso non residenziale afferente al Comune di Castel San Pietro Terme.

Tra le opere di urbanizzazione poste a carico dei soggetti attuatori si prevede una vasca di laminazione, una rotatoria localizzata all'intersezione fra le vie San Carlo, via Fleming ed il prolungamento dell'esistente via della Resistenza, la realizzazione della viabilità posta lungo il confine Nord dell'ambito e alcune opere per il recupero della via Gramsci.

Sotto il profilo normativo la Variante al RUE in esame è sottoposta al procedimento di approvazione previsto per i Piani Operativi Comunali (POC), che prevede la formulazione di riserve da parte della Città metropolitana⁹, trovando applicazione l'art. 33, comma 4 bis L.R. 20/2000, dal momento che la Variante proposta presenta la

⁸ Acquisita in atti con P.G. n. 26164 del 29.04.2019.

⁹Ai sensi dell'art. 34, comma 6 L.R. 20/2000.

disciplina particolareggiata di parti del territorio urbanizzato. Per quanto concerne, invece, la Variante al Piano Particolareggiato, si applica l'art. 35 L.R. 20/2000 relativo al procedimento di approvazione del PUA poiché tale strumento ha valore di piano attuativo, ai sensi dell'art. 31, comma 2 della medesima legge.

Gli strumenti in esame, inoltre, sono assoggettati alla procedura di *Valutazione ambientale*¹⁰ che la Città metropolitana è chiamata ad esprimere sul documento di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT), al quale viene riconosciuto il valore del Rapporto Ambientale, ai sensi dell'art. 15 D.Lgs. n. 152/2006. Pertanto la Città metropolitana, in qualità di autorità competente, esprime la valutazione ambientale nell'ambito del procedimento di riserve sopra richiamate.

Con successiva nota, acquisita agli atti con Prot. n. 26791 del 28.05.2020, il Comune di Castel San Pietro Terme ha trasmesso alla Città metropolitana di Bologna la documentazione integrativa a completamento della relativa richiesta da parte della Città metropolitana¹¹ a corredo degli elaborati costitutivi della Variante al RUE in oggetto, per i successivi adempimenti.

La Città metropolitana ha quindi avviato, con comunicazione Prot. n. 28689 del 9.06.2020, il procedimento amministrativo di formulazione di riserve, osservazioni e delle contestuali valutazioni di compatibilità ambientale e sismica, con decorrenza dei termini dal 28 maggio 2020, quale data di arrivo della suddetta documentazione integrativa, per la durata complessiva di 60 giorni quale termine perentorio previsto dalla legge e con scadenza entro il *27 luglio 2020*.

In considerazione della data di conclusione del procedimento, il Servizio Pianificazione Urbanistica ha quindi esaminato gli elaborati costitutivi della Variante ed ha predisposto la *Relazione istruttoria*¹², allegata al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale (*Allegato n. 1*), nella quale vengono formulate le riserve sui contenuti della proposta, nei termini richiamati nel dispositivo del presente provvedimento.

Nella suddetta Relazione viene inoltre espressa la Valutazione Ambientale sul Piano in oggetto, a seguito dell'esame dei pareri forniti dagli Enti competenti in materia ambientale, nonché in considerazione delle prescrizioni formulate da *ARPAE – Area Autorizzazioni e Concessioni metropolitana* nella *Relazione Istruttoria*¹³, allegata alla Relazione istruttoria del Servizio Pianificazione Urbanistica quale sua parte integrante e

¹⁰ Ai sensi dell'art. 5, L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii.

¹¹ Formulata con nota PG n. 31331 del 21.05.2019.

¹² Registrata in atti con P.G. n. 35908 del 15.07.2020.

sostanziale, ed il parere in materia di vincolo sismico e verifica di compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio¹⁴.

Per tutto quanto sopra premesso e considerato, si approvano i contenuti della Relazione istruttoria, allegata al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale, e si richiama tutto quanto non espressamente riportato nel presente atto.

Si dispone, infine, la trasmissione al Comune di Castel San Pietro Terme per quanto di competenza.

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

Il vigente Statuto della Città metropolitana di Bologna prevede all'articolo 33¹⁵, comma 2, lett. g) la competenza del Sindaco metropolitano ad adottare il presente atto, su proposta del Consigliere metropolitano Marco Monesi, con delega alla Pianificazione, Mobilità sostenibile, Viabilità.

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

Si dichiara che è stato richiesto ed acquisito agli atti il parere¹⁶ della Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica, in relazione alla regolarità tecnica del presente atto.

¹³In atti con PG 34689 del 9.07.2020. Ai fini delle valutazioni ambientali di competenza, la Città metropolitana si è avvalsa dell'istruttoria di ARPAE – AACM, come previsto ai sensi delle disposizioni contenute nella deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1795 del 31.10.2016.

¹⁴ In atti con PG. 35906 del 15.07.2020.

¹⁵L'articolo 33 dello Statuto prevede che:

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

2. Il Sindaco metropolitano:

omissis

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

omissis

¹⁶Ai sensi dell'art. 49 del T.U. del 18/08/2000 n. 267.

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

Allegati:

Allegato n. 1: Relazione istruttoria (P.G. n. 35908 del 15.07.2020) corredata da:

ALLEGATO A: Proposta di Parere motivato fornita da ARPAE – AACM (P.G. n. 35701 del 15.07.2020);

ALLEGATO B: Parere in materia di vincolo sismico e verifica di compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (P.G. n. 35906 del 15.07.2020).

per Il Sindaco Metropolitano
VIRGINIO MEROLA
Il Consigliere delegato
MARCO MONESI

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



Area Pianificazione Territoriale
Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Comune di
Castel San Pietro Terme

OGGETTO:

**variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica
e variante al RUE
denominato IL BORGO**
adottate con delibera del Consiglio Comunale n.61 del 10/04/2019

PROCEDIMENTO:

Formulazione RISERVE e Osservazioni ai sensi della L. R. 20/2000 in applicazione della disciplina transitoria prevista dall'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017

Contestuali valutazioni ambientali sul documento di Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani (VALSAT), ai sensi dell'art. 5 della vigente L.R.20/2000 e parere in materia di vincolo sismico.

Bologna, 15 luglio 2020

Indice generale

RELAZIONE ISTRUTTORIA

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

1.1. CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

2.1. Il commercio

2.2. Riduzione della quota eccedente di Verde pubblico e mantenimento della SU complessiva del PPIP

2.3 Le valutazioni sull'impatto acustico

2.4 Periodo di validità degli strumenti attuativi

2.4 Conclusioni del procedimento

3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

3.1. Premessa

3.2. Gli esiti della consultazione

3.3. Le conclusioni

4. GLI ALLEGATI

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

La L.R. 24 /2017 sulla “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, in vigore dal 1 gennaio 2018, finalizzata al contenimento del consumo di suolo, alla promozione della rigenerazione dei territori urbanizzati ed al miglioramento della qualità urbana, nonché alla tutela e valorizzazione dei territori agricoli, ha come obiettivi la tutela e la valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio ed incentivare le condizioni di attrattività del sistema regionale per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie. A tal riguardo, oltre a definire i nuovi strumenti urbanistici comunali, indica i relativi procedimenti di approvazione, ammettendo all'art. 4, comma 4, l'adozione di varianti ai piani urbanistici attuativi nonché varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, entro il termine perentorio, definito dal procedimento di approvazione del PUG, ovvero tre anni dall'entrata in vigore della nuova legge urbanistica, utilizzando l'iter di approvazione previsto dalla L.R. 20/2000.

1.1. CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

Il Comune di Castel San Pietro Terme, dotato della strumentazione urbanistica completa (PSC, POC e RUE approvati), con deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 10/04/2019, ha adottato la variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica vigente approvato con delibera del CC n 31 dell'1 marzo 2007, con contestuale variante al RUE, denominato “IL BORGO” e situato all'interno dell'ambito di RUE AUC_B.1, già zona R1e nel PRG previgente.

L'ambito è stato modificato in precedenza con Determina dirigenziale n. 532 del 11/06/2008 che ha approvato il nuovo Schema di Utilizzazione del Comparto ed in data 30/07/2008 è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica attuativa fra i soggetti attuatori ed Amministrazione Comunale fissando un termine temporale di validità della stessa in 10 anni, quindi con scadenza in data 30/07/2018 prorogata ope legis di tre anni dalla Legge 98/2013, quindi con scadenza in data 30/07/2021.

Come previsto dalla Convenzione Urbanistica in data 30/07/2008 è stato costituito fra i soggetti attuatori del comparto, tra cui il Comune, un Consorzio avente lo scopo di realizzare le previste opere di urbanizzazione.

Il Comune, in considerazione dei ritardi nei tempi di attuazione del comparto, in data 13/11/2018 con Delibera di Giunta n. 184 ha approvato la proroga di ulteriori 5 anni fissando la data di scadenza della convenzione stessa al 30/07/2026.

Nell'ambito del presente procedimento, contestualmente alla variante al piano particolareggiato in oggetto, viene proposta una variante al RUE al fine di coordinarlo con le scelte progettuali relative alla variante al PPIP, apportando modifiche cartografiche e normative. La variante cartografica consiste nell'eliminazione del parcheggio D_A.c previsto a ridosso dell'ambito AUC_B.1 rientrante nel perimetro del Piano Particolareggiato “Il Borgo” la cui variante, in sede progettuale, prevede di dislocare la realizzazione dei parcheggi pubblici necessari per l'ambito in posizioni più congrue rispetto alla distribuzione dell'edificato prevista. Si prevede comunque un incremento dei posti auto dimensionati in base alla capacità edificatoria ed alle funzioni ammesse che passa dai 4.000 mq dell'area attualmente prevista nel RUE agli 8.000 mq previsti nel PPIP.

Dal punto di vista normativo si modifica la scheda all'art. 15.2.12 rivedendo la modulazione delle superfici utili da destinarsi a funzioni residenziali e terziarie/commerciali, a parità di dimensionamento complessivo dell'ambito. Si aumenta infatti la superficie della media struttura di vendita che passa da 1.500 mq a 2.500 mq di superficie di vendita.

Viene inoltre inserita nell'ambito la possibilità di insediare l'uso b1) esercizi commerciali di vicinato ed eliminato il comma 13 della scheda di RUE che

prevedeva il rimando, per quanto riguarda parametri, metodi di calcolo e definizioni, agli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione del Piano Particolareggiato in quanto si è ritenuto di aggiornare il piano alle disposizioni delle definizioni tecniche uniformi vigenti.

Nel rispetto della quantità massima di mq 29.424,33 di Superficie Utile ammessa dal Piano Particolareggiato le quantità verranno quindi così ripartite:

- mq 24.960,69 per funzione residenziale
- mq 4.463,64 per funzioni terziarie/commerciali

La variante al PPIP "Il Borgo", propone invece una revisione radicale della soluzione planivolumetrica a causa di numerose e sostanziali modifiche intervenute sia per quanto riguarda la composizione delle proprietà interessate alla realizzazione di tale ambito, sia per quanto riguarda le destinazioni d'uso localizzate. In particolare, per queste ultime, non sono più previste le aree a destinazione sportiva e dedicate al culto in quanto il RUE vigente, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 3/05/2016, individua l'ambito oggetto di intervento come ambito di completamento che non prevede aree da destinarsi a tali dotazioni.

Successivamente all'approvazione del vigente PPIP l'Amministrazione Comunale ha modificato la scelta di realizzare un'unica vasca di laminazione delle acque bianche a servizio dell'intera espansione del Capoluogo. Pertanto nella presente variante, all'interno dell'ambito, è stato necessario individuare una vasca di laminazione a servizio dell'ambito di adeguate dimensioni, per la raccolta di tutte le acque bianche dell'ambito stesso, prima dell'immissione nel collettore fognario esistente sul confine Nord dell'ambito.

L'area del PPIP del Borgo è stata suddivisa in due sub ambiti:

- il sub Ambito 1 posto ad Est della via Gramsci, all'interno del quale è ubicata la potenzialità edificatoria ad uso residenziale afferente al Comune di Castel San Pietro Terme di mq 9.771,92 (di superficie residenziale) risultante dalla capacità edificatoria propria del Comune e dall'esercizio dell'opzione del 50% delle superfici residenziali opzionate (per il restante 50% non è stato esercitato il diritto di opzione quindi le relative superfici sono rimaste in capo agli operatori);
- il sub Ambito 2 posto ad Ovest della via Gramsci, all'interno del quale è ubicata l'intera potenzialità edificatoria degli attuatori privati e la potenzialità edificatoria ad uso non residenziale afferente al Comune di Castel San Pietro Terme.

Vista la considerevole estensione dell'Ambito "Il Borgo" al fine di ottimizzare la viabilità della zona e migliorarne la fruibilità, è stata progettata una nuova rotatoria lungo via S Carlo, all'incrocio con via Fleming, dalla quale parte la strada di penetrazione al comparto e che si prevede venga collegata alla via Gramsci con il completamento di via Della Resistenza (opera extra comparto). Nel sub Ambito 2, l'area commerciale/direzionale è prevista lungo la via Emilia lasciando tutto il territorio retrostante a destinazione residenziale e creando all'interno del comparto ampi spazi a verde pubblico sui quali si affacciano tutti i fabbricati di nuova realizzazione.

Il progetto di variante, prevede la realizzazione di n 42 lotti edificabili così distribuiti:

- dal lotto 1 al lotto 38 all'interno del sub Ambito 2;
- dal lotto 39 al lotto 42 all'interno del sub Ambito 1.

I lotti sono stati raggruppati in otto "unità di intervento" - UI, sorta di isolati per quanto possibile autosufficienti a livello di viabilità e di reti tecnologiche e fognarie,

allo scopo di contribuire all'effettiva fattibilità dell'Ambito, ad oggi caratterizzato dalla presenza di sei operatori privati e dal Comune di Castel San Pietro Terme. Per la stessa ragione il sub Ambito 1 è stato suddiviso in due UI (UI1 e UI2). Ciò consentirà alla proprietà (il Comune di Castel San Pietro Terme) di individuare almeno due diversi ed autonomi soggetti attuatori.

La perimetrazione delle UI è funzionale agli interventi edilizi di competenza di ciascun operatore. Conseguentemente è previsto che l'importo delle opere di urbanizzazione interne a ciascuna UI sia dato in funzione delle lavorazioni richieste e non dalla quantità di Su di competenza. In conseguenza di tale decisione si è resa necessaria una perequazione economica fra i diversi attuatori, perequazione che potrà avvenire in sede di realizzazione delle opere di urbanizzazione prevedendo che tutti gli operatori debbano eseguirle unitariamente. I costi di tutte le opere di urbanizzazione verranno suddivisi fra i diversi operatori in proporzione ai millesimi di proprietà derivanti dalla Superficie Utile che ciascun operatore può realizzare.

Le principali opere di urbanizzazione che tutti gli operatori dovranno eseguire unitariamente, in quanto propedeutiche alla realizzazione delle singole UI, sono le seguenti:

- la vasca di laminazione;
- la rotonda all'incrocio fra le vie San Carlo, via Fleming ed il prolungamento dell'esistente via della Resistenza;
- la realizzazione della viabilità posta lungo il confine Nord dell'ambito;
- il recupero della via Gramsci per quanto concerne la realizzazione di nuovi sottoservizi (come meglio specificato nel seguito) e la posa di un nuovo manto bituminoso con caratteristiche fono assorbenti;

Il PPIP ha i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie Territoriale = 226.341,00 mq di ST;
- Superficie Utile residenziale = 24.960,69 mq di SU;
- Superficie Utile terziario/commerciale pari a 4463,64 di SU;
- Superficie Utile totale = 29.424,33 mq di SU;
- Indice di utilizzazione territoriale pari a UT (mq/mq) 0,13;
- numero di abitanti = 800
- numero di piani = indicato relativamente ai singoli lotti e in base alla SU ammessa nella tabella inserita all'art. 5 delle Norme tecniche di attuazione (elaborato 1.7). Si considera inoltre prescrittivo quanto previsto nella relazione previsionale di clima acustico (elaborato 1.3). Per i fabbricati previsti nei lotti 37 e 38 con destinazione d'uso terziario/commerciale, si stabilisce un'altezza massima pari a m 15,00.;
- Superficie permeabile (SP) minima richiesta = 35% della ST. $ST = \text{mq } 226.341,00$, $SP = \text{mq } 226.341,00 \times 0,35 = \text{mq } 79.219,35$. SP di progetto = $\text{mq } 9.451,11 + \text{mq } 89.570,07 = \text{mq } 99.021,18 > \text{mq } 79.219,35$
- Usi ammissibili
 - per la residenza:
 - a1) residenza ordinaria
 - per uso terziario commerciale:
 - b1) esercizi commerciali di vicinato
 - b2) esercizi pubblici e attività di ristorazione
 - b4) Artigianato di servizio

- b5) Artigianato laboratoriale compatibile con il tessuto edilizio
- c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
- media c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare (limitatamente alla struttura di vendita)
- media c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare (limitatamente alla struttura di vendita)
- c5) Limitatamente agli ambulatori veterinari
- Dotazioni di aree e attrezzature collettive
 - POC Parcheggi pubblici P1 per la residenza (17 mq/100 mq di Su) = 4.243 mq. Progetto PUA = 6.483 mq
 - POC Parcheggi pubblici P1 per il commerciale (40 mq/100 mq di Su) = 6.028 mq. Progetto PUA = 8.362 mq
 - POC Verde pubblico per la residenza (83 mq/100 mq di Su) = 20.717 mq.
 - POC Verde pubblico per il commerciale (60 mq/100 mq di Su) = 2.678 mq
 - Progetto PUA verde pubblico totale = 24.313 mq
 - numero di lotti = 42

Tra gli ulteriori oneri a carico dei soggetti attuatori è previsto il versamento al Comune di un contributo relativo alla realizzazione delle opere infrastrutturali, previste per collegare efficacemente l'area urbana a nord della via Emilia con l'area urbana sud, sulla base dell'importo quantificato con delibera G.C. n. 152/2006 (aggiornamento, momento del versamento, etc.)

2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

Nel caso di variante al Piano Attuativo con effetto di variante al RUE, la Città Metropolitana può formulare osservazioni e riserve relativamente alle previsioni che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore.

Riconoscendo in termini generali la coerenza della variante PPIP, avente effetto di variante al RUE per l'ambito AUC_B.1 "il Borgo", con il PSC vigente, si esprimono di seguito alcune puntuali considerazioni.

2.1. Il commercio

Con la variante al PPIP in variante al RUE si propone di aumentare la dimensione della singola struttura commerciale prevista che passa da 1.500 mq a 2.500 mq di superficie di vendita. Sulla base dell'art. 9.5 del PTCP la struttura viene classificata di tipo 15 (medio-grandi strutture alimentari), o tipo 16 (medio-grandi strutture non alimentari) avendo la dimensione compresa tra 1.500 mq e 2.500 mq, riferita ai Comuni con più di 10.000 abitanti. A questa categoria di strutture viene attribuita rilevanza di livello comunale, pertanto ai sensi del comma 4.d) dell'art. 9.5 del PTCP preliminarmente all'attuazione della struttura commerciale sarà necessario richiedere la preventiva espressione di pareri consultivi da parte dei Comuni dello stesso Ambito sovracomunale di pianificazione e degli altri Comuni confinanti.

Sulla base delle considerazioni sul **commercio** si formula la seguente

RISERVA 1:

Si chiede di acquisire l'espressione dei pareri consultivi da parte dei Comuni dello stesso Ambito sovracomunale di pianificazione e degli altri Comuni confinanti, così come previsto dall'art. 9.5 del PTCP.

2.2. Riduzione della quota eccedente di Verde pubblico e mantenimento della SU complessiva del PPIP.

Le NTA del PPIP, in considerazione del fatto che la superficie di Standard di urbanizzazione VP (verde pubblico) risulta in eccesso rispetto a quanto dovuto prevede la possibilità di ridurre tale Superficie di Standard fino ad un massimo del 20% della parte eccedente lo Standard di legge a favore della Superficie Fondiaria dei singoli lotti. Tale modifica non costituisce variante al PPIP come si desume dalle NTA del PPIP e come tale è subordinata alla sola approvazione da parte dell'amministrazione comunale in sede di richiesta di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria.

Tale trasferimento di superficie di standard a favore della superficie fondiaria è indicata, a titolo esemplificativo, nella tavola esplicativa dell'art 3 delle NTA, in cui si individuano due ipotetiche aree di possibile espansione della capacità edificatoria del Comune. Nel ritenere la possibilità di ridurre la quota eccedente dello Standard a favore della superficie fondiaria occorre specificare che tale eventualità dovrà essere possibile a parità di Superficie utile complessiva. Si richiama pertanto quanto specificato nella documentazione di variante in merito al mantenimento della Su totale del PPIP e alla prescrizione che ogni aumento di Su costituisca a tutti gli effetti variante al PPIP. Si chiede quindi che la possibilità di ridurre la quota eccedente lo standard VP a favore dell'aumento della superficie fondiaria avvenga nel pieno rispetto della Su totale del PPIP.

Sulla base delle considerazioni **sulla riduzione di parte di standard di verde pubblico** si formula la seguente

Osservazione 1:

Si chiede che la possibilità di ridurre la quota eccedente lo standard di verde pubblico (VP) a favore dell'aumento della superficie fondiaria avvenga nel pieno rispetto della Su totale del PPIP.

2.3 Le valutazioni sull'impatto acustico

In merito al rumore e sulla base della relazione istruttoria di ARPAE AACM si evidenziano notevoli criticità sia per i nuovi residenti che per le abitazioni esistenti tale da necessitare di una nuova simulazione acustica dell'intero comparto a fronte del carico urbanistico attendibile e plausibile che verrà stimato, e sulla base degli esiti definire le altezze degli edifici e le mitigazioni necessarie, preferendo sempre la possibilità di *non* inserire barriere acustiche. Si concorda sulla scelta di prevedere il limite a 30 km/h su via Gramsci e si invita a prevedere lo stesso limite per tutte le strade interne al comparto.

Osservazione 2:

Si chiede di procedere con una nuova simulazione acustica relativa all'intero comparto al fine di meglio definire le altezze degli edifici e le eventuali mitigazioni necessarie preferendo soluzioni che non prevedano la realizzazione di barriere acustiche. Si invita, infine, il comune a prevedere il limite a 30 km/h per tutte le strade interne al comparto.

2.4 Periodo di validità degli strumenti attuativi

In considerazione degli ampi termini temporali fissati per la validità della convenzione e delle diverse proroghe concesse, sia quella di tre anni attribuita ope legis in base alla Legge 98/2013, quindi con scadenza in data 30/07/2021, sia quella di ulteriori 5 anni, attribuita dal Comune, in considerazione dei ritardi nei tempi di attuazione del comparto, che pospone la data di scadenza della convenzione al 30/07/2026, si richiamano le scadenze imposte dalla legge urbanistica L.R. 24/2017, che al fine di garantire la coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio, prevede che i piani attuativi siano approvati e convenzionati entro i cinque anni dall'entrata in vigore della legge stessa e che sia prescritto l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi, prevedendo nella convenzione termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti. Le convenzioni urbanistiche dovranno quindi indicare tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni.

Sulla base delle considerazioni sul **periodo di validità degli strumenti attuativi** si formula la seguente

OSSERVAZIONE N. 3:

Si richiama di garantire nella Convenzione la necessaria coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio previsto dalla L.R. 24/2017.

2.4 Conclusioni del procedimento

Vista l'approvazione della Legge Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", si precisa che il procedimento di approvazione della variante al PPIP in variante al RUE in oggetto, ai sensi dell'art. 3 comma 5, potrà essere completato secondo quanto previsto dalla L.R. n. 20/2000. Pertanto ai sensi dell'art. 34, comma 7, della L.R. 20/2000 e all'art. 35, comma 4 il Comune è tenuto ad adeguare la variante al RUE e la variante al PPIP alle riserve/osservazioni presentate, ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.

3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

3.1. Premessa

La Città Metropolitana, in qualità di Autorità competente, si esprime in merito alla Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) dei piani comunali nell'ambito delle riserve al RUE, previa acquisizione delle osservazioni presentate. Come indicato nella DGR 1795 del 31/10/2016, in attuazione della L. R. 13 del 2015, l'Area Autorizzazioni e Concessioni AAC Metropolitana di ARPAE predispone una relazione istruttoria, propedeutica al Parere motivato, nella quale si propone il parere in merito alla valutazione ambientale e la invia alla Città Metropolitana.

3.2. Gli esiti della consultazione

Sono pervenuti alla Città Metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL, ARPAE, HERA-InRete, ATERSIR, Agenzia Regionale per la Sicurezza territoriale Servizio Area Reno e Po di Volano, Consorzio di Bonifica Renana, Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, Solaris. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla Valsat in esame, pur condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale.

Si prende atto, inoltre, che nel periodo di pubblicazione della Valsat, per 60 giorni dal 02/05/2019 fino al 01/07/2019, sono arrivate n. 4 osservazioni nei termini da parte di privati cittadini e n. 1 da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale. Tre sono di carattere ambientale: una che riguarda gli impatti ambientali e territoriali della struttura commerciale e due che sono entrambe inerenti la necessità di provvedere a risanare la carenza di parcheggi pregressa per gli ambiti consolidati contermini.

3.3. Le conclusioni

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, **la Città Metropolitana di Bologna esprime una valutazione ambientale positiva sulla ValSAT della variante al PPIP con effetto di variante al RUE, condizionata al recepimento delle osservazioni sopra esposte e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella "proposta di parere in merito alla valutazione ambientale" predisposta da AAC Metropolitana di ARPAE** (allegato A).

4. GLI ALLEGATI

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

Firmato:
La Responsabile
Servizio Pianificazione
Urbanistica
(Ing. Mariagrazia Ricci)

Firmato:
Referente per il
Coordinamento
della pianificazione
comunale
(Arch. Maria Grazia
Murru)

Firmato:
Il Funzionario Tecnico
(Arch. Maria Luisa
Diana)

Pratica ARPAE – AAC Metropolitana n. 17209/2019

PROCEDURA VAS/ValSAT art. 5 LR 20/2000

Istruttoria di VAS/ValSAT sulla Variante n. 7 al vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), comprensiva di Valsat, adottata dal Comune di Castel San Pietro Terme con delibera del Consiglio Comunale n. 61 del 10.04.2019 e Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato “Il Borgo”, adottata contestualmente con delibera del Consiglio Comunale n. 61 del 10.04.2019

Autorità competente: Città metropolitana di Bologna

Autorità procedente: Comune di Castel San Pietro Terme (BO)

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Premesso che:

- con comunicazione in atti al PG/2019/66788, il Comune di Castel San Pietro Terme ha comunicato l'adozione della variante n. 7 al regolamento urbanistico edilizio (R.U.E.) vigente e l'adozione della variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato “Il Borgo”, rendendo disponibile la relativa documentazione;
- con comunicazione in atti al proprio PG 22419/2020 la Città metropolitana ha inviato al Comune di Castel San Pietro Terme una richiesta di documentazione integrativa. In particolare, ai fini della valutazione ambientale ha chiesto integrazioni al Rapporto ambientale ValSAT, riguardanti la dichiarazione relativa al rischio idraulico riferita all'intera area di intervento e, poichè l'ambito è classificato come zona P2 del Piano di Gestione Rischio Alluvioni (P.G.R.A.), relativamente al reticolo secondario, si richiede l'asseverazione a corredo dello Studio idraulico riguardante la esclusione di incremento del rischio idraulico, firmata da un tecnico abilitato. Ha chiesto inoltre, di esplicitare il dato relativo alla superficie permeabile e di evidenziare le connessioni veicolari ciclabili e pedonali con la rete esistente all'esterno del comparto;
- con comunicazione del 8/05/2019, in atti al PG/2019/73429, ARPAE Distretto metropolitano – sede di Imola ha chiesto chiarimenti in merito al rispetto o meno del valore limite differenziale di immissione sonora, nonché di esplicitare le modalità previste per una corretta e tempestiva posa in opera dell'asfalto fonoassorbente durante le fasi di realizzazione del comparto;
- con comunicazione del 6/08/2019, in atti al PG/2019/182272, il progettista ha risposto alla richiesta di integrazioni formulata da ARPAE Distretto metropolitano;
- il Comune di Castel San Pietro Terme ha comunicato il deposito della Variante n. 7 al R.U.E. e della variante al PP Il Borgo presso gli uffici comunali per 60 giorni dal 02/05/2019 fino al 01/07/2019 dalla data di pubblicazione del presente avviso nel BURERT e ha inviato le osservazioni pervenute;
- con nota del 28/05/2020 in atti al PG 26164/2020 della Città metropolitana, il Comune di Castel San Pietro ha risposto alla richiesta di documentazione integrativa inviata dalla Città

metropolitana;

- con nota del 9/06/2020 in atti al PG/2020/82413 la Città metropolitana ha dato avvio al procedimento di formulazione di riserve, da concludersi entro il giorno 27/07/2020;
- con nota del 9/06/2020 in atti al PG/2020/82442, la Città metropolitana ha richiesto ad ARPAE SAC la predisposizione della relazione istruttoria propedeutica al Parere motivato entro la data 14 luglio 2020;
- la Città metropolitana provvede con un unico atto del Sindaco metropolitano ad esprimere le riserve alla Variante al RUE, ai sensi degli artt. 33, comma 4- bis e 34, comma 6, L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii, in applicazione delle norme di cui all'art. 4, comma 4, L.R. n. 24/2017 e contestualmente le Valutazioni Ambientali, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 20/2000, tenuto conto delle osservazioni e delle valutazioni degli Enti competenti in materia ambientale. Esprime inoltre il parere motivato in esito alla VAS della Variante al Piano particolareggiato, ai sensi dell'art. 15, D.Lgs. n. 152/2006;
- a seguito del riordino del sistema di governo regionale e locale operato con L.R. 13/2015 la Città metropolitana di Bologna, previa istruttoria di ARPAE, esercita le funzioni in materia di ValSAT di cui all'art. 5 della L.R. 20/2000, attribuite alle Province ai sensi della L.R. 9/2008, effettuando la valutazione ambientale dei piani urbanistici comunali;
- sulla base della Circolare regionale esplicativa del 12/11/2008 la procedura di ValSAT deve essere integrata dalla procedura di VAS prevista ai sensi del D.Lgs. 152/2006, ribadendo la necessità di continuare a dare applicazione ad entrambe le procedure di valutazione, integrandone gli adempimenti e le fasi procedurali;
- con Delibera della Giunta Regionale n. 1795/2016 "Approvazione della direttiva per lo svolgimento delle funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione della L.R. n.13 del 2005. Sostituzione della direttiva approvata con DGR n. 2170/2015" sono state fornite le indicazioni ai soggetti interessati circa le modalità di presentazione delle domande in materia di VAS nonché del riparto delle competenze ed assegnazione di specifici compiti ad ARPAE;
- in base alla suddetta direttiva regionale ARPAE ha svolto l'istruttoria sulle Varianti in oggetto e sul relativo Rapporto di VAS-ValSAT;
- la Città metropolitana di Bologna nell'atto di formulazione delle riserve previste ai sensi degli artt. 33, comma 4- bis e 34, comma 6, L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii, in applicazione delle norme di cui all'art. 4, comma 4, L.R. n. 24/2017, sulla base della relazione istruttoria effettuata dalla Struttura ARPAE, dei pareri dei soggetti competenti in materia ambientale, delle osservazioni e dei contributi pervenuti, esprime il Parere motivato, dandone specifica ed autonoma evidenza all'interno dell'espressione in merito al piano, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 20 del 2000;
- sono pervenuti i seguenti pareri dei soggetti competenti in materia ambientale come individuati dalla Autorità competente:
 - AUSL** (richiesta di integrazioni e parere in atti al al PG n. 22419 della Città metropolitana);
 - ARPAE** (parere in atti al al PG n. 22419 della Città metropolitana);
 - Consorzio della Bonifica Renana** (parere del 3/03/2020, in atti al al PG n. 22419 della Città metropolitana);
 - Hera - InRete** (parere del 17/06/2019, in atti al al PG n. 22419 della Città metropolitana)
 - Regione Emilia Romagna – Servizio Area Reno e Po di Volano** (parere in atti al al PG n.

22419 della Città metropolitana);

Nuovo Circondario Imolese (parere in atti al al PG n. 22419 della Città metropolitana)

Solaris (parere in atti al al PG n. 22419 della Città metropolitana);

Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio (parere del 19/06/2019, in atti al al PG n. 22419 della Città metropolitana).

tutto ciò premesso, si esprime di seguito la valutazione in merito agli effetti ambientali della Variante n. 7 al vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), comprensiva di Valsat, adottata dal Comune di Castel San Pietro Terme con delibera del Consiglio Comunale n. 61 del 10.04.2019 e Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Il Borgo", adottata contestualmente con delibera del Consiglio Comunale n. 61 del 10.04.2019

SINTESI DEI DOCUMENTI

(RELAZIONE ILLUSTRATIVA - RAPPORTO AMBIENTALE - PIANO DI MONITORAGGIO)

OGGETTO della VARIANTE

1) Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica approvato con delibera del CC n 31 dell'1 marzo 2007, in variante al RUE, denominato IL BORGO all'interno dell'ambito di RUE AUC_B.1, già zona R1e nel PRG previgente.

In data 30/07/2008 è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica attuativa fra i soggetti attuatori ed Amministrazione Comunale, prorogata dapprima fino al 2021 e poi fino al 2026.

La presente variante modifica l'assetto planivolumetrico e le destinazioni d'uso, senza modificare il dimensionamento complessivo dell'ambito. Non saranno più previste aree a destinazione sportiva e aree dedicate al culto.

Alcune di queste modifiche rendono necessaria anche una variante al RUE:

insediamento di un'attività di commercio al dettaglio di tipo alimentare con Superficie di vendita non superiore a 2.500 mq. (uso c3)

inserimento tra gli usi ammessi dal piano particolareggiato anche dell'uso b1 relativo agli esercizi commerciali di vicinato

eliminazione del grande parcheggio pubblico attestato sulla via Emilia

ST= 226.341,00 mq

SU= mq 29.424,33 ammessa dal Piano Particolareggiato

Con la Variante le quantità vengono così ripartite:

- mq 24.960,69 per funzione residenziale

- mq 4.463,64 per funzioni terziarie/commerciali

Superficie permeabile (SP) minima richiesta = 35% della ST

SP minima = mq 226.341,00 x 0,35 = mq 79.219,35

SP di progetto = mq 9.451,11 + mq 89.570,07 = mq 99.021,18 > mq 79.219,35

Le NTA prevedono che "Costituiscono variante essenziale alla presente variante al Piano Particolareggiato solo ed esclusivamente le modifiche della quantità massima complessiva di SU attribuita all'intero comparto urbanistico e della quantità minima in riferimento a standard urbanistici e parcheggi pertinenziali, delle destinazioni d'uso prevalenti e dell'assetto sostanziale delle strade

principali”.

Sempre le NTA prevedono che: “In considerazione del fatto che la superficie di Standard di urbanizzazione VP (verde pubblico) è decisamente eccedente per un totale di mq. 50.057,74, si prevede la possibilità di ridurre tale Superficie di Standard fino ad un massimo del 20% della parte eccedente lo Standard di legge a favore della Superficie Fondiaria dei singoli lotti” e che: “L’Amministrazione Comunale ha facoltà, a sua discrezione, di comunicare agli attuatori entro 6 mesi dalla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica, di modificare la superficie fondiaria del lotto n 39 ampliandolo a scomputo della porzione di verde pubblico situato tra il lotto 39 ed il confine nord dei lotti 40 e 42, affinché tale modifica venga recepita nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria”. In base alle NTA, queste due modifiche non costituiscono variante al PP.

Sempre nelle NTA, queste aree di ampliamento della superficie fondiaria vengono individuate nella planimetria di progetto come “Aree di possibile espansione della capacità edificatoria da parte del Comune di Castel San Pietro Terme”.

Con la variante l’area viene suddivisa in due sub ambiti: il sub ambito 1 con 9.771,92 di SU residenziale del Comune di Castel san Pietro Terme e il sub ambito 2, che comprende la potenzialità edificatoria degli attuatori privati e la potenzialità edificatoria ad uso non residenziale afferente al Comune di Castel San Pietro Terme.

Nella presente variante, all’interno dell’ambito, è stata individuata una vasca di laminazione per la raccolta di tutte le acque bianche dell’ambito stesso, prima dell’immissione nel collettore fognario esistente sul confine Nord dell’ambito.

E’ stata progettata una nuova rotatoria lungo via S. Carlo, all’incrocio con via Fleming, dalla quale parte la strada di penetrazione al comparto e che si prevede venga collegata alla via Gramsci con il completamento di via Della Resistenza (opera extra comparto).

L’attuazione dell’Ambito coinvolge sei operatori privati (sub ambito 2) e il Comune di Castel san Pietro (sub ambito 1).

Per facilitare l’attuazione, i sub ambiti sono stati suddivisi in 8 “unità di intervento” - UI, una per ciascuno degli attuatori privati e due per il Comune di Castel san Pietro Terme, per quanto possibile autosufficienti a livello di viabilità e di reti tecnologiche e fognarie, minimizzando al contempo le opere comuni a tutti gli operatori.

I costi di tutte le opere di urbanizzazione verranno suddivisi fra i diversi operatori in proporzione ai millesimi di proprietà derivanti dalla Superficie Utile che ciascun operatore può realizzare.



Le principali opere di urbanizzazione che tutti gli operatori dovranno eseguire unitariamente, in quanto propedeutiche alla realizzazione delle singole UI, sono le seguenti:

- vasca di laminazione;
- rotonda all'incrocio fra le vie San Carlo, Fleming ed il prolungamento dell'esistente via della Resistenza;
- realizzazione della viabilità posta lungo il confine Nord dell'ambito;
- recupero della via Gramsci per quanto concerne la realizzazione di nuovi sottoservizi (come meglio specificato nel seguito) e la posa di un nuovo manto bituminoso con caratteristiche fono assorbenti;
- rete ENEL: realizzazione della dorsale lungo la strada di cui al punto precedente;
- rete gas: deviazione del condotto esistente all'interno dell'ambito in corrispondenza della nuova vasca di laminazione attraversamento della via San Carlo in corrispondenza della Via Fleming. Nuovo condotto lungo la via Gramsci in sostituzione di quello esistente da dismettere;
- rete acqua: attraversamento della via San Carlo con la nuova rete di progetto in corrispondenza della Via Fleming. Nuovo condotto lungo la via Gramsci in affiancamento di quello esistente;
- rete telefonica: tratto di linea lungo la nuova viabilità a Nord per collegare gli edifici esistenti attualmente serviti da una linea aerea che andrà dismessa in quanto interferente con la

nuova viabilità.

La definizione delle modalità di attuazione delle opere a verde viene rimandata alla progettazione esecutiva.

2) Variante specifica al RUE

La variante al RUE è del tipo normativo in quanto all'interno dell'art. 15.2.12 – AUC_B: AMBITI URBANI CONSOLIDATI IN CORSO DI ATTUAZIONE, negli usi ammessi, si prevede l'inserimento dell'uso b1) esercizi commerciali di vicinato

e si prevede per gli usi c2) e c3), l'aumento della superficie di vendita da mq 1500 a mq 2500.

Per quanto riguarda la variante cartografica si prevede l'eliminazione dell'area destinata a parcheggio pubblico situata lungo la via Emilia. Si prevede inoltre di non vincolare il posizionamento del parcheggio nella attuale localizzazione a sud dell'ambito. L'attuale dimensione del parcheggio è di circa 4.000 mq mentre la dotazione pubblica di progetto della variante al Piano Particolareggiato è di circa 8.000 mq.

VINCOLI E TUTELE

Controllo degli apporti acqua - art. 4.8

Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura - artt. 5.2 e 5.3 – Area di ricarica indiretta

Area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche – art 6.14

Unita' di paesaggio – art 3.1 e 3.2

Variante di coordinamento tra il PGRA e i Piani Stralcio di bacino: pericolosità P1

VALSAT

L'area interessata è ubicata a nord est del centro abitato del comune di Castel San Pietro Terme e delimitata a sud dallo sviluppo della SS. 9 Emilia (viale della Repubblica), ad est dal tratto iniziale di Via Gramsci (una piccola porzione del comparto si estende anche ad est della stessa Via Gramsci), ad ovest dalla SP 19, San Carlo (via Cova), a nord da un'area agricola che la separa dai binari della linea ferroviaria Bologna-Ancona.

Le tipologie di progetto alternano edifici di medio e piccolo taglio volumetrico su tre/quattro piani massimo fuori terra, collocate nella porzione est del Sub-Ambito 2, ad edifici di tipologia multi-piano plurifamiliari con un numero di piani variabili fino ad un massimo di cinque piani fuori terra, per gli edifici collocati nella sezione nord Sub Ambito 1.

L'area commerciale/direzionale, ricomprensente la media struttura di vendita, sarà dislocata lungo la via Emilia, all'interno del Sub-Ambito 2 lasciando tutto il territorio retrostante a destinazione residenziale e creando all'interno del comparto ampi spazi a verde pubblico sui quali si affacciano tutti i fabbricati di nuova realizzazione.

Il progetto prevede anche:

realizzazione di 2 rotatorie lungo la via San Carlo collocate negli incroci con via Cova - via Fleming e con via Cova - via Gioia;

un'area verde pubblica, per una superficie totale di 73.453,30 m2 a cui vanno sommate le aree verdi situate all'interno delle fasce di rispetto stradale;

una vasca di laminazione;

aree destinate a parcheggio pubblico per un totale di 8.362,06 m²;
collegamenti ciclopedonali la cui progettazione dovrà favorire l'accessibilità alle piste ciclopedonali esistenti;
una dorsale stradale che attraversa il comparto da EST a OVEST fino al collegamento con la via Gramsci;
la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria quali: una nuova rete fognaria separata dalle acque reflue urbane e la rete nera, reti per la pubblica illuminazione e per la distribuzione del gas e acqua, reti per la telefonia e energia elettrica.

TRAFFICO

La realizzazione dell'Ambito in esame è correlata alle seguenti principali infrastrutturazioni viarie:

- A) realizzazione di una rotatoria all'intersezione via Cova/via Fleming (in luogo dell'attuale semplice innesto a raso);
- B) realizzazione di una rotatoria all'intersezione via Cova/via Gioia (in luogo dell'attuale semplice innesto a raso);
- C) realizzazione di un asse viario sul limitare nord del comparto, a connessione di via Gramsci con via Cova (tramite innesto diretto sulla rotatoria di cui al precedente punto B);
- D) realizzazione di un asse viario di spina (baricentrico rispetto al comparto), anche in questo caso a connessione di via Gramsci con via Cova (tramite innesto diretto sulla rotatoria di cui al precedente punto A);
- E) realizzazione di una connessione viaria diretta tra l'asse di spina di cui al punto D precedente e la via Emilia.

Inoltre lo studio del traffico ricorda che:

sul fronte ovest di via Cova è in corso di realizzazione/completamento la Lottizzazione "Valle di Malta", costituita da un mix funzionale di superfici commerciali (media superficie di vendita alimentare, recentemente realizzata sul fronte nord-ovest dell'intersezione via Emilia/via Torricelli), produttive e terziarie. Anche il comparto Valle di Malta avrà connessione diretta con via Cova, innestandosi sul ramo ovest della rotatoria prevista all'intersezione con via Gioia;

sul lungo periodo è prevista la realizzazione di una ulteriore rotatoria all'intersezione via Emilia/via Cova in luogo dell'attuale intersezione a raso semaforizzata.

L'area in esame è servita dalle seguenti linee di trasporto pubblico locale:

- SFM attestato presso la stazione di Castel San Pietro Terme, servita dai treni della linea Bologna-Imola. La stazione SFM dista circa 500 m dal baricentro dell'Ambito "Il Borgo" ed è raggiungibile mediante via Gramsci. Il servizio è operato dalle 05:00 alle 22:30 circa, con cadenzamento medio di ~30' (intensificato ai 15' durante le fasce orarie di punta) e consente di raggiungere la stazione ferroviaria di Bologna Centrale in ~25';
- linee bus su gomma TPER, attestate presso le fermate collocate sulla via Emilia (tratto compreso tra le intersezioni con via Torricelli e via Fermi), su via Gramsci (in prossimità dell'innesto con via Emilia), su via Cova (in prossimità dell'innesto con via Fleming) e su via Roma (a sud dell'intersezione con via Mazzini), tutte a una distanza compresa tra ~300-500 m dal baricentro del comparto.

Allo stato attuale, la rete viaria circostante l'area di intervento presenta le seguenti caratteristiche sotto il profilo della dotazione di marciapiedi e/o camminamenti ciclopedonali:

- via Cova (tratta tra via Emilia e via Gioia): assenza di marciapiedi/camminamenti pedonali su entrambi i lati strada;
- via Gramsci (tratta a nord della via Emilia, fino all'intersezione con via Braglia): presenza di percorso ciclopedonale protetto sul fronte stradale ovest;
- via Braglia: assenza di marciapiedi/camminamenti pedonali su entrambi i lati strada;
- via Emilia, tratta compresa tra via Cova e via Gramsci: presenza di marciapiedi su entrambi i lati strada.

Il nodo principale presente nella porzione di rete in esame (intersezione semaforizzata via Emilia/via Cova/via Roma) presenta un livello prestazionale relativamente modesto, in ragione dei rilevanti volumi di traffico in gioco (~3200 veicoli equivalenti in ingresso nella fascia di punta AM; ~3080 veicoli equivalenti in ingresso nella fascia di punta PM) e della conseguente durata necessaria del ciclo semaforico (~200"); in concomitanza delle rispettive fasi di rosso semaforico si riscontrano accodamenti non trascurabili sulle diverse direttrici che concorrono sul nodo (su via Emilia: in media ~7-10 veicoli accodati, con episodiche punte di ~20-25 veicoli; su via Cova: in media ~5-8 veicoli accodati, con episodiche punte di ~15-20 veicoli; su via Roma: in media ~10 veicoli accodati, con episodiche punte di ~20 veicoli limitatamente alla fascia di punta AM).

Le restanti intersezioni (via Emilia/via Gramsci, via Cova/via Gioia, via Cova/via Fleming, via Gramsci/via Braglia) presentano un livello prestazionale mediamente adeguato e/o accettabile; si registrano tuttavia episodiche fasi critiche (sia in termini di ritardi sia di potenziale rischio di incidentalità, specie in fascia pomeridiana) alle immissioni da via Gioia e da via Fleming su via Cova con manovra di svolta in sinistra (attualmente regolate da semplice segnaletica orizzontale e verticale di "dare la precedenza" per i veicoli provenienti da via Gioia e via Fleming).

L'analisi del traffico determina il traffico indotto dal nuovo carico urbanistico dell'Ambito "Il Borgo" e dal completamento della limitrofa Lottizzazione "Valle di Malta" applicando i criteri dell'Institute of Transportation Engineers e utilizzando i parametri locali di diversione modale conseguenti al posizionamento dell'area di intervento rispetto alla stazione SFM e alle fermate bus TPER di via Gramsci, via Emilia, via Cova e via Roma.

Flussi attratti/generati dalla quota di residenziale:

- spostamenti totali (attratti+generati) in giorno feriale medio ~1956, di cui:
 - - spostamenti attratti: 978;
 - - spostamenti generati: 978;
- spostamenti orari nella fascia oraria di punta AM (08:00-09:00) ~150, di cui:
 - - spostamenti attratti: 24;
 - - spostamenti generati: 126;
- spostamenti orari nella fascia oraria di punta PM (17:30-18:30) ~190, di cui:
 - - spostamenti attratti: 127;
 - - spostamenti generati: 63.

Flussi addizionali netti effettivi, depurati da pass-by trips, ascrivibili al supermarket alimentare:

- spostamenti totali (attratti+generati) in giorno feriale medio: ~2226;
- - spostamenti attratti: 1113;

- - spostamenti generati: 1113;
- spostamenti orari nella fascia oraria di punta AM (08:00-09:00) ~74, di cui:
 - - spostamenti attratti: 46;
 - - spostamenti generati: 28;
- spostamenti orari nella fascia oraria di punta PM (17:30-18:30) ~206, di cui:
 - - spostamenti attratti: 105;
 - - spostamenti generati: 101.

Flussi attratti/generati dalle quote di terziario

- spostamenti totali (attratti+generati) in giorno feriale medio ~76, di cui:
 - - spostamenti attratti: 38;
 - - spostamenti generati: 38;
- spostamenti orari nella fascia oraria di punta AM (08:00-09:00) ~11, di cui:
 - - spostamenti attratti: 9;
 - spostamenti generati: 2;
- spostamenti orari nella fascia oraria di punta PM (17:30-18:30) ~11, di cui:
 - - spostamenti attratti: 2;
 - - spostamenti generati: 9.

Stima dei volumi veicolari addizionali a seguito del completamento del comparto Valle di Malta:

- spostamenti nella fascia oraria di punta AM (90'):
 - attratti: 778;
 - generati: 39;
 - totali: 817
- spostamenti nella fascia oraria di punta PM (90'):
 - attratti: 66;
 - generati: 691;
 - totali: 757

Sulla porzione di rete interessata con riferimento alle fasce orarie di punta AM/PM viene stimato quindi un aumento netto dei flussi veicolari dell'ordine rispettivamente dei 570 e dei 720 veicoli equivalenti/ora, corrispondente rispettivamente ad un incremento del 16% e del 21% circa rispetto ai volumi veicolari già attualmente presenti.

L'analisi prestazionale della rete nell'intorno dell'area di intervento è stata condotta mediante microsimulatore di traffico, analizzando in termini comparati lo scenario attuale e quello di progetto (recante l'effetto combinato della realizzazione dell'Ambito "Il Borgo" e della Lottizzazione "Valle di Malta"); in particolare l'analisi è focalizzata sul livello prestazionale delle seguenti intersezioni:

- N1. intersezione semaforizzata via Emilia/via Cova/via Roma;
 - N2. intersezione semaforizzata via Emilia/via Gramsci;
 - N3. intersezione via Cova/via Gioia;
 - N4. intersezione via Cova/via Fleming;
 - N5. intersezione via Gramsci/via Braglia;
- e, relativamente allo scenario di progetto:
- N6. intersezione via Gramsci/nuovo asse viario di progetto a nord del comparto;
 - N7. intersezione via Gramsci/nuovo asse viario di spina del comparto.

Dall'analisi dei parametri di output (ritardo medio per veicolo; ricorrenza oraria e lunghezza - media e massima - delle eventuali code presso i diversi approcci alle intersezioni considerate) delle microsimulazioni relative alle fasce orarie di punta AM/PM, nello scenario di progetto si registra un aggravio dei ritardi (e dei conseguenti accodamenti) agli innesti del nodo semaforizzato via Emilia/via Cova/via Roma, benché questi conservi in termini complessivi la medesima categoria di livello di servizio attuale (LOS E). Il nodo semaforizzato via Emilia/via Gramsci, pur presentando un aumento dei ritardi agli innesti, mantiene un livello prestazionale complessivamente sufficiente/accettabile in considerazione delle fasce orarie di punta simulate, mentre i restanti nodi (comprese le due rotatorie di progetto alle intersezioni via Cova/via Gioia e via Cova/via Fleming) mostrano un livello di servizio adeguato (compreso tra LOS A e LOS C).

I principali elementi di potenziale criticità viabilistica della porzione di rete esaminata nello scenario di progetto sono dunque da ascrivere al livello prestazionale dell'intersezione semaforizzata via Emilia/via Cova/via Roma, che, come riscontrato in sede di rilevazioni di traffico condotte in sito, presenta un ciclo fisso di saturazione di durata ~200".

Negli scenari pianificatori di medio termine si prevede un riassetto del nodo in esame, con inserimento di una rotatoria di grande diametro connessa alla realizzazione della quarta corsia dell'A14 da San Lazzaro a Imola; tale intervento è finalizzato alla fluidificazione del nodo, con ottimizzazione/riduzione dei tempi di svolta/attraversamento attualmente condizionati dall'impianto semaforico a ciclo fisso.

In una fase transitoria caratterizzata dal mantenimento dell'attuale assetto semaforizzato dell'intersezione, è possibile fare fronte ai flussi addizionali attesi (conseguenti alla realizzazione dell'Ambito "Il Borgo" e della Lottizzazione "Valle di Malta") procedendo ad una rifasatura dell'impianto semaforico con differenziazione del ciclo in fascia AM e in fascia PM. Nelle due fasce giornaliere (mattutina, pomeridiana) infatti, a fronte di una sostanziale costanza dei flussi bidirezionali lungo la via Emilia, si registra un peso differente dei flussi in entrata/uscita a/da Castel San Pietro Terme lungo l'asse via Roma-via Cova (con netta prevalenza delle uscite in fascia AM e netta prevalenza delle entrate in fascia PM).

Come dimostrato analiticamente con microsimulatore dinamico di traffico, una opportuna rifasatura semaforica può consentire di ottenere un sensibile miglioramento del livello di performance dell'intersezione via Emilia/via Cova/via Roma, riportandolo in termini complessivi su standard simili a quelli dello scenario attuale; in particolare si riscontra una fluidificazione degli approcci al nodo da via Emilia ramo est (in fascia AM) e da via Emilia ramo ovest (in fascia PM). I benefici descritti relativi alla via Emilia si riverberano anche sulla contigua intersezione via Emilia/via Gramsci, in particolare in fascia AM in ragione della sostanziale eliminazione dei rigurgiti delle code su quest'ultimo nodo.

RUMORE

Il comparto insiste in un'area di frangia urbana, attualmente adibita ad uso agricolo, mentre a Sud del comparto è collocato il centro storico del comune di Castel San Pietro.

La via San Carlo (S.P. n. 19), in quel tratto denominata via Cova, è caratterizzata da elevati volumi di traffico veicolare e contribuisce in misura significativa alla definizione del clima acustico.

La via Emilia (SS 9) assume, in questo tratto, il toponimo di via della Repubblica. Si colloca lungo il

confine sud del comparto oggetto di studio e si tratta di un'infrastruttura viaria interessata da elevati volumi di traffico veicolare che, insieme alla SP19, è la sorgente lineare che contribuisce maggiormente alla definizione del clima acustico d'ambito.

Un'altra sorgente lineare che contribuisce alla definizione del clima acustico dell'areale è rappresentata dalla linea ferroviaria Bologna-Ancona, collocata ad una distanza di circa 250 m dal confine nord del comparto. Tale asse ferroviario corre parallelamente alla via Emilia, ad una distanza di circa 1 Km da essa in direzione nord.

La definizione del clima acustico attuale e futuro è perciò prevalentemente correlata al contributo di sorgenti di tipo lineare, in quanto riconducibile alla rumorosità prodotta dai flussi di traffico veicolare transitanti sulla viabilità di riferimento e dal traffico ferroviario.

Inoltre il progetto prevede la realizzazione di una struttura commerciale, da realizzarsi in affaccio sull'intersezione fra le vie Emilia e San Carlo, per la quale si prevede un impatto acustico delle sorgenti fisse (impiantistica, attività di conferimento delle merci, ecc.).

Al contempo, l'intero intervento genererà traffico aggiuntivo sulla rete per indotto sia della struttura commerciale medesima, ma anche delle stesse residenze, attendendosi l'insediamento in loco, a comparto attuato, di oltre 800 nuovi abitanti.

La caratterizzazione del clima acustico del sito è stata valutata procedendo con un rilievo fonometrico e valutando gli esiti dello studio del traffico utilizzato per redigere una valutazione previsionale di clima acustico.

La zonizzazione acustica comunale classifica l'area in classe III.

L'analisi acustica identifica come potenziali recettori per gli impatti da traffico di nuova generazione, gli edifici residenziali del Borghetto, con particolare riferimento a quelli che si collocano sui due tratti ortogonali alla via Gramsci su cui verranno ad innestarsi le nuove viabilità di accesso al comparto, oltre agli stessi frontisti della via Gramsci, in direzione via Emilia ed alla corte rurale a nord dell'area di intervento.

In quanto alle sorgenti fisse relative alla nuova area commerciale, tenuto conto della specifica posizione in mappa della stessa (a ridosso dell'intersezione fra via Emilia e via San Carlo e distante da tutti i recettori esistenti di zona), la valutazione acustica ritiene che le relative ricadute d'impatto possano esaurirsi all'interno della stessa area di pertinenza della struttura commerciale in progetto, impattando, al più, i primi lotti immediatamente retrostanti la stessa.

Per gli usi commerciali non è ancora disponibile un progetto impiantistico definitivo, ma sono state effettuate comunque delle valutazioni di merito, prendendo a riferimento dati acquisiti presso strutture tipologicamente analoghe, per poi definire un limite emissivo per la specifica sorgente e allo stesso modo sono state prodotte valutazioni di massima in merito al conferimento merci, non avendo ancora indicazioni su orari e numerosità di afflusso, demandando la definitiva valutazione di dettaglio alle fasi autorizzative successive.

La valutazione previsionale di clima acustico sottolinea che dalle NTA del PP "emerge chiaramente che la distribuzione planimetrica oggetto di verifica è ancora di carattere indicativo, così come le stesse tipologie edilizie rappresentate in progetto potranno essere passibili di modifica, in sede di progettazione di dettaglio dei singoli lotti. In particolare, si segnala che le altezze riportate in tabella sono rappresentative di un possibile range, definito lotto per lotto: attraverso le verifiche previsionali di seguito illustrate, se necessario, si potranno applicare delle limitazioni all'altezza dei

lotti in posizione più critica, attestandosi al livello edificato minimo potenziale (numero di piani indicato in colore rosso fra parentesi), nel caso in cui, per condizioni geometriche e di posizionamento dell'edificio, non sia possibile altrimenti rientrare a norma per l'intero numero di piani potenzialmente edificabili”

Il calcolo previsionale ai bersagli ha dato evidenza ad una condizione di parziale rispetto normativo, presso i volumi edificati analizzati, sia di progetto che esistenti. I superamenti a cui si è dato riscontro sono prioritariamente correlati alle emissioni delle seguenti sorgenti:

- traffico circolante sulla futura asta viaria che conetterà via Gioia a via Gramsci;
- traffico circolante sulla futura asta viaria che conetterà via Fleming a via Gramsci, in particolare nel tratto compreso fra via Cova e l'accesso alla nuova struttura commerciale;
- aumento del carico viario su via Gramsci;
- aumento del carico viario su via Cova.

La valutazione previsionale di clima acustico condiziona la compatibilità dell'intervento con i limiti acustici di comparto alla realizzazione di specifici interventi di mitigazione:

posa di un asfalto fonoassorbente, in grado di garantire una riduzione d'impatto di almeno 3dBA alla fonte su:

- futura asta viaria che conetterà via Gioia a via Gramsci
- futura asta viaria che conetterà via Fleming a via Gramsci;
- via Gramsci

limite di velocità di 30km/h su:

- futura asta viaria che conetterà via Fleming a via Gramsci;
- via Gramsci;

realizzazione di una duna in terra, di altezza pari a 2,5m su via Cova.

limitazioni d'altezza all'edificato di progetto:

- lotti 18 e 19, potenzialmente elevabili fino a 3 livelli fuori terra (PT, P1, P2), dovranno essere limitati a soli 2 livelli fuori terra, a meno di non dimostrare, in sede di progettazione di dettaglio dello specifico edificio, che il disegno architettonico proposto permette di realizzare in condizioni di rispetto normativo anche l'ultimo piano urbanisticamente ammesso;
- lotti 21 e 22, potenzialmente elevabili fino a 4 livelli fuori terra (PT, P1, P2, P3), dovranno esser limitati a soli 3 livelli fuori terra, a meno di non dimostrare, in sede di progettazione di dettaglio dello specifico edificio, che il disegno architettonico proposto permette di realizzare in condizioni di rispetto normativo anche l'ultimo piano urbanisticamente ammesso.

Il documento di Valsat traduce la prescrizione sulla limitazione del numero di piani richiedendo una “attenta progettazione degli spazi interni al fine di evitare una limitazione del numero dei piani di alcuni lotti”.

La valutazione previsionale di clima acustico, ferma restando la premessa che per il supermercato non è ancora disponibile un progetto impiantistico definitivo né le specifiche sul conferimento merci, ha infine messo a confronto, per ogni singolo punto recettore, il Livello Ambientale (livello d'impatto comprensivo di tutte le sorgenti sonore di zona) ed il Livello Residuo (livello d'impatto delle sole sorgenti infrastrutturali, ottenuto per sottrazione energetica da L.A. del contributo da sole

sorgenti fisse, oltre alla differenza fra i due, e ha verificato che in nessun caso in periodo diurno il delta supera i 5dBA e in notturno in 3dBA.

A seguito di richiesta di integrazioni da parte di ARPAE, viene poi precisato dagli estensori della Valutazione previsionale di clima acustico (PG/2019/182272), che "il criterio differenziale si intende rispettato, avendo verificato che in nessun caso in periodo diurno il delta supera i 5dBA e in notturno in 3dBA e che anche nei due casi in cui si verifica un lieve superamento del delta per il periodo diurno, diurno, il livello d'impatto è tale da ritenersi sottosoglia per l'applicazione del criterio medesimo."

ARIA

La stazione territorialmente più vicina al comparto è la stazione di rilevamento di traffico urbano di Imola - De Amicis.

In questa stazione non sono stati rilevati superamenti dei Valori Limite di biossido di azoto e di monossido di carbonio per l'anno 2017.

Si registrano concentrazioni superiori al valore limite giornaliero di 50 µg/m³ di PM₁₀ per i soli mesi da gennaio a marzo e da ottobre a dicembre, senza mai superare il numero dei giorni di superamento stabiliti dalla normativa.

A seguito della realizzazione della nuova area commerciale è previsto un aumento dei fabbisogni energetici, nonché delle emissioni di inquinanti che il documento di Valsat ritiene possano essere contenuti adottando materiali edilizi ed impianti di riscaldamento/raffrescamento all'avanguardia e di minor impatto ambientale.

Per quanto riguarda gli effetti derivanti dalle emissioni inquinanti, con particolare riferimento alla di CO₂, dei sistemi di riscaldamento di tipo domestico, il documento di Valsat indica che si dovranno prevedere tecnologie in grado di soddisfare le richieste della normativa vigente in materia di risparmio energetico e di riduzione delle emissioni che saranno valutati in sede di presentazione dei singoli titoli edilizi.

L'aumento dei flussi veicolari previsto sulla porzione di rete interessata è dell'ordine di 570 veicoli ca. equivalenti/ora in fascia oraria di punta AM (07:30-08:30) e di 720 veicoli ca. equivalenti/ora in fascia oraria di punta PM (17:00- 18:00); tale incremento corrisponde rispettivamente al 16% e al 21% circa dei flussi attualmente rilevabili nella porzione di rete analizzata nelle fasce orarie di punta antimeridiane e pomeridiane.

Il documento di Valsat rimanda il contenimento delle emissioni del traffico indotto dalle nuove urbanizzazioni alla progettazione del verde pubblico e privato, che preveda l'utilizzo di essenze in grado di abbattere le emissioni degli autoveicoli, e ad un auspicabile maggiore utilizzo di auto elettriche.

SUOLO, SOTTOSUOLO E ACQUE SOTTERRANEE

L'area di progetto si presenta come libera ed attualmente utilizzata a fini agricoli per un'estensione territoriale di circa 23 ha.

Le indagini geologiche eseguite in sito per l'ambito in oggetto ed allegate agli elaborati di progetto, hanno consentito di rilevare la presenza di:

- sedimenti in prevalenza grossolani (ghiaie e sabbie con limi) appartenenti alla successione neogenico-quadernaria del margine appenninico padano, nelle porzioni centro meridionali e

settentrionali del comparto;

- depositi appartenenti al cosiddetto Subsistema di Ravenna, nello specifico dall'Unità di Modena individuata nella cartografia del Servizio Tecnico e dei Suoli della Regione Emilia Romagna dalla sigla AES8a nella porzione nord orientale invece (tutta l'area ad est di Via Gramsci più un piccolo lembo del lotto principale).

Per quanto riguarda la profondità della falda questa è stata fissata, sulla base dei rilievi eseguiti, a 7,5 metri dal pc per la porzione nord e centro sud dell'ambito, mentre per la porzione est è stata registrata ad una profondità di 10,0 metri dal pc.

La geomorfologia del sito è inserita nella categoria T1 area di morfologia pianeggiante, pendii e rilievi isolati con inclinazione media $i \leq 15^\circ$.

Nell'area in esame le valutazioni analitiche hanno espresso un Indice del potenziale di Liquefazione IL variabile da "Nulla" a "Basso".

L'indagine sismica effettuata per la VARIANTE 2019, che si è spinta, in linea con le recenti disposizioni in materia di riduzione del rischio sismico ad una analisi di III° livello non evidenzia la presenza di elementi escludenti o limitativi per gli interventi previsti.

Tuttavia, in occasione delle successive fasi di progettazione sarà necessario procedere alla stesura di studi geologici di approfondimento, specifici per ogni fabbricato, da prevedere allo scopo di escludere la possibilità del verificarsi di possibili fenomeni di liquefazione locale dei terreni e di procedere alla corretta progettazione strutturale dei nuovi fabbricati.

E' prevista la realizzazione di 42 lotti con fabbricati di diverse tipologie edilizie che prevedono un massimo di 5 piani fuori terra (con tolleranza di un piano in più o in meno).

Le autorimesse, a seconda della tipologia edilizia di riferimento, saranno realizzate sia interrate sia a raso al piano stradale.

Il documento di Valsat valuta che il Piano particolareggiato non sembra produrre effetti sulla componente ambientale acque sotterranee. Le fondazioni superficiali previste e la profondità degli eventuali vani interrati, che si attesteranno presumibilmente a 3,00 m al di sotto del pc (piano di campagna), non sembrano infatti poter interferire con la falda individuata ad una profondità di almeno - 7,00 dal pc.

Le fognature nere saranno collegate al sistema fognario esistente attraverso la realizzazione di un nuova rete di raccolta, ed il comparto sarà dotato di un sistema di captazione delle acque meteoriche collegato ad una vasca di laminazione che verrà realizzata sul lato nord-ovest del comparto avente una superficie di fondo di circa 5.108 m², garantendo un volume utile di laminazione pari a 6.913 m³.

Inoltre, a nord della stessa verrà realizzato un volume aggiuntivo di laminazione mediante la realizzazione di un fosso di scolo a sezione trapezoidale con un volume di accumulo pari a 211 m³ circa.

Tutto il sistema di raccolta sarà costituito da tubazioni di PVC interrate ad una profondità variabile. Durante la realizzazione del cantiere saranno prodotti rifiuti che potranno essere classificati, in linea di massima come rifiuti speciali non pericolosi; i maggiori volumi previsti sono riconducibili alle terre e rocce da scavo, che possono essere classificate, ai sensi della vigente normativa, come rifiuti speciali o sottoprodotti.

In virtù dello stato attuale dei luoghi non sono state riscontrate contaminazioni dei terreni.

In fase di presentazione dei titoli edilizi sarà cura dell'attuatore dichiarare le modalità di riutilizzo o

smaltimento delle terre e rocce di scavo secondo quanto normativamente previsto.

L'eventuale rinvenimento di rifiuti nel sottosuolo nel corso delle attività di cantiere sarà sottoposto alle procedure di smaltimento secondo quanto prescritto dalla normativa vigente in materia.

L'art. 49bis del DL 69/13 I D.L. consente al proponente, in fase di PDC o di altro titolo edilizio, di applicare al cantiere le procedure semplificate per la gestione delle terre e rocce da scavo. Tale procedura consente di gestire le terre e rocce da scavo come sottoprodotto secondo quanto specificato dall'184bis del D.Lgs 152/06, riutilizzandole nel medesimo sito o in altro sito idoneo; qualora il proponente non possa dimostrare la sussistenza dei requisiti richiesti o non ne abbia convenienza, potrà procedere alla gestione delle terre come rifiuti secondo le norme del titolo IV del D.Lgs 152/06.

ACQUE SUPERFICIALI

L'area di intervento è collocata nella pianura sud orientale della provincia di Bologna, all'interno del bacino del torrente Sillaro. La cartografia di piano e i sopralluoghi sull'area non hanno evidenziato la presenza di corsi d'acqua superficiali se non di fossi irrigui legati alla conduzione agricola dei lotti interessati dall'intervento.

Il P.G.R.A., relativamente al "Reticolo naturale principale e secondario", classifica l'area in esame come "P1 - aree ad alluvioni con bassa o scarsa frequenza (probabilità media o scarsa)", mentre relativamente al "Reticolo secondario di Pianura", classifica l'area in esame, come area "P2 – aree ad alluvioni poco frequenti tempo di ritorno fra 100 e 200 anni (media probabilità)".

La variante di coordinamento tra il PGRA e il piano stralcio di bacino racchiude l'area nello scenario di pericolosità "P1 – Alluvioni rare".

In accordo col PTCP, il PSC classifica l'area come zona di protezione delle acque superficiali e sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura di Tipo B.

Il documento di Valsat valuta che l'assenza di corpi idrici superficiali esclude interferenze e l'invarianza idraulica dei corpi idrici limitrofi, a cui saranno convogliate le acque di dilavamento dei nuovi comparti, sarà garantita dalla realizzazione di una vasca di laminazione.

L'intervento prevede la realizzazione di reti distinte per la raccolta e lo smaltimento delle acque nere e delle acque bianche, nonché per la raccolta e smaltimento delle acque meteoriche di dilavamento. Il sistema di smaltimento delle acque nere derivanti delle singole unità abitative sarà collegata al collettore fognario esistente e dallo stesso al depuratore del capoluogo di Castel S. Pietro. Il sistema di smaltimento delle acque derivanti dal dilavamento dei piazzali pavimentati e dalle coperture dei fabbricati, sarà invece costituito da un sistema di caditoie in serie, collegate da tubazioni interrato con recapito finale nella rete esistente di raccolta delle acque bianche.

In accordo con quanto richiesto dagli strumenti urbanistici vigenti, l'invarianza idraulica per l'ambito in oggetto, sarà garantita dalla vasca di laminazione prevista sul lato nord-ovest del comparto, nei pressi dell'incrocio stradale tra via Cova e via Gioia.

Tale serbatoio avrà un volume relazionato alla superficie dell'edificato secondo i criteri imposti dalla normativa vigente.

I consumi ipotizzati per il nuovo insediamento sono consumi che si ritiene possano essere ottimizzati perseguendo una progettazione ecosostenibile dei fabbricati e rivolta al recupero della risorsa idrica.

Le valutazioni, poiché ipotetiche e riferite a valutazioni preliminari di tecnologie costruttive e di

specifiche tecnologie per il risparmio energetico, rientrano nelle stime dei consumi rintracciabili sulla rete e che registrano, per famiglie di 3/4 persone, un consumo di acqua di 150 – 200 m³/anno. Con riferimento all'esercizio commerciale di nuova realizzazione invece, stime dei consumi m², rintracciabili sulla rete e che segnalano, per superfici di vendita di c.a. 1000 un consumo medio di acqua: di 3.000 m³/anno.

Il documento di Valsat rimanda alle successive fasi della progettazione l'individuazione delle soluzioni distributive, tecnologiche ed impiantistiche che dovranno essere realizzate al fine di soddisfare le richieste dello strumento urbanistico per questa componente (riutilizzo delle risorse idriche derivanti dall'accumulo delle acque meteoriche, ecc.).

ENERGIA

Le valutazioni, poiché ipotetiche e riferite a valutazioni preliminari di tecnologie costruttive e di specifiche tecnologie per il risparmio energetico, rientrano nelle stime dei consumi rintracciabili sulla rete e che registrano, per famiglie di 3/4 persone, i seguenti consumi:

luce: 3900 - 4900 Kw/anno;

gas: 900 - 1200 m³/anno;

Con riferimento all'esercizio commerciale di nuova realizzazione invece, stime dei consumi m², rintracciabili sulla rete e che segnalano, per superfici di vendita di c.a. 1000 i seguenti consumi medi: luce 30.000 Kw/anno e gas 15.000 Smc/anno.

Il documento di Valsat rimanda alle successive fasi della progettazione l'individuazione delle soluzioni distributive, tecnologiche ed impiantistiche che dovranno essere realizzate al fine di soddisfare le richieste dello strumento urbanistico per queste componenti (utilizzo di fonti rinnovabili, utilizzo di tecnologie per il recupero passivo dell'energia, ecc.).

ELETTROMAGNETISMO

Il documento di Valsat riporta che allo stato attuale, in virtù dell'interramento totale di tutta la rete di adduzione elettrica, che garantirà il rispetto dei limiti di esposizione ai CEM, la VARIANTE 2019 conferma la valutazione di compatibilità del PP 2007 non evidenziando ulteriori criticità rispetto alla matrice ambientale in analisi.

Tuttavia, in fase di progettazione esecutiva degli interventi dovranno essere valutate, in conformità a quanto stabilito dalla normativa vigente in materia, eventuali ulteriori installazioni in grado di produrre campi elettromagnetici, che dovranno essere oggetto di specifica valutazione al fine di rispettare le DPA prescritte per legge (si veda quanto riportato nell'Allegato 02 e per ulteriori approfondimenti sulle linee guida ENEL).

ARCHEOLOGIA, PAESAGGIO E IMPATTO VISIVO

Dal punto di vista paesaggistico-naturale il comparto risulta avere un andamento pianeggiante e rappresenta a tutti gli effetti un elemento residuale della struttura agricola preesistente sul quale insistono le estreme propaggini del centro urbani di Castel San Pietro (Via Gramsci) e poche unità abitative rurali.

Il documento di Valsat indica che la realizzazione di un attento sistema di verde pubblico e privato, da approfondire in fase di progettazione definitiva/esecutiva degli interventi, rappresenterà

l'elemento base di collegamento ecologico/paesaggistico fra le nuove realizzazioni, il contesto esistente e le aree agricole ubicate a nord del comparto. L'inserimento paesaggistico sarà inoltre garantito da una progettazione del nuovo intervento che sarà particolarmente attenta al disegno urbanistico/architettonico e all'utilizzo dei materiali.

Si segnala la presenza di un'area classificata come "area di concentrazione di materiali archeologici" lungo il confine ovest in prossimità del nuovo accesso di progetto in prossimità dell'incrocio con via A. Fleming. Tutta l'area risulta inoltre classificata come a "Potenzialità archeologica di livello 2".

L'area risulta inoltre interessata dal passaggio della viabilità storica costituita dalla via Gramsci, che lambisce il comparto lungo il lato est (una piccola porzione del comparto si estende anche ad est della stessa Via Gramsci).

In fase di progettazione definitiva/esecutiva degli interventi vige l'obbligo, secondo quanto prescritto dal PSC, di sottoporre i progetti alla supervisione della Soprintendenza Beni Archeologici, eseguendo in accordo con la stessa i sondaggi prescritti. Tale livello di indagine è analogamente prescritto in corrispondenza dell'Area di concentrazione di materiali archeologici" posta sul margine ad ovest del comparto. Per quanto riguarda la viabilità storica non sono attesi interventi che ne possano alterarne il percorso o la fruibilità confermando anche in questo caso la compatibilità dell'intervento con la componente in analisi.

VEGETAZIONE E AREE VERDI

L'area in oggetto risulta libera da strutture edilizie e da manufatti ed è caratterizzata da coltivazioni agricole o da aree agricole ormai abbandonate.

Dal punto di vista vegetazionale si segnala la presenza:

- di alberature all'interno delle corti delle abitazioni che insistono sul comparto,

- di piccoli frutteti ormai incolti

- del sistema di alberature presenti lungo via Gramsci che collega il centro abitato con la stazione ferroviaria lambendo il comparto in direzione nord-sud e attraversandolo per un piccolo tratto.

L'intervento agisce radicalmente sul sistema vegetazionale del comparto, trasformandolo da elemento residuale dell'attività agricola in elemento di completamento urbano. L'intervento propone la realizzazione di aree destinate a verde pubblico in grado di realizzare una connessione con il paesaggio circostante. Nel sub Ambito 2, all'interno del comparto residenziale sono previsti ampi spazi a verde pubblico sui quali si affacciano tutti i fabbricati di nuova realizzazione.

Analogamente, nel sub Ambito 1, i fabbricati residenziali saranno dislocati perimetralmente all'area al fine di creare un'area verde baricentrica ai nuovi edifici residenziali.

Il documento di Valsat ritiene che la realizzazione della Variante 2019, non rappresenti un elemento di criticità in relazione alla componente ambientale in analisi, intervenendo sulla stessa secondo le modalità richieste dagli strumenti urbanistici vigenti.

In sede di progettazione esecutiva/definitiva degli interventi il disegno del verde dovrà rispettare quanto previsto dallo specifico regolamento in materia. In particolare le essenze previste dovranno garantire quanto più possibile l'abbattimento degli inquinanti atmosferici.

Le NTA prevedono che "In considerazione del fatto che la superficie di Standard di urbanizzazione VP (verde pubblico) è decisamente eccedente per un totale di mq. 50.057,74, si prevede la

possibilità di ridurre tale Superficie di Standard fino ad un massimo del 20% della parte eccedente lo Standard di legge a favore della Superficie Fondiaria dei singoli lotti. Tale modifica deve essere approvata dall'amministrazione comunale in sede di approvazione della richiesta di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria. Anche tale modifica non rappresenta una variante al PPIP.”

PIANO DI MONITORAGGIO

Non è stato presentato un piano di monitoraggio

PARERI DEI SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE

Sono pervenuti i seguenti pareri:

AUSL (parere in atti al al PG n. 22419 della Città metropolitana) esprime parere favorevole a condizione che:

1. sia favorita una mobilità sostenibile attraverso la realizzazione di piste ciclopedonali collegate con la rete ciclopedonale esistente, con particolare attenzione alla sicurezza nell'intersezione con i principali assi viari;
2. sia garantito che la realizzazione delle reti fognarie avvenga in modo integrato e coordinato tra i vari lotti edificatori.

ARPAE (richiesta di integrazioni e parere in atti al al PG n. 22419 della Città metropolitana). Nella richiesta di integrazioni, ARPAE osserva che:

- a pag. 97 della Relazione Previsionale di Clima e Impatto Acustico si dichiara che in nessun caso viene previsto il superamento del valore limite differenziale di immissione sonora relativo al periodo diurno, pari a 5 dB(A); tuttavia la tabella riportata alla pagina precedente evidenzia, per i ricettori IPkt 0945 e IPkt 0949, valori rispettivamente di 5,6 e 5,3 dB(A)
- come interventi di mitigazione finalizzati a garantire il rispetto dei valori limite assoluti di immissione sonora previsti dalla vigente Classificazione Acustica approvata dal Comune di Castel San Pietro Terme per l'area in questione (Classe III) viene prevista la posa di asfalto fonoassorbente sia sulla futura viabilità interna al comparto che su alcune strade esistenti quali Via Gramsci; considerato che l'area è composta da lotti afferenti a proprietà diverse, che vedranno con molta probabilità tempi diversi di realizzazione degli interventi, lo studio non riporta informazioni di dettaglio sulle modalità e tempistiche previste per la posa della suddetto asfalto

e chiede chiarimenti relativamente al rispetto o meno del valore limite differenziale di immissione sonora, nonché che siano meglio esplicitate le modalità previste per una corretta e tempestiva posa in opera dell'asfalto fonoassorbente durante le fasi di realizzazione del comparto.

A seguito dell'invio di documentazione integrativa, ARPAE esprime parere favorevole condizionato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. realizzazione di tutti gli interventi di mitigazione acustica previsti nella relazione previsionale di impatto e clima acustico presentata nell'ambito dell'istruttoria in questione, ovvero

realizzazione della duna di terreno di altezza pari a m. 2,5 su Via Cova e posa di asfalto fono assorbente, con caratteristiche analoghe a quanto riportato nelle schede tecniche allegate allo studio acustico redatto in data 15/03/19. La posa di asfalto fonoassorbente dovrà essere realizzata, così come proposto dal tecnico in acustica nella documentazione integrativa del 06/08/19, parallelamente alla progressiva attuazione dei manufatti edilizi previsti; dovrà inoltre essere garantita nel tempo, anche mediante idonea attività di manutenzione, il mantenimento dei requisiti prestazionali dello stesso.

2. Relativamente alle abitazioni residenziali previste nei lotti 18-19 e 21-22 dovranno essere rispettate le limitazioni in altezza previste dallo studio previsionale di impatto e clima acustico presentato.
3. preso atto che la documentazione presentata non riporta alcuna informazione sui requisiti acustici passivi degli edifici in progetto, dovrà essere presentata, in sede di rilascio di permesso di costruire, per ogni singolo immobile, una specifica relazione tecnica attestante il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici, così come previsto dal D.P.C.M. 05/12/97.
4. per quanto concerne l'attività commerciale ad uso alimentare, l'area dedicata al carico e scarico della merce non dovrà essere individuata nelle immediate vicinanze di edifici ad uso residenziale, allo scopo di non risultare fonte di disturbo, nelle prime ore della giornata, per i residenti.
5. tutti gli impianti a servizio dell'attività commerciale ad uso alimentare dovranno rispettare i livelli di potenza e pressione sonora previsti nello studio acustico presentato. La progettazione esecutiva degli stessi dovrà prevederne una loro allocazione in aree che per caratteristiche e distanze dagli edifici residenziali non possano risultare fonte di disturbo per i residenti attuali e futuri. In sede di rilascio di permesso di costruire o altro atto abilitante all'esercizio dovrà essere presentata una nuova specifica valutazione previsionale di impatto acustico, finalizzata a dimostrare, l'effettivo rispetto dei valori limite assoluto e differenziali di immissione sonore previsti dalla Classificazione Acustica approvata dal Comune di Castel San Pietro Terme e dal D.P.C.M. 14/11/97.

Consorzio della Bonifica Renana (parere del 3/03/2020, in atti al al PG n. 22419 della Città metropolitana) rilascia parere idraulico favorevole in merito allo scarico indiretto di acque meteoriche nel nello Scolo Laghetto condizionando lo stesso alla seguente prescrizione: al fine di garantire il funzionamento del sistema di laminazione complessivo,

- la tubazione in uscita dal "pozzetto 89" verso la pubblica fognatura, potrà avere un diametro massimo di mm 160 e scaricare una portata massima di 82 litri/sec.
- la tubazione in uscita dal "pozzetto verso la pubblica fognatura in scarico dalla vasca di laminazione, potrà avere un diametro massimo di mm 315 e scaricare una portata massima di 190 litri/sec.
- la tubazione in uscita dal fosso di laminazione (a servizio della nuova strada) verso la pubblica fognatura, potrà avere un diametro massimo di mm 80 e scaricare una portata massima di 4 litri/sec.

Hera - InRete (parere del 17/06/2019, in atti al al PG n. 22419 della Città metropolitana) esprime parere favorevole condizionato al rispetto delle prescrizioni generali e specifiche dettagliate nel parere stesso. Comunica che la vasca di laminazione sarà presa in gestione da Hera SpA, mentre il Fosso con funzione di laminazione in progetto non sarà preso in gestione.

Regione Emilia Romagna – Servizio Area Reno e Po di Volano (parere in atti al al PG n. 22419 della Città metropolitana). Il Servizio chiede di dimensionare il manufatto di scarico con bocca tarata che, provenendo dalla vasca di laminazione, afferisce alla pubblica fognatura tenendo conto di quanto indicato nelle “Linee guida per la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque piovane per il controllo degli apporti d’acqua nelle reti idrografiche di pianura” allegate alla Deliberazione n. 1/3 del 05/03/2014 dell’Autorità di Bacino del Reno.

Nuovo Circondario Imolese (parere in atti al al PG n. 22419 della Città metropolitana). Il Servizio Sismico del Nuovo Circondario Imolese rileva che:

- il progetto di variante ha tenuto conto delle esigenze di riduzione del rischio sismico,
- le scelte operate non sono in contrasto con i principi in materia di pianificazione territoriale e urbanistica contenuti nelle “Norme per la riduzione del rischio sismico” LR 19/08.

Solaris (parere in atti al al PG n. 22419 della Città metropolitana) evidenzia che le previste prese per le colonnine di ricarica per auto elettriche non possono essere inserite nello stesso impianto dell’Illuminazione Pubblica. E’ pertanto necessario che l’impianto in progetto venga revisionato per essere realizzato con 2 separate canalizzazioni e 2 diversi allacci alla rete: uno per la Pubblica Illuminazione e uno per le eventuali prese di ricarica auto. Una canalizzazione aggiuntiva, vuota, deve essere mantenuta come da progetto.

Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio (parere del 19/06/2019, in atti al al PG n. 22419 della Città metropolitana) esprime di massima un parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

- in tutti i settori in cui saranno previsti interventi nel sottosuolo, anche a quote relativamente superficiali, dovranno essere attuati in via preliminare sondaggi archeologici in numero sufficiente da assicurare un’adeguata campionatura dell’area interessata dagli eventuali lavori, che consentano di definire la natura del sottosuolo. Qualsiasi evidenza archeologica eventualmente messa in luce nel corso dei sondaggi preliminare dovrà essere estensivamente e compiutamente scavata con metodo stratigrafico ed esaustivamente documentata. La Soprintendenza si riserva peraltro, a seguito degli esiti delle verifiche preventive e degli eventuali scavi stratigrafici, di esprimere un parere definitivo nonché eventuali ulteriori prescrizioni, incluse possibili modifiche progettuali, in ordine alla compatibilità delle opere da realizzare con gli eventuali depositi archeologici presenti nel sottosuolo.
- ogni intervento riguardante beni di interesse storico artistico ai sensi dell’art. 10 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. dovrà essere preventivamente sottoposto a questa Soprintendenza sulla base delle procedura prevista ai sensi dell’art. 21 o dell’art. 146 nel caso di bene di interesse paesaggistico.

CONSIDERAZIONI E OSSERVAZIONI

La presente variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica (approvato nel 2007 e denominato IL BORGO) modifica l'assetto planivolumetrico e le destinazioni d'uso, senza modificare il dimensionamento complessivo dell'ambito. Non saranno più previste aree a destinazione sportiva e aree dedicate al culto. Di fatto l'intero comparto viene destinato a residenze, salvo una parte prospiciente la via Emilia dove si prevede un centro commerciale con insediamento di un'attività di commercio al dettaglio di tipo alimentare e inserimento - tra gli usi ammessi dal piano particolareggiato - anche dell'uso b1 relativo agli esercizi commerciali di vicinato. Viene altresì eliminato il grande parcheggio pubblico attestato sulla via Emilia.

Nei documenti allegati alla variante non è stato riportato il numero di nuovi abitanti insediabili a fronte della superficie utile residenziale, e mancano dunque indicazioni attendibili sul carico urbanistico complessivo dal quale dipendono le stime di traffico e tutte le analisi di mobilità di questo ampio comparto la cui SU totale è di mq 29.424,33 di cui mq 4.463,64 per funzioni terziarie/commerciali.

La componente mobilità è centrale per la valutazione di sostenibilità di questo comparto. Se infatti da un lato la relativa vicinanza alla stazione SFM è un elemento di pregio per gli spostamenti fuori Comune, dall'altro la mole imponente di nuovi abitanti dovrà necessariamente muoversi quotidianamente verso il centro cittadino per i servizi di base e deve essere perciò evidenziato come possano avvenire questi spostamenti. Pertanto si chiede di documentare nella dichiarazione di sintesi le possibilità di spostamento sostenibile verso il centro.

Relativamente alla rete stradale e ai suoi impatti sull'ambiente (in primis rumore ma anche inquinamento atmosferico) si rileva che l'intersezione semaforizzata con la via Emilia è già oggi - in assenza dei nuovi residenti che si attesteranno nell'ordine delle diverse centinaia - in situazione di lieve crisi. Dal momento che l'ipotesi di trasformazione in rotatoria rimanda a progetti di ben altro livello (4° corsia A14) e quindi fuori dal controllo comunale, si ritiene necessario effettuare una simulazione a fronte di dati attendibili e plausibili sul carico urbanistico previsto, inserendo le opere necessarie alla fluidità dell'intersezione tra le opere di urbanizzazione a carico del PPIP.

In merito al rumore si sottolinea come la carenza di dati attendibili e plausibili sul traffico invalidi parzialmente le stime, che tuttavia evidenziano notevoli criticità sia per i nuovi residenti che per le abitazioni esistenti. Pertanto si ritiene essenziale effettuare una nuova simulazione acustica dell'intero comparto a fronte del carico urbanistico attendibile e plausibile che verrà stimato, e sulla base degli esiti definire le altezze degli edifici e le mitigazioni necessarie, preferendo sempre la possibilità di **non** inserire barriere acustiche. Non si condivide l'ipotesi di "ottenere" il rispetto dei limiti acustici modificando la distribuzione degli spazi interni delle abitazioni. Questo metodo può eccezionalmente essere considerato, in assenza di alternative, in contesti di riqualificazione di edifici esistenti, e non certamente per la costruzione di edifici nuovi. Per quanto riguarda la posa di asfalto fonoassorbente si sottolinea la necessità di manutenzione frequente e pertanto dovrà essere definito il soggetto interessato che dovrà anche sostenere i costi. Si concorda sulla scelta di prevedere il limite a 30 km/h su via Gramsci e si invita a prevedere lo stesso limite per tutte le strade interne al comparto.

Si ritiene portatrice di considerevoli problemi la possibilità, attualmente prevista nelle NTA, di modificare gli assetti planivolumetrici senza fare ulteriore variante. Infatti molte componenti ambientali dipendono criticamente dalla distribuzione spaziale degli edifici, dalle loro geometrie, dalla distribuzione del verde e delle aree permeabili, dalle connessioni pedonali, ciclabili e stradali, dal contesto in cui tali connessioni si inseriscono. Pertanto, la semplice invarianza di superficie utile non garantisce il mantenimento del medesimo livello di sostenibilità ambientale. Si invita il Comune a delimitare il concetto di variante, ovvero a prevedere una ulteriore fase di valutazione ambientale.

In generale, poiché le modalità attuative del PP prevedono la possibilità di realizzazione per stralci afferenti alle diverse proprietà, è necessario garantire che tutte le opere comuni al comparto, soprattutto le opere di mitigazione, vengano realizzate nei tempi opportuni.

Tra queste, si evidenzia la posa di asfalto fonoassorbente, che, a seguito di richiesta di integrazioni da parte di ARPAE, è stata indicata tra le opere di urbanizzazione che tutti gli operatori dovranno eseguire unitariamente, in quanto propedeutiche alla realizzazione delle singole UI. Andrà verificato che questa indicazione sia rispettata.

Si chiede pertanto di inserire nelle NTA che il rilascio dei titoli abilitativi relativi ai singoli lotti, sia subordinato alla preventiva realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle opere di mitigazione, e che la realizzazione sia progressiva a partire dall'urbanizzato esistente evitando di lasciare lotti vuoti.

Le osservazioni presentate durante il deposito non afferiscono agli aspetti di sostenibilità ambientale e pertanto non sono state riportate nella presente istruttoria. Tra queste però si segnala una richiesta di conservare un filare di querce, di cui non si parla nel documento di Valsat. Nelle controdeduzioni si rimanda al progetto delle opere di urbanizzazione la valutazione delle alberature da salvaguardare e di quelle da impiantare ex novo. Si evidenzia che l'impatto sulla vegetazione esistente deve essere oggetto della valutazione di sostenibilità.

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

Si ritiene pertanto la presente proposta sostenibile a condizione che sia data adeguata risposta a tutte le considerazioni sopra riportate.

LA RESPONSABILE
DELL'AREA AUTORIZZAZIONI E
CONCESSIONI METROPOLITANA
Dott.ssa Patrizia Vitali¹
(firmato digitalmente)

¹ Ai sensi del Codice di Amministrazione Digitale vigente ed in virtù della deliberazione del Direttore Generale di ARPAE Emilia-Romagna n. 113/2018 del 17/12/2018 con cui è stato conferito alla D.ssa. Patrizia Vitali l'incarico di Responsabile Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana.



**CITTÀ
METROPOLITANA
DI BOLOGNA**

Area Pianificazione Territoriale
Servizio Pianificazione Urbanistica

Bologna, 15 luglio 2020

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.

Adozione della Variante n.7 al regolamento urbanistico edilizio (R.U.E.) vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 13/05/2016 - adempimenti di cui all'art. 33 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.; adozione della Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Il Borgo" - Castel San Pietro Terme (BO).

Ai sensi dell'art. 5, L.R. n. 19/2008 e in conformità con la D.G.R. 630 del 29 aprile 2019, entrata in vigore il 6 maggio 2019, si esprime il seguente parere geologico, idrogeologico e sismico in merito alla verifica di compatibilità con le condizioni di pericolosità locale del territorio.

Il presente parere si riferisce all'adozione della Variante n.7 al regolamento urbanistico edilizio (R.U.E.) vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 13/05/2016 - adempimenti di cui all'art. 33 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.; adozione della Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Il Borgo" - Castel San Pietro Terme (BO).

La cartografia di riferimento del PTCP (tavola 2C - Rischio sismico) "Carta delle aree suscettibili di effetti locali" identifica l'area di studio come zona "A. - Area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche". Sono dunque previsti studi geologici con valutazione del coefficiente di amplificazione litologico (approfondimenti di II livello).

Vista la carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica comunale (tavola 3 - ottobre 2017) è confermata la condizione di stabilità con suscettibilità di amplificazioni sismiche locali. Nello specifico l'area indagata ricade all'interno della zona 2003 costituita da depositi prevalentemente pelitici (circa 10 m) sovrastanti alternanze di banchi ghiaiosi e banchi pelitici. All'interno dei depositi pelitici possono essere presenti intercalazioni sabbiose di spessore variabile.

Ai fini dell'espressione del presente parere, esaminato lo studio geologico e sismico redatto nel marzo 2019 dal Dott. Geologo Piero Cavarocchi, non è risultato necessario richiedere integrazioni.

É dunque possibile affermare che le elaborazioni e verifiche effettuate, in accordo con la DGR n. 2193/2015 (il procedimento in oggetto è in attuazione della disciplina transitoria stabilita dalla L.R. 21 dicembre 2017, n. 24), finalizzate alla definizione e conseguente riduzione della pericolosità sismica, sono da ritenersi idonee e complete.

Si ritiene utile, al fine di fornire un contributo conoscitivo per la salvaguardia delle acque sotterranee, evidenziare come la cartografia di riferimento del PTCP, che definisce le aree sotto tutela delle acque superficiali e sotterranee (Tav. 2.B), inserisca l'area d'indagine all'interno della zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura definita come area di ricarica di tipo B. Tale area è caratterizzata da ricarica indiretta della falda ed è idrogeologicamente identificabile come sistema debolmente compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale. **Sarà pertanto molto importante verificare che le strutture di fondazione in progetto ed eventuali piani interrati non interferiscano e tanto meno interrompano il naturale flusso idrico sotterraneo.**

Nelle successive fasi progettuali si dovrà attestare, con opportuni elaborati, il rispetto delle indicazioni previste nelle normative per le costruzioni in zona sismica e in particolare si dovrà provvedere:

- al controllo della falda acquifera;
- ad ulteriori valutazioni della stima della liquefacibilità dei terreni di fondazione in corrispondenza delle singole aree di sedime;
- alla verifica della rete scolante in progetto delle acque superficiali. Tale rete dovrà essere opportunamente dimensionata in funzione dei nuovi apporti di acque provenienti dalle fognature e dal deflusso superficiale;
- al pieno rispetto di tutte le prescrizioni presenti nelle relazioni geologiche e sismiche a corredo del presente strumento urbanistico.

Si ricorda che, ai fini dell'effettiva riduzione del rischio sismico, dovrà essere tenuto in debita considerazione il rischio derivante dall'amplificazione sismica al sito (PIANURA 2) essendo stato evidenziato un fattore di amplificazione F.A. PGA pari a 1,9 oltre a valori del rapporto d'intensità di Housner (S_I/S_{I0}), riferiti allo spettro di risposta in funzione della velocità, per periodi propri del sito (T_0) compresi tra 0,1 - 0,5 sec pari a 2,0 e tra 0,5 - 1,0 sec pari a 2,6.

Dovrà essere anche tenuta in debita considerazione la coincidenza delle frequenze di risonanza tra il suolo e le strutture in progetto.

Considerato quanto fino ad ora esposto è possibile affermare che:

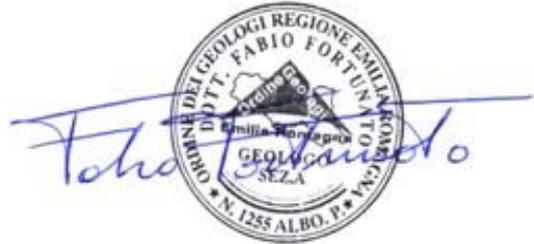
- **gli approfondimenti effettuati risultano sufficienti;**
- **si esprime parere favorevole al procedimento in oggetto.**

In conformità con il D.P.R. n. 120 del 13 giugno 2017 e nei limiti delle previsioni di progetto sarà necessario trasportare a rifiuto, in discariche autorizzate, tutti i materiali lapidei e terrosi eccedenti la sistemazione delle aree interessate dalle lavorazioni.

Nelle successive fasi di progettazione, nelle conclusioni delle relazioni geologiche, idrogeologiche e sismiche dovrà essere sempre espresso il giudizio di fattibilità per gli usi in progetto.

Le nuove opere dovranno essere progettate e realizzate in conformità con quanto previsto dal Decreto Ministeriale del 17 gennaio 2018 "Norme Tecniche per le Costruzioni" entrato in vigore dal 22 marzo 2018.

Geologo Fabio Fortunato



PARERI DEGLI ENTI



SINADOC 13952/19

Al Comune di Castel San Pietro Terme
Area Servizi al Territorio
Unità Operativa Servizi Amministrativi
SUAP

e p.c. All'Azienda U.S.L. di Imola
Dipartimento di Sanità Pubblica
Via Amendola n. 8 - 40026 Imola (Bo)

Trasmesso Via PEC

OGGETTO: Adozione Variante n.7 al Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 13/05/2016. Adempimenti di cui all'art.33 e 34 L.R. n. 20/2000 e s.m.i.
Adozione Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Il Borgo".Richiesta pareri di competenza.

In relazione a quanto in oggetto,

- richiamata la nostra nota PG/2019/73429 del 09/05/19 con la quale si richiedeva la presentazione di documentazione integrativa relativa allo studio acustico allegato alla richiesta di parere,
- preso atto della documentazione integrativa trasmessa, assunta agli atti da Arpae con PG/2019/182272 del 27/11/19,

si formulano le seguenti valutazioni tecniche:

- il Piano Particolareggiato in questione risulta approvato dal Comune di Castel San Pietro Terme con DCC n.31 del 01/03/2007 e s.m.i.; preso atto che per il suddetto Piano non risultava ancora presentato alcun progetto relativo alle opere di urbanizzazione e nessun intervento edificatorio nel comparto e che la Giunta Comunale con Delibera n.184 del 13/11/2018 ha prorogato la validità della convenzione urbanistica, viene ora presentata una variante al PPIP che rivede in modo significativo le soluzioni planivolumetriche dello stesso.
- considerato che non vengono più previste aree a destinazione sportiva e dedicate al culto, che viene prevista l'inserimento di un'attività commerciale al dettaglio di tipo alimentare, oltre a non prevedere più un parcheggio pubblico pensato in origine sul fronte via Emilia, il nuovo Piano necessita, per la sua attuazione, anche di variante al RUE vigente.

Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna

Distretto Metropolitano - sede di Imola – Servizio territoriale di Bologna – Area Prevenzione Ambientale Metropolitana

Via Caterina Sforza 3 Pad. 8 - 40026 Imola (Bo) - Tel. 0542 26761/27269 - fax 0542 30292 - **PEC aoobo@cert.arpae.emr.it**

Sede legale Arpae Via Po 5 - 40139 Bologna - tel 051 6223811 - PEC dirgen@cert.arpae.emr.it - www.arpae.it - P.IVA 04290860370

- dall'analisi della documentazione trasmessa si rileva che l'intervento in progetto si configura come attrattore di traffico veicolare stante la presenza, oltre alle nuove residenze, anche dell'attività commerciale al dettaglio di tipo alimentare; per una miglior regolazione dei flussi di traffico in entrata e uscita dal comparto viene prevista la realizzazione di nuove rotonde rispettivamente all'intersezione Via Cova – Via Fleming e Via Cova – Via Gioia.
- per quanto concerne lo smaltimento delle acque reflue e delle acque di dilavamento si prevede la realizzazione di una rete per lo smaltimento delle acque nere, inviate al depuratore del capoluogo, ed una rete per lo smaltimento delle acque meteoriche collegata ad una vasca di laminazione di nuova realizzazione.
- l'aspetto più critico dal punto di vista ambientale risulta essere l'analisi del clima acustico atteso sia presso i nuovi ricettori abitativi che presso i ricettori esistenti, in relazione ai volumi di traffico indotti dall'intervento e delle sorgenti sonore fisse correlate alla presenza della prevista attività commerciale al dettaglio di tipo alimentare.

In proposito è stata presentata una relazione previsionale di impatto e clima acustico redatta, in data 15/03/19, da tecnico competente in acustica ai sensi della Legge 447/95; tale relazione è stata integrata con documentazione del 06/08/19.

Dall'analisi della suddetta relazione si osserva che l'area di pertinenza del Piano Particolareggiato in questione risulta interessata dalla presenza, nelle immediate vicinanze, di numerose infrastrutture di trasporto, quali la Via Emilia a sud, la SP19 San Carlo (Via Cova) a ovest, Via Gramsci ad est e Via Braglia a nord est, oltre alla ferrovia Bologna – Ancona a nord.

La Classificazione Acustica approvata dal Comune di Castel San Pietro Terme individua tutta l'area oggetto del PIPP in Classe III.

Lo studio individua, come principali sorgenti sonore dovute all'attività in progetto, il traffico stradale e ferroviario che interessa le sopra citate infrastrutture di trasporto, oltre alle sorgenti sonore fisse derivanti dall'attività commerciale ad uso alimentare quali ad esempio le operazioni di carico e scarico merce, gli impianti di climatizzazione dei locali e gli impianti a servizio della catena del freddo (impianti frigoriferi).

Come ricettori sensibili vengono individuate sia le civili abitazioni di nuova realizzazione che le abitazioni esistenti poste in prossimità dell'area di progetto.

Lo studio acustico riporta le simulazioni eseguite con l'ausilio di modello di calcolo previsionale IMMI 2017 previa taratura dello stesso con n.2 misure in continuo della durata di 24 ore su Via Cova e su Via Gramsci, n.5 rilevazioni spot sull'area e relativi conteggi dei veicoli transitanti, oltre ad un monitoraggio fronte ferrovia.

Preso atto che alcune palazzine di progetto ad uso residenziale, poste nella porzione nord del comparto, ricadono all'interno della fascia B di pertinenza ferroviaria, lo studio acustico si è posto l'obiettivo di verificare anche presso tali ricettori la compatibilità del clima acustico con i valori limite assoluti di immissione sonora previsti per la Classe III.

Le simulazioni, effettuate in assenza di interventi di mitigazione acustica, hanno evidenziato, presso alcuni ricettori, il non rispetto del valore limite assoluto di immissione sonora previsto per la Classe III, sia per quanto concerne il periodo diurno che per il periodo notturno.

In relazione a quanto sopra è stato pertanto previsto la realizzazione dei seguenti interventi di contenimento delle emissioni sonore:

- a) posa in opera di asfalto fonoassorbente sulle pubbliche vie Gioia, Gramsci, Fleming
- b) realizzazione di duna in terra su Via Cova, con altezza pari a m.2,5

Oltre agli interventi sopra citati viene prevista una riduzione in altezza degli edifici residenziali afferenti ai lotti 18-19 (max 2 piani fuori terra) e ai lotti 21 – 22 (max 3 piani fuori terra).

Le nuove simulazioni acustiche, eseguite inserendo anche gli interventi di contenimento citati, evidenziano, presso tutti i ricettori abitativi, sia nuovi che esistenti, il rispetto dei valori limite assoluti di Classe III, ovvero, dove questi risultano già superati nello scenario attuale, il non peggioramento del clima acustico presente.

Lo studio acustico risulta finalizzato anche a verificare l'impatto acustico prodotto dalle sorgenti sonore dell'attività commerciale ad uso alimentare, con riferimento al rispetto del valore limite differenziale di immissione sonora presso tutti i ricettori abitativi.

A tal fine, non essendo ancora definite con precisione le caratteristiche tecniche, il numero ed il posizionamento degli impianti, nonché dell'area adibita al carico e scarico merce, il tecnico estensore dello studio, sulla base anche di misure eseguite presso analoghe strutture, ha previsto nelle simulazioni livelli di pressione sonora atti a garantire il rispetto dei citati valori limite; ne consegue che in fase di progettazione esecutiva e realizzazione della struttura commerciale dovranno essere individuati impianti e aree di lavoro in grado di garantire il rispetto dei dati assunti nel presente studio.

Alla luce di quanto sopra, preso atto anche delle integrazioni fornite con la nota del 06/08/19, assunta agli atti di Arpae con PG/2019/182272 del 27/11/19, si esprime, per quanto di competenza, **PARERE FAVOREVOLE** alla proposta di Variante n.7 al Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 13/05/2016, ed alla Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Il Borgo", con le seguenti prescrizioni:

1. realizzazione di tutti gli interventi di mitigazione acustica previsti nella relazione previsionale di impatto e clima acustico presentata nell'ambito dell'istruttoria in questione, ovvero realizzazione della duna di terreno di altezza pari a m. 2,5 su Via Cova e posa di asfalto fono assorbente, con caratteristiche analoghe a quanto riportato nelle schede tecniche allegate allo studio acustico redatto in data 15/03/19. La posa di asfalto fonoassorbente dovrà essere realizzata, così come proposto dal tecnico in acustica nella documentazione integrativa del 06/08/19, parallelamente alla progressiva attuazione dei manufatti edilizi previsti; dovrà inoltre essere garantita nel tempo, anche mediante idonea attività di manutenzione, il mantenimento dei requisiti prestazionali dello stesso.
2. Relativamente alle abitazioni residenziali previste nei lotti lotti 18-19 e 21-22 dovranno essere rispettate le limitazioni in altezza previste dallo studio previsionale di impatto e clima acustico presentato.
3. preso atto che la documentazione presentata non riporta alcuna informazione sui requisiti acustici passivi degli edifici in progetto, dovrà essere presentata, in sede di rilascio di permesso di costruire, per ogni singolo immobile, una specifica relazione tecnica attestante il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici, così come previsto dal D.P.C.M. 05/12/97.

4. per quanto concerne l'attività commerciale ad uso alimentare, l'area dedicata al carico e scarico della merce non dovrà essere individuata nelle immediate vicinanze di edifici ad uso residenziale, allo scopo di non risultare fonte di disturbo, nelle prime ore della giornata, per i residenti.
5. tutti gli impianti a servizio dell'attività commerciale ad uso alimentare dovranno rispettare i livelli di potenza e pressione sonora previsti nello studio acustico presentato. La progettazione esecutiva degli stessi dovrà prevederne una loro allocazione in aree che per caratteristiche e distanze dagli edifici residenziali non possano risultare fonte di disturbo per i residenti attuali e futuri. In sede di rilascio di permesso di costruire o altro atto abilitante all'esercizio dovrà essere presentata una nuova specifica valutazione previsionale di impatto acustico, finalizzata a dimostrare, l'effettivo rispetto dei valori limite assoluto e differenziali di immissione sonore previsti dalla Classificazione Acustica approvata dal Comune di Castel San Pietro Terme e dal D.P.C.M. 14/11/97.

Distinti saluti.

IL COORDINATORE
DEL PRESIDIO DI IMOLA
Tiziano Turrini
firmato digitalmente



AGENZIA TERRITORIALE DELL'EMILIA-ROMAGNA PER I SERVIZI IDRICI E RIFIUTI

AG

Comune di Castel San Pietro Terme

Area Servizi al Territorio

Unità Operativa Servizi Amministrativi

comune.castelsanpietro@cert.provincia.bo.it

e p.c.

Città Metropolitana di Bologna

Area Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione Urbanistica

U.O. Pianificazione Urbanistica

cm.bo@cert.cittametropolitana.bo.it

HERA S.p.A.

heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it

OGGETTO: COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME – ADOZIONE VARIANTE N. 7 AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (R.U.E.) VIGENTE, APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 59 DEL 13/05/2016 - ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART. 33 DELLA L.R. N. 20/2000 E SS.MM. - ADOZIONE VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO "IL BORGO"

TRASMISSIONE DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA

Parere ai sensi della D.G.R. n. 201/2016

Con riferimento alla vostra richiesta di parere relativa alla Variante n. 7 al RUE e Variante al Piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato il "Borgo", adottate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 10/04/2019 e conservata agli atti di questa Agenzia al protocollo PG.AT/2019/0002881 del 29/04/2019, alle successive integrazioni assunte agli atti con protocollo PG.AT/2019/0003401 del 30/04/2020 si richiamano il precedente parere sul procedimento, espresso con nota PG.AT/2020/0004711 del 23/07/2019, e le circolari trasmesse da questa Agenzia con note PG.AT/2016/0005777 del 14/09/2016, PG.AT/2017/0001564 del 10/03/2017, e PG.AT/2018/0001710 del 09/03/2018, che riportano indicazioni sulla predisposizione dei documenti, al fine dell'espressione del parere ATERSIR ai sensi della D.G.R. n. 201/2016. Tali circolari sono visionabili sul sito web www.atersir.it nella sezione servizio-idrico/regolamenti-e-direttive-tecniche.

Esaminata la documentazione integrativa, assunta agli atti con protocollo PG.AT/2019/0003401 del 30/04/2020, si evidenzia che pur non essendo stato utilizzato il *Modello di presentazione della domanda* è stato acquisito il parere del Gestore del S.I.I. sul

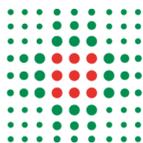
procedimento in oggetto (protocollo HERA S.p.a. n. 0059376 del 17/06/2019). Preso atto che, sulla base del parere espresso da HERA S.p.a.:

- le previsioni della proposta di Variante al POC non determinano la necessità di nuove infrastrutture del S.I.I. o la necessità di adeguamento di quelle esistenti;
- gli interventi previsti non interessano zone di salvaguardia della risorsa idrica destinata al consumo umano;
- non sono evidenziate modifiche sostanziali agli agglomerati esistenti o la previsione di nuovi agglomerati;

si ritiene sufficiente il parere espresso dal Gestore.

Si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento e si coglie l'occasione per porgere cordiali saluti.

Il Dirigente
Area Servizio Idrico Integrato
Ing. Marco Grana Castagnetti
(documento firmato digitalmente)



SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA
Azienda Unità Sanitaria Locale di Imola

Dipartimento di Sanità Pubblica
U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica
Il Direttore

Comune Di Castel San Pietro Terme -
Ufficio Sportello Unico Attivita'
Produttive
suap@pec.cspietro.it

OGGETTO: PARERE RELATIVO A: ADOZIONE VARIANTE N. 7 AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (R.U.E.) VIGENTE, APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 59 DEL 13/05/2016 E VARIANTE AL PPIP DENOMINATO "IL BORGO"

Valutato l'oggetto della variante 7: " *Allineamento delle previsioni in termini di funzioni e di dotazioni pubbliche dell'intero comparto AUC_B.1 e del parcheggio pubblico adiacente, localizzato a sud dell'ambito,ricompreso nel perimetro del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato il "Borgo"* , e la relativa variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "il Borgo", preso atto di quanto espresso da ARPAE (prot. n° 13952/19) si esprime parere favorevole a condizione che:

- 1) sia favorita una mobilità sostenibile attraverso la realizzazione di piste ciclopedonali collegate con la rete ciclopedonale esistente, con particolare attenzione alla sicurezza nell'intersezione con i principali assi viari;
- 2) sia garantito che la realizzazione delle reti fognarie avvenga in modo integrato e coordinato tra i vari lotti edificatori.

Si rimanda inoltre alle condizioni già fornite in sede di precedente parere AUSL (prot. n°40678/2006).

Distinti Saluti

Firmato digitalmente da:
Gabriele Peroni

Responsabile procedimento:
Carolina Ianuale

U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica
Viale Amendola, 8 – 40026 Imola (BO)
T. +39 0542 604950 – F. +39 0542 604903
frontoffice@ausl.imola.bo.it - www.ausl.imola.bo.it
sanitapubblica@pec.ausl.imola.bo.it

Azienda Unità Sanitaria Locale di Imola
Sede legale Viale Amendola, 2 - 40026 Imola (BO)
Tel +39.0542.604111 Fax +39.0542.604013
Partita IVA 00705271203



AGENZIA REGIONALE PER LA SICUREZZA
TERRITORIALE E LA PROTEZIONE CIVILE

SERVIZIO AREA RENO E PO DI VOLANO

SEDE DI BOLOGNA

IL DIRIGENTE PROFESSIONAL

ING. VALERIO BONFIGLIOLI

	TIPO	ANNO	NUMERO
REG.	/	/	/
DEL	/	/	/

Spett.le

Comune di Castel San Pietro Terme

Area Servizi al Territorio

U.O. SUAP e Servizi Amministrativi

Servizio Sviluppo Economico del Territorio

Piazza XX Settembre, 3

40024 – Castel San Pietro Terme (BO)

comune.castelsanpietro@cert.provincia.bo.it

INVIATO TRAMITE PEC

e p.c.: HERA S.p.A

HERA Imola-Faenza

heraspadirezioneacqua@pec.gruppohera.it

autorizzazionienti@pec.gruppohera.it

INVIATO TRAMITE PEC

Oggetto:

1) ADOZIONE VARIANTE N. 7 AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (R.U.E.) VIGENTE, APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 59 DEL 13/05/2016 - ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART. 33 DELLA L.R. N. 20/2000 E SS.MM.;

**2) ADOZIONE VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO "IL BORGO"
- RICHIESTA PARERE DI COMPETENZA**

Con riferimento alle varianti del RUE e del PPIP in oggetto, lo scrivente Servizio, dopo aver esaminato gli elaborati tecnici e la relazione idraulica relativi alla lottizzazione "il Borgo" in Comune di Castel San Pietro, comunica quanto segue.

Le portate meteoriche relative alla zona dell'intervento saranno raccolte in una vasca di laminazione in destra idraulica del rilevato stradale dell'S.P. San Carlo a livello dell'incrocio con via Gioia, per poi essere successivamente immesse nella rete fognaria esistente di acque bianche. Si chiede di dimensionare il manufatto di scarico con bocca tarata che, provenendo dalla vasca di laminazione, afferisce alla pubblica fognatura tenendo conto di quanto indicato nelle "Linee guida per la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque piovane per il controllo degli apporti d'acqua nelle reti idrografiche di pianura" allegate alla Deliberazione n. 1/3 del 05/03/2014 dell'Autorità di Bacino del Reno.

Non sono invece presenti interferenze con corsi d'acqua pubblici e relative fasce di tutela e sono rispettate le distanze riportate all'articolo 96, lettera f del RD 523/1904.

L'area oggetto di variante rientra all'interno dell'area P1 secondo quanto riportato dalla tavola MP10 della Variante di coordinamento tra PGRA e Piani di bacino; secondo l'art. 28, comma 1 delle Norme Integrative della Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischio Alluvioni e

Viale della Fiera, 8 tel 051.527.4530 / 4590

40127 Bologna fax 051.527.4315

Viale Cavour, 77 tel 0532 218811

44121 Ferrara fax 0532 210127

stpc.renovolano@regione.emilia-romagna.it

stpc.renovolano@postacert.regione.emilia-romagna.it

	ANNO	NUMERO	INDICE	LIV.1	LIV.2	LIV.3	LIV.4	LIV.5	ANNO	NUMERO	SUB
a uso interno: DP			Classif. 5683	650					Fasc. 2019	7	

i Piani stralcio di Bacino dell'Autorità di Bacino Reno, per le aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (P1) sono le amministrazioni comunali che operano in riferimento alla strategia e ai contenuti del PGRA aggiornando il Piani di Emergenza ai fini della Protezione Civile, conformemente a quanto indicato nelle linee guida nazionali e regionali, specificando lo scenario d'evento atteso e il modello d'intervento per ciò che concerne il rischio idraulico.

A supporto dell'istruttoria Comunale, si indica che la Relazione della Variante di coordinamento tra il PGRA e la pianificazione di bacino risulta utile per avere indicazioni sull'applicazione delle norme integrative e in particolare si fa riferimento al capitolo 5.1 (Indicazioni generali per l'attuazione da parte delle amministrazioni comunali). Tale documento è allegato alla Deliberazione di C.I. dell'Autorità di Bacino Reno n.3/1 del 7 novembre 2016".

Cordiali saluti.

Il Dirigente Professional
Valerio Bonfiglioli
Firmato digitalmente

Responsabile P.O.: ing Claudia Manuelli
claudia.manuelli@regione.emilia-romagna.it

Referente: geom. Stefano Capitani
stefano.capitani@regione.emilia-romagna.it
tel: 051 5274749

Nome file: Manuelli-Capitani_variante PPIP il Borgo

Sigla P.O.:



Allegati: -



Settore Istruttorie Autorizzative- OM

Spett.le

Comune di Castel San Pietro Terme

Area Servizi al Territorio

SUAP e Servizi Amministrativi

Servizio Sviluppo Economico del Territorio

suap@pec.cspietro.it

Alla c.a di Dott.sa Barbara Emiliani

Arch. Mega Manuela

OGGETTO: *Scarico indiretto di acque meteoriche nello Scolo Laghetto derivanti dalla Variante del Piano Particolareggiato "IL BORGO", in Comune di Castel San Pietro Terme.*
Parere Idraulico.

In riferimento alla Vs. richiesta del 29/04/2019, in atti a questo Consorzio al prot. n° 5363 del 29/04/2019,

siamo con la presente a comunicare che lo scarico delle acque meteoriche in oggetto, non necessita di alcuna concessione specifica da parte di questo Consorzio di Bonifica, in quanto lo scarico stesso non avviene direttamente in corso d'acqua superficiale di proprietà demaniale, ma raggiunge lo Scolo Laghetto dopo aver percorso pubbliche fognature .

Ciò nonostante, per quanto di competenza dello scrivente Consorzio, considerato che:

- lo Scolo Laghetto è canale di bonifica utilizzato a scopo di scolo ed irrigazione
- con Legge Regionale n° 4/2007, all'Art. 4 si prevede che i Consorzi di Bonifica esprimano il loro parere ai fini della compatibilità idraulica ed irrigua qualora lo scarico avvenga in canale di bonifica
- siamo in attesa che vengano emanate le "Linee guida" previste al comma 6 dell'Art. 4 sopracitato (6. La Regione, sentiti i Consorzi di bonifica, definisce le linee guida per il monitoraggio e per il mantenimento degli standard di qualità dell'acqua ad uso irriguo necessari a garantire la salubrità e la sicurezza delle colture e degli alimenti)
- lo scarico in oggetto interessa zone agricole e quindi si configura la necessità di laminare la portata idraulica afferente al canale al fine di mantenere l'invarianza idraulica imposta dal P.S.A.I. redatto dall'Autorità di Bacino del Reno
- lo studio idraulico relativo al comparto in epigrafe stima correttamente in 6.913 m³ i volumi di laminazione necessari a rallentare l'afflusso idraulico alla pubblica fognatura delle zone abitative impermeabilizzate, la cui superficie viene stimata in 13,56 ha

- il medesimo studio idraulico stima correttamente in 211 m³ i volumi di laminazione necessari rallentare l'afflusso idraulico alla pubblica fognatura dalla nuova strada prevista a NORD del comparto, la cui superficie viene stimata in 0,38 ha

siamo con la presente a rilasciare parere idraulico favorevole in merito allo scarico indiretto di acque meteoriche nel nello Scolo Laghetto condizionando lo stesso alla seguente prescrizione:

- al fine di garantire il funzionamento del sistema di laminazione complessivo,
 - la tubazione in uscita dal "pozzetto B9" verso la pubblica fognatura, potrà avere un diametro massimo di mm 160 e scaricare una portata massima di 82 litri/sec.
 - la tubazione in uscita dal "pozzetto B1" verso la pubblica fognatura in scarico dalla vasca di laminazione, potrà avere un diametro massimo di mm 315 e scaricare una portata massima di 190 litri/sec.
 - la tubazione in uscita dal fosso di laminazione (a servizio della nuova strada) verso la pubblica fognatura, potrà avere un diametro massimo di mm 80 e scaricare una portata massima di 4 litri/sec.

Per eventuali chiarimenti o ulteriori informazioni, si potrà fare riferimento al Geom. Oscar Morisi (tel 3488722413).

Distinti saluti.

V.to:

OM.....

Il Capo Settore Istruttorie
Autorizzative


(Ing. Michela Vezzani)

IL Direttore Area Tecnica


(Ing. Francesca Dallabetta)

Via S. Stefano, 56 - 40125 Bologna
Tel. 051 295111 - Fax 051 295270
C.P. 226 - 40100 - C.F. 91313990375
PEC: bonificarenana@pec.it
<http://www.bonificarenana.it>
e-mail: segreteria@bonificarenana.it

Aderente a:





Settore Istruttorie Tecniche

Spett.le
Comune di Castel San Pietro Terme
Area Servizi al Territorio
SUAP e Servizi Amministrativi
Servizio Sviluppo Economico del
Territorio
suap@pec.cspietro.it

Alla c.a di Dott.sa Barbara Emiliani
Arch. Mega Manuela

OGGETTO: *Scarico indiretto di acque meteoriche nello Scolo Laghetto derivanti dalla Variante del Piano Particolareggiato "IL BORGO", in Comune di Castel San Pietro Terme.*
Applicazione norme di PGRA in merito all'aumento del rischio idraulico da parte dei canali di bonifica.
Parere Idraulico.

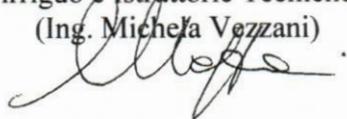
In riferimento alla Vs. richiesta del 29/04/2019, in atti a questo Consorzio al prot. n° 5363 del 29/04/2019, ad integrazione del ns. Parere Idraulico Prot. n° 3835 del 30/03/2020, considerato che:

- il sedime del Comparto in oggetto ricade nel bacino dello Scolo San Carlo che nasce a valle della Ferrovia BOLOGNA/OTRANTO, e quindi la sua eventuale esondazione non può interessare l'area in oggetto
- ad EST del Comparto esiste il Canale di Medicina la cui eventuale esondazione può interessare solo i terreni verso il Torrente Sillaro per evidenti caratteristiche altimetriche delle aree limitrofe
- ad OVEST del Comparto esiste lo Scolo Laghetto la cui esondazione non potrebbe comunque interessare l'area del Comparto in oggetto, in quanto lo stesso risulta altimetricamente protetto dalla S.P. 19 San Carlo.

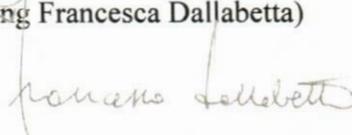
siamo con la presente a rilasciare Parere Idraulico Favorevole in merito alla Relazione Idraulica inserita in progetto, relativamente alle considerazioni che escludono aumento rischio idraulico per le nuove infrastrutture previste.

Per eventuali chiarimenti o ulteriori informazioni, si potrà fare riferimento al Geom. Oscar Morisi (tel 3488722413).
Distinti saluti.

Il Capo Settore Manutenzioni del reticolo idraulico-
irriguo e Istruttorie Tecniche
(Ing. Michela Vezzani)



IL DIRETTORE AREA TECNICA
(ing Francesca Dallabetta)



V.to 

Via S. Stefano, 56 - 40125 Bologna
Tel. 051 295111 - Fax 051 295270
C.P. 226 - 40100 - C.F. 91313990375
PEC: bonificarenana@pec.it
<http://www.bonificarenana.it>
e-mail: segreteria@bonificarenana.it

Aderente a:





MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI
Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città
metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e
Ferrara

Cod. Fisc. 80076750373 – Codice IPA OEA59A

Bologna, **19 GIU. 2019**

Comune di Castel San Pietro Terme
Area Servizi al Territorio
U.O. e Servizi Amministrativi
SUE - SUAP
suap@pec.cspietro.it

E pc.

Prot. N. 12814 Pos. Allegati

Class. 34.28.04/145

Risposta alla nota del 29.04.2019 prot.0010398
nr Prot. N. 10101 del 05.04.2019 e

**OGGETTO: CASTEL SAN PIETRO TERME – Adozione Variante n. 7 al R.U.E. VIGENTE
PSC del Comune di Castel San Pietro Terme – Potenzialità archeologica di Livello 2
Adozione variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato “Il Borgo” – Ambito
AUC_B.1
Parere di competenza**

Con riferimento all'oggetto,
presa visione della documentazione trasmessa
questa Soprintendenza, esprime di massima un parere favorevole con le seguenti prescrizioni

per quanto attiene gli aspetti di tutela archeologica:

- *considerato* che le aree oggetto di variante ricadono nella fascia E individuata nelle NTA del Piano Strutturale, caratterizzata dalla presenza diffusa di depositi archeologici affioranti o sepolti a profondità limitata, riconducibili ad un ampio arco cronologico, dall'età romana all'epoca moderna;
- *considerato* che è accertata la presenza nel comparto di un sito censito (sito 638, epoca romana) e inserito nelle schede della potenzialità archeologica elaborate nell'ambito della stesura del Piano Strutturale Comunale in forma associata “Valle dell'Idice”,

questa Soprintendenza ribadisce che, come indicato nelle NTA del Piano Strutturale, in tutti i settori in cui saranno previsti interventi nel sottosuolo, anche a quote relativamente superficiali, dovranno essere attuati in via preliminare sondaggi archeologici in numero sufficiente da assicurare un'adeguata campionatura dell'area interessata dagli eventuali lavori, che consentano di definire la natura del sottosuolo; si segnala altresì fin da ora che qualsiasi evidenza archeologica eventualmente messa in luce nel corso dei sondaggi preliminari dovrà essere estensivamente e compiutamente scavata con metodo stratigrafico ed esaustivamente documentata.

Tutte le operazioni di cui sopra, delle quali questa Soprintendenza assumerà coordinamento e direzione scientifica, dovranno essere affidate ad archeologi professionisti e concordate nei tempi e nelle modalità esecutive con il funzionario della Soprintendenza territorialmente competente.

Si segnala altresì fin da ora che qualsiasi evidenza archeologica eventualmente messa in luce nel corso dei sondaggi preliminari dovrà essere estensivamente e compiutamente scavata con metodo stratigrafico ed esaustivamente documentata.

Questa Soprintendenza si riserva peraltro, a seguito degli esiti delle verifiche preventive e degli eventuali scavi stratigrafici, di esprimere un parere definitivo nonché eventuali ulteriori prescrizioni, incluse possibili modifiche progettuali, in ordine alla compatibilità delle opere da realizzare con gli eventuali depositi archeologici presenti nel sottosuolo.

Responsabile istruttoria:
dott. Renata Curina
Arch Paola Zigarella



MINISTERO
PER I BENI E
LE ATTIVITÀ
CULTURALI

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA E LE PROVINCE DI MODENA, REGGIO EMILIA E FERRARA

Sede Via Belle Arti n. 52, 40126 Bologna (Beni archeologici, storico-artistici e uff. esportazione) - Tel. (+39) 051 223773 - Fax 051 227170

Sede Via IV Novembre n. 5, 40123 Bologna (Beni architettonici e paesaggistici) - Tel. (+39) 051 6451311 - Fax 051 6451380

PEC mbac-sabap-bo@mailcert.beniculturali.it - PEO sabap-bo@beniculturali.it - SITI WEB www.archeobologna.beniculturali.it -

www.sbapbo.beniculturali.it

Resta inteso infine che, non appena disponibili, dovranno essere trasmessi a questo Ufficio i progetti di dettaglio degli interventi, il quale potrà valutare l'opportunità di integrare il presente parere in presenza di eventuali modifiche o integrazioni a quanto già contenuto nella documentazione trasmessa.

Per quanto attiene gli aspetti di tutela paesaggistica:

ogni intervento riguardante beni di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. dovrà essere preventivamente sottoposto a questa Soprintendenza sulla base delle procedura prevista ai sensi dell'art. 21 o dell'art. 146 nel caso di bene di interesse paesaggistico

Si porgono distinti saluti.

LA SOPRINTENDENTE
Cristina Ambrosini

Responsabile istruttoria:
dott. Renata Curina
Arch Paola Zigarella



MINISTERO
PER I BENI E
LE ATTIVITÀ
CULTURALI

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA E LE PROVINCE DI MODENA, REGGIO EMILIA E FERRARA

Sede Via Belle Arti n. 52, 40126 Bologna (Beni archeologici, storico-artistici e uif. esportazione) - Tel. (+ 39) 051 223773 - Fax 051 227170

Sede Via IV Novembre n. 5, 40123 Bologna (Beni architettonici e paesaggistici) - Tel. (+ 39) 051 6451311 - Fax 051 6451380

PEC mbac-sabap-bo@mailcert.beniculturali.it - PEO sabap-bo@beniculturali.it - SITI WEB www.archeobologna.beniculturali.it - www.sbapbo.beniculturali.it



Prot. 2222
Rif prot. 1507/19

Castel San Pietro Terme, 27/06/2019

Spett.le Comune di Castel San Pietro Terme
Area Servizi al Territorio
SUE-SUAP
PEC a: suap@pec.cspietro.it

Oggetto: ADOZIONE VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO "IL BORGO" – RISPOSTA A RICHIESTA PARERE DI COMPETENZA VS PROT. 0398/2019/6.1.

Con riferimento a Vs richiesta di parere del 29/04/19 per l'intervento in oggetto, si ritiene necessario evidenziare che le previste prese per le colonnine di ricarica per auto elettriche non possono essere inserite nello stesso impianto dell'Illuminazione Pubblica.

E' pertanto necessario che l'impianto in progetto venga revisionato per essere realizzato con 2 separate canalizzazioni e 2 diversi allacci alla rete: uno per la Pubblica Illuminazione e uno per le eventuali prese di ricarica auto. Una canalizzazione aggiuntiva, vuota, deve essere mantenuta come da progetto.

Riguardo il progetto strettamente legato alla IP, per quanto di competenza non si rilevano ulteriori criticità. Si chiede di concordare con la Società scrivente, in fase esecutiva, le modalità di allacciamento all'impianto esistente, anche in previsione del rifacimento dell'impianto della limitrofa Viale Gramsci.

Resto a disposizione per ulteriori chiarimenti e collaborazioni, colgo l'occasione per porgere distinti saluti.



SOLARIS S.R.L.
SETTORE MANUTENZIONI
(dott.ssa Valeria Ratti)

SOLARIS SRL - Società Locale Alloggi Ristorazione e Servizi

Società ad integrale partecipazione pubblica sottoposta a indirizzo e controllo dei comuni soci

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME, COMUNE DI OZZANO DELL'EMILIA, COMUNE DI DOZZA, COMUNE DI MONTERENZIO

Mail: info@solaris.srl – PEC: solaris.pec@legalmail.it

SEDE LEGALE Via Oberdan 10/11, 40024 Castel San Pietro Terme - Tel. 051/69.51.978 - fax 051/69.51.966

C.F./P. IVA e Registro Imprese BO: n. 02701751204. R.E.A. BO n. 460405. CAPITALE SOCIALE €. 15.527,00 i.v.

H:\ILLUMINAZIONE PUBBLICA\lettere e relazioni\2019\variante Borgo_parere_Variante_BORGO.doc



Prot CFR. FILESEGNATURA.XML / OGGETTO PEC
del CFR. FILESEGNATURA.XML / OGGETTO PEC

Al Comune di Castel San Pietro Terme
Servizio Sviluppo Economico e del Territorio
PEC: suap@pec.cspietro.it

OGGETTO: 1) Adozione variante n.7 al Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 13/05/2016;
2) Adozione variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Il Borgo".

OSSERVAZIONI

Con riferimento all'avvio del procedimento comunicato dal Comune di Castel San Pietro Terme con nota 10398 del 29/04/2019 (assunta a prot. 5113 del 30/04/2019),

vista la documentazione richiamata nella comunicazione di avvio del procedimento in oggetto relativa a:

- 1) Adozione variante n.7 al Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.): allineamento delle previsioni in termini di funzioni e di dotazioni pubbliche dell'intero comparto AUC_B.1 e del parcheggio pubblico adiacente, localizzato a sud dell'ambito, ricompresi nel perimetro del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "il Borgo";
- 2) Adozione variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "Il Borgo": revisione della soluzione planivolumetrica del vigente piano a causa di numerose e sostanziali modifiche intervenute sia per quanto riguarda la composizione delle proprietà interessate alla realizzazione, sia per quanto riguarda le destinazioni d'uso;

per quanto attiene alle competenze del Servizio Sismico del Nuovo Circondario Imolese (struttura tecnica competente in materia sismica per il Comune di Castel San Pietro Terme),

si rileva che:

- il progetto di variante ha tenuto conto delle esigenze di riduzione del rischio sismico,
- che le scelte operate non sono in contrasto con i principi in materia di pianificazione territoriale e urbanistica contenuti nelle "Norme per la riduzione del rischio sismico" LR 19/08.

Si rimane a disposizione per chiarimenti ai seguenti recapiti:

mail sismica@nuovocircondarioimolese.it, tel. 0542 603204 - 603257.

Distinti saluti

IL RESPONSABILE
(ing. Marta Tomidei)
(documento firmato digitalmente)



Spett.le
Comune di Castel San Pietro Terme
Area Servizi al Territorio - SUAP
Piazza XX Settembre, 3
40024 Castel San Pietro Terme (BO)
PEC : suap@pec.cspietro.it

SPA-Hera spa
Data prot.: 17-06-2019
Num. prot.: 0059376

INR-INRETE DISTRIBUZIONE
Data prot.: 17-06-2019
Num. prot.: 0020010

Imola,

PEC

Dir.Ing./Progettazione/Modellazione e Supp.Tec./Pareri Complessi/FG

Oggetto: Pratica 19810029 Lottizzazione residenziale "Il Borgo" via Gramsci a Castel San Pietro Terme
Rilascio parere preliminare
Proprietà: Comune di Castel San Pietro Terme ed altri

In riferimento alla richiesta di espressione parere pervenuta in data 29/04/2019 prot. HERA S.p.A. 42805 e prot. INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. 14126 per il comparto di cui all'oggetto, fatti salvi i diritti di terzi e la piena osservanza di ogni normativa in vigore si esprime

PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO

alle prescrizioni generali e specifiche di seguito riportate.

Il presente parere ha validità due (2) anni dalla data del suo protocollo di emissione.

PRESCRIZIONI GENERALI

Per tutte le attività connesse alla progettazione e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza HERA S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. si dovrà osservare quanto previsto nella documentazione sotto richiamata:

Servizio ACQUEDOTTO

- "LINEE GUIDA E SPECIFICHE TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E PRESA IN CARICO DI RETI ACQUEDOTTO"

Servizio FOGNATURA E DEPURAZIONE

- "LINEE GUIDA E SPECIFICHE TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E PRESA IN CARICO DI RETI FOGNARIE"

HERA S.p.A.

Holding Energia Risorse Ambiente

Sede legale: Via Carlo Berti Pichat 2/4 40127 Bologna

tel. 051.287111 fax 051.287525

www.gruppohera.it

C.F./P.IVA Reg. Imp. BO 04245520376

Cap. Soc. i.v. € 1.489.538.745,00

INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A.

Società soggetta alla direzione e al coordinamento di Hera S.p.A.

Sede legale: Via Carlo Berti Pichat 2/4 40127 Bologna

tel. 051.2814239 fax 051.2814289

pec: inrete_distribuzione@legalmail.it www.inretedistribuzione.it

C.F./P. IVA Reg. Imp. BO 03479071205 Cap. Soc. i.v. € 10.091.815,00

Servizio GAS

- “SPECIFICHE TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E PRESA IN CARICO DI RETI E IMPIANTI GAS”

Gli elaborati del progetto definitivo/esecutivo dovranno recepire le prescrizioni impartite con il presente parere e dovranno essere consegnati per il rilascio del parere di competenza.

Le modalità per formalizzare la successiva richiesta di parere per opere di urbanizzazione sono esclusivamente le seguenti:

- invio all'indirizzo PEC heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it degli appositi moduli debitamente compilati disponibili nel sito www.gruppohera.it
- compilazione del nuovo WEBform disponibile sul sito nel sito www.gruppohera.it

La modulistica per l'invio della richiesta di parere tramite PEC e il link per l'accesso alla nuova piattaforma WEB sono disponibili sul sito http://www.gruppohera.it/progettisti_tecnici/ nella sezione “Richieste multiservizio\Pareri e preventivi per opere di urbanizzazione, spostamento/estensione reti\Domanda pareri per opere di urbanizzazione”.

La responsabilità del progetto relativamente al rispetto delle normative specifiche vigenti e alla correttezza dei dati utilizzati per i calcoli eseguiti rimane unicamente in capo al progettista che ha redatto e firmato il progetto.

Il presente parere non esime il richiedente dall'ottenere, con onere a proprio carico, tutti i nulla-osta, autorizzazioni, permessi, servitù rilasciati da Enti o da terzi necessari per l'esecuzione delle opere di progetto.

Il Soggetto Attuatore (S.A.) dovrà richiedere le indicazioni sulla presenza di eventuali reti e impianti esistenti ed interferenti con le future lavorazioni mediante l'invio all'indirizzo pec heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it dell'apposito modulo “Richiesta dati cartografici su supporto digitale - clienti privati” disponibile nel sito www.gruppohera.it nella sezione “Progettisti e Tecnici\Richieste Multiservizio”.

Le attività necessarie per una corretta gestione ed esecuzione delle opere in oggetto sono riassunte di seguito.

L'inizio dei lavori di posa dei sottoservizi dovrà essere preventivamente comunicato a HERA S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. **con almeno 30 giorni di anticipo rispetto alla data prevista di inizio lavori** mediante uno dei seguenti canali:

- compilazione del **nuovo WEBform** disponibile sul sito www.gruppohera.it nella sezione “Progettisti e Tecnici\Richieste Multiservizio”.

- invio all'indirizzo PEC heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it dell'apposito modulo "Comunicazione inizio lavori opere di urbanizzazione" disponibile nel sito www.gruppohera.it nella sezione "Progettisti e Tecnici\Richieste Multiservizio".

Durante l'esecuzione dei lavori il S.A. dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare danneggiamenti e/o rotture delle tubazioni in esercizio; eventuali interventi che si renderanno necessari per il ripristino del corretto funzionamento delle condotte saranno posti a carico dell'impresa esecutrice.

HERA S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. potranno richiedere, in corso di esecuzione dei lavori inerenti ai servizi gestiti e previsti dal progetto urbanistico, al S.A. o al Direttore Lavori da esso incaricato, limitate varianti che riterranno opportune per l'esecuzione a regola d'arte delle opere o al fine di risolvere criticità che possono insorgere successivamente, nel rispetto degli Standard e Specifiche dei materiali del Gruppo Hera e delle normative vigenti in materia.

HERA S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. potranno viceversa autorizzare, su richiesta del S.A. o del Direttore Lavori da esso incaricato, lievi modifiche e varianti in conformità al progetto approvato ed alla normativa vigente.

Sono, salvo diversa indicazione, da intendersi attività con oneri a carico del S.A. le opere interne al comparto.

Sono, salvo diversa indicazione, da intendersi attività con oneri a carico del S.A. ma con realizzazione a cura di Hera S.p.A. e/o INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. la sorveglianza sulle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dal S.A., i collegamenti alla rete esistente e le opere esterne al comparto. Per tali opere il S.A. dovrà richiederne la valorizzazione economica mediante l'invio all'indirizzo pec heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it dell'apposito modulo "Richiesta preventivo per opere connesse ad urbanizzazione" disponibile nel sito www.gruppohera.it nella sezione "Progettisti e Tecnici\Richieste Multiservizio".

Su tutte le reti ed impianti di futura gestione che il S.A. andrà ad eseguire direttamente, Hera S.p.A. e/o INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. effettueranno l'attività di alta sorveglianza con oneri a carico del S.A. mediante un tecnico incaricato.

Qualora l'attività di alta sorveglianza non avvenga per omessa comunicazione di inizio lavori, Hera S.p.A. e/o INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. si riservano di far effettuare, con oneri a carico del S.A., saggi di verifica o altri accertamenti sui lavori eseguiti ed eventualmente di non procedere alla messa in esercizio delle reti e/o impianti costruiti e di non assumerne la gestione.

Il S.A. dovrà predisporre a proprie spese la documentazione prevista dalle Check List per ciascun servizio, consegnate a inizio lavori dal tecnico incaricato per l'alta sorveglianza. La

realizzazione dei collegamenti alla rete esistente potrà essere effettuata esclusivamente solo dopo la verifica della completezza della documentazione da parte del tecnico incaricato per l'alta sorveglianza.

Per tutte le tubazioni e/o impianti configurabili come opera pubblica che verranno ubicati in proprietà privata dovrà essere stipulato un rogito di servitù per la posa e manutenzione degli stessi a favore del Comune. Copia trascritta di detta stipula dovrà essere fornita ad Hera S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A.. Sarà cura del S.A. riservarsi nei rogiti di cessione degli immobili la possibilità di stipulare direttamente la servitù con detto Comune.

Si precisa che Hera S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. potranno rilasciare il nulla osta per la presa in carico provvisoria della gestione delle opere solo quando, attraverso il tecnico incaricato per l'alta sorveglianza, avranno potuto accertare che risulti completa tutta la documentazione prevista dalle Check List.

Successivamente Hera S.p.A. e/o INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. invieranno all'Amministrazione Comunale competente il nulla osta per la presa in carico provvisoria della gestione delle opere.

In attesa dell'assunzione della proprietà da parte dell'Amministrazione Comunale e dell'affidamento della gestione tramite comunicazione ufficiale, Hera S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. gestiranno in forma transitoria i servizi. Durante la gestione transitoria delle reti interne al comparto Hera S.p.A. ed INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. è sollevata da qualsiasi responsabilità per danni eventualmente causati a terzi per un malfunzionamento degli impianti stessi; nel caso di rotture e/o altre attività di manutenzione straordinaria dovute a difetti costruttivi, i costi derivanti dall'esecuzione dei relativi interventi rimarranno in carico al S.A.. La gestione transitoria delle reti consentirà l'effettuazione degli allacciamenti d'utenza e l'attivazione della fornitura del relativo servizio.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Per la predisposizione e la definizione del progetto esecutivo inerente le Opere di Urbanizzazione della lottizzazione in oggetto si invita il tecnico progettista a prendere contatto con il nostro p.i. Roberto Mongardi al fine di condividere assieme le prescrizioni sotto riportate.

SERVIZIO ACQUEDOTTO

- La nuova rete acqua in progetto dovrà essere connessa alla rete idrica esistente in via Meucci e via Gramsci; i diametri delle nuove condotte in progetto saranno di DN160 PN16 e DN110 PN16.

SERVIZIO FOGNATURA E DEPURAZIONE

- Il presente parere è relativo esclusivamente alle opere di urbanizzazione primaria e non sostituisce l'autorizzazione all'allacciamento fognario necessaria per ogni singolo lotto edificabile. Per l'ottenimento di tale autorizzazione è necessario che il costruttore di ogni singolo edificio attivi una richiesta di "parere per scarichi domestici" a titolo oneroso mediante il Web Form disponibile nel sito www.gruppohera.it nella sezione "Progettisti e Tecnici\Acqua\Fognatura" oppure mediante invio all'indirizzo PEC istruttoriafognatura@pec.gruppohera.it dei moduli "Modulo richiesta" e "All.1 Scheda Tecnica" scaricabili nella sezione del sito www.gruppohera.it sopra-citata.
- Si richiede di modificare il planivolumetrico presentato affinché le due condotte fognarie esistenti D630 e D400, posate lungo il confine est della lottizzazione, vengano a trovarsi in una posizione che garantisca ad HERA S.p.A. la completa accessibilità senza alcun tipo di limitazione.

Acque meteoriche

- In merito alla vasca di laminazione, si evidenzia che "Disciplinare tecnico quadro per la gestione del servizio delle acque meteoriche" prevede che le vasche di laminazione possano far parte degli elementi infrastrutturali con manutenzione in capo al Gestore del S.I.I. purché recintate ed evidentemente configurabili come impianti (ad es. vasche di laminazione, anche se in terra purché recintate, ma non aree verdi esondabili). La vasca di laminazione facente parte del progetto pertanto sarà presa in gestione da HERA S.p.A. mentre il Fosso con funzione di laminazione in progetto, non sarà preso in gestione da HERA S.p.A..
- Per rendere più agevole la futura gestione e manutenzione delle condotte in progetto si chiede di limitare il più possibile la posa in terreno vegetale; pertanto si richiede di verificare la fattibilità di spostare i seguenti tratti:
 - Tratto lotti 40-41-42
 - Tratto lotti 39abc
 - Tratto B3-B5
- Premesso che la massima distanza tra i pozzetti di ispezione può essere di max. 70 metri, al fine di ottimizzare i costi di realizzazione e di futura gestione si richiede di ridistribuire i pozzetti tenendo conto di tale indicazione.
- Gli allacciamenti dei lotti, devono essere eseguiti direttamente sulla condotta principale e non nei pozzetti di ispezione.
- I pozzetti delle caditoie in progetto non dovranno essere sifonati in quanto la rete ricevente è di tipo bianco.

Acque nere

- Per rendere più agevole la futura gestione e manutenzione delle condotte in progetto si chiede di limitare il più possibile la posa in terreno vegetale; pertanto si richiede di verificare la fattibilità di spostare i seguenti tratti:
 - Tratto N5-N10 : spostare sotto la pista ciclabile tra i lotti 2 e 3
 - Allacciamento lotto 37 : collegamento con il pozzetto N15
 - Tratto lotti 40-41-42
 - Tratto lotti 39abc
- Premesso che la massima distanza tra i pozzetti di ispezione può essere di max. 70 metri, al fine di ottimizzare i costi di realizzazione e di futura gestione si richiede di ridistribuire i pozzetti tenendo conto di tale indicazione.
- Gli allacciamenti dei lotti, devono essere eseguiti direttamente sulla condotta principale e non nei pozzetti di ispezione.

SERVIZIO GAS

- Premesso che la nuova rete gas in progetto sarà esercita in VII Specie, per far ciò è necessario prevedere una cabina di riduzione gas che, alimentata dalla rete gas esistente in IV specie lungo via Emilia, dovrà essere ubicata in posizione da concordare nelle vicinanze del lotto 37.
- I diametri delle nuove condotte in progetto saranno di DN 200, DN150 e DN100.
- Essendo le condotte gas in materiale metallico, eventuali potenziamenti del sistema di protezione catodica saranno posti a carico del Soggetto Attuatore e verranno computati nella fase di predisposizione di preventivo per il servizio gas.

SERVIZIO RACCOLTA RIFIUTI

- Si richiede la realizzazione delle piazzole rifiuti come indicato nella tavola 3.2 allegata.
- le piazzole dovranno essere realizzate mediante segnaletica orizzontale di colore giallo (larghezza riga cm.12) come prescritto dal vigente Codice della strada, art.152 comma 2 del Regolamento applicativo; dovranno inoltre essere realizzate alla stessa quota della sede stradale e avere leggera pendenza al fine di evitare ristagno di acque meteoriche.
- in corrispondenza di incroci le piazzole devono essere posizionate al di fuori dell'area di intersezione ad almeno una distanza di 5 m.
- a tutela della sicurezza delle persone allo scopo di garantire la visibilità in corrispondenza di attraversamenti pedonali le piazzole devono rispettare la distanza

rispetto al senso di marcia di almeno 1 mt oltre gli stessi e almeno 5 mt se la piazzola è posizionata prima dell'attraversamento pedonale.

- la distanza da rispettare fra cassonetti e arbusti è di minimo 0,5 mt onde evitare rotture dei tubi idraulici in fase di svuotamento e sollevamento dei cassonetti con mezzi meccanici.

Per qualsiasi informazione o chiarimento in merito alla presente potete contattare il ns. tecnico referente p.i. Roberto Mongardi tel. 0542.621333 email: roberto.mongardi@gruppohera.it pec: heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it, avendo cura di citare l'oggetto la data e i numeri di protocollo della presente.

Cordiali saluti.

Procuratore speciale

Dott. Ing. Luca Migliori

Firmato digitalmente

Allegati : tav. 3.2 Planimetria generale

Documento conservato negli archivi informatici di Hera S.p.A. e Inrete Distribuzione Energia S.p.A.
Documento che se stampato diviene "Copia conforme all'originale informatico, valida a tutti gli effetti di legge, sottoscritto con firma digitale"

**DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.17 DEL 28/01/2020
E RELATIVI ALLEGATI**



Città di Castel San Pietro Terme

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

N. 17 DEL 28/01/2020

Oggetto: ATTO DI INDIRIZZO - CONTRODEDUZIONI VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO "IL BORGO" CON CONTESTUALE ADOZIONE VARIANTE N. 7 AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (R.U.E.) VIGENTE (PROCEDIMENTO L.R. 46/88 ART. 3 COME RICHIAMATA DAL PUNTO B) DELL'ART. 4 COMMA 4 L.R. 24/2017)

L'anno **duemilaventi**, il giorno **ventotto** del mese di **Gennaio** alle ore 16:30 presso la Residenza Municipale, convocata a cura del Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

Nome	Qualifica	Presenza
Tinti Fausto Sindaco	Sindaco	Presente
Bondi Andrea	Vice Sindaco	Assente
Giordani Giuliano	Assessore Anziano	Presente
Mezzetti Barbara	Assessore	Presente
Naldi Giulia	Assessore	Presente
Dondi Fabrizio	Assessore	Assente

Totale presenti: 4 Totale assenti: 2

Presiede l'adunanza il Sindaco Fausto Tinti

Assiste alla seduta il Segretario Generale Dott.ssa Simonetta D'amore

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e invita la Giunta a trattare l'argomento in oggetto

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che la legge regionale 24 marzo 2000 n° 20 *“Disciplina Generale sulla tutela e l’uso del territorio”* ha ridefinito la disciplina e l’uso del territorio determinando un nuovo livello della pianificazione regionale, provinciale e comunale;
- che, con deliberazione consiliare n. 59 del 13/05/2016 del comune di Castel San Pietro Terme sono stati approvati il Piano Strutturale Comunale ed il Regolamento Urbanistico Edilizio che sono entrati in vigore il 1° giugno 2016, data di pubblicazione dell’avviso sul BURERT n. 163;
- che con deliberazione consiliare n. 98 del 28/09/2018 del comune di Castel San Pietro Terme è stata approvata la variante n. 1 al Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) e alla Classificazione Acustica vigenti (CA), pubblicata sul BURERT n. 326 del 17/10/2018;
- che con deliberazione consiliare n. 64 del 15/06/2017 del comune di Castel San Pietro Terme è stata approvata la variante n. 2 al Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.), nell’ambito del procedimento ai sensi dell’Art. 8 del DPR 160/2010 nel testo vigente, relativo al nuovo insediamento produttivo - logistico Decathlon, pubblicata sul BURERT n. 182 del 28 giugno 2017;
- che con deliberazione consiliare n. 54 del 10/05/2018 del comune di Castel San Pietro Terme è stata approvata la variante n. 3 al Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.), pubblicata sul BURERT n. 149 del 30/05/2018;
- che con deliberazione consiliare n. 144 del 23/11/2017 del comune di Castel San Pietro Terme è stato adottato il PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) pubblicata sul BURERT n. 332 del 13/12/2017; successivamente approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 21/03/2019;
- che con delibera n. 31 del 01/03/2007 è stato approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato *“Il Borgo”*;
- che con determina dirigenziale n. 532 del 11/06/2008 è stato approvato il nuovo Schema di Utilizzazione del Comparto del Piano Particolareggiato denominato *“Il Borgo”*;
- che in data 30/07/2008 (Rep. N. 40276, Racc. n. 25180) è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica attuativa fra i soggetti attuatori ed Amministrazione Comunale fissando un termine temporale di validità della stessa in 10 anni, quindi con scadenza in data 30/07/2018 prorogata ope legis di tre anni dalla Legge 98/2013, quindi con scadenza in data 30/07/2021;
- che come previsto dalla Convenzione Urbanistica in data 30/07/2008 (Rep. N. 40277, Racc. n. 25181) è stato costituito fra i soggetti attuatori del comparto, tra cui il Comune, un Consorzio avente lo scopo di realizzare le previste opere di urbanizzazione;
- che in conseguenza alla pesante crisi economica, non è ancora stato presentato alcun progetto relativo alle opere di urbanizzazione e non ha avuto avvio alcun intervento edificatorio nel comparto, in data 13/11/2018 con Delibera n. 184 la Giunta Comunale ha approvato la proroga di ulteriori 5 anni la validità della convenzione la cui data di scadenza è prevista per il 30/07/2026;

Considerato inoltre che:

- in data 06/08/2018 (prot. n. 19358) e 17/09/2018 (prot.22200) alcuni soggetti attuatori o loro aventi causa hanno presentato richiesta di procedere oggi con l’elaborazione di una Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica *“Il Borgo”* da proporre all’Amministrazione Comunale allo scopo di aggiornare in termini realizzativi ed economici la previsione attuativa del Comparto;
- con Delibera n. 184 in data 13/11/2018 la Giunta Comunale ha autorizzato i richiedenti alla predisposizione e alla presentazione della Variante al Piano Particolareggiato denominato *“Il Borgo”*;

- tale variante costituisce anche variante al RUE vigente in quanto occorre allineare le previsioni in termini di funzioni e di dotazioni pubbliche dell'intero comparto AUC_B.1 e del parcheggio pubblico adiacente, localizzato a sud dell'ambito, ricompresi nel perimetro del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Il Borgo";
- a tal proposito il Servizio Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Castel San Pietro Terme ha verificato e fatta propria la Variante 7 al RUE associata alla revisione progettuale del comparto;
- il Consiglio Comunale di Castel San Pietro Terme ha adottato, ai sensi degli artt. 33 comma 4-bis della L.R. 20/2000 e succ. mod., la variante n. 7 al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE), approvato con delibera di c.c. n. 59 del 13.05.2016, e le successive varianti specifiche approvate, con deliberazione di C.C. n. 61 in data 10/04/2019;
- la variante n. 7 al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) adottata ai sensi dell'art. 3 della L. 46/1988 come previsto all'art. 4 c. 4 lett. b della legge regionale n 24/2017 e smi. è stata depositata alla libera visione dei cittadini per sessanta giorni consecutivi a partire dalla data di pubblicazione sul B.U.R. e cioè dal 02/05/2019 sino al 01/07/2019; inoltre l'avviso di deposito è stato affisso all'Albo Pretorio del Comune;
- dell'avvenuta adozione e pubblicazione è stato dato avviso sul bollettino ufficiale dell'Emilia Romagna n. 138 del 02/05/2019, oltre che sul sito internet del Comune;
- l'Amministrazione Comunale ha provveduto alla trasmissione degli elaborati della 7^ variante di RUE alla Città Metropolitana di Bologna e agli enti e organismi pubblici nelle forme previste dalle norme vigenti (nota prot. n. 10398 del 29/04/2019);
- durante il periodo di pubblicazione della variante sono state presentate n. 4 osservazioni nei termini da parte di privati cittadini e n. 1 da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- in data 21/05/2019 è pervenuta richiesta di documentazione integrativa da parte della Città Metropolitana di Bologna, acquisita agli atti con prot. n. 12726;
- che delle 4 osservazioni alla Variante n. 7 al RUE, come adottata con atto di Consiglio Comunale n. 61/2019, n. 1 è stata annullata dallo stesso richiedente, n. 1 è stata accolta, n. 1 è stata ritenuta parzialmente accoglibile e n.1 non accoglibile;
- che sulla variante n. 7 al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE), si sono espressi i seguenti Enti:
 1. **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio**, acquisito agli atti con prot. n. 15546 del 20/06/2019, con esito favorevole con prescrizioni;
 2. **Gruppo HERA - INRETE**, acquisito agli atti con prot. n. 15416 del 18.06.2019, con esito favorevole con prescrizioni;
 3. **Solaris srl**, acquisito agli atti con prot. n. 16125 del 27.06.2019, con esito favorevole con prescrizioni;
 4. **Nuovo Circondario Imolese - Servizio Sismico associato**, acquisito agli atti con prot. n. 16537 del 03.07.2019, con esito favorevole;
 5. **Regione Emilia-Romagna - Servizio Area Reno e Po di Volano**, acquisito agli atti con prot. n. 16307 del 09.06.2019 con esito favorevole con prescrizioni;
 6. **ARPAE Presidio territoriale ST. Sede di Imola**, acquisito agli atti con prot. n. 29435 del 06.12.2019, con esito favorevole con prescrizioni;
 7. **AUSL Dipartimento di Sanità Pubblica - U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica**, acquisito agli atti con prot. n. 12968 del 23.05.2019, con esito favorevole con prescrizioni;

Visto che per ciascuna delle osservazioni, le motivazioni delle controdeduzioni sono riportate nella scheda elaborata dal Servizio Urbanistica e sottoscritta dal Dirigente Area Servizi per il Territorio, depositata agli atti del presente provvedimento e conservata al fascicolo elettronico n. 43/6.1/2019;

Dato atto che:

- il presente provvedimento attualmente non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;
- ai sensi dell'art.49 , comma 1, del T.U.E.L. è stato acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, come da allegato;

Con voti favorevoli ed unanimi, resi in forma palese;

DELIBERA

per i motivi esposti in premessa che qui si intendono integralmente riportati:

1. di dare indirizzo al Servizio Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Castel San Pietro Terme di trasmettere alla Città Metropolitana di Bologna:
 - a. tutte le osservazioni pervenute al fine dell'espressione del parere unico in merito alla conformità con i Piani sovraordinati e all'espletamento delle procedure di cui di competenza;
 - b. le controdeduzioni alle osservazioni pervenute alla Città Metropolitana di Bologna come formulate nella scheda elaborata dal Servizio Urbanistica e sottoscritta dal Dirigente Area Servizi per il Territorio, depositata agli atti del presente provvedimento e conservata nel sistema di gestione documentale dell'Ente al fascicolo elettronico n. 43/6.1/2019;
 - c. l'integrazione documentale in risposta alla richiesta della Città Metropolitana di Bologna in data 21.05.2019, prot. n. 12726, oltre ai pareri pervenuti dagli Enti;
2. di dare mandato al Servizio Edilizia Privata e Urbanistica di provvedere agli atti conseguenti alla presente deliberazione quali la trasmissione della presente deliberazione e della documentazione ivi citate alla Città Metropolitana per l'acquisizione delle riserve di competenza;
3. di dare atto che, a seguito dell'avvenuta acquisizione delle riserve della Città Metropolitana, le controdeduzioni e la variante n. 7 del RUE saranno sottoposte al Consiglio Comunale per la definitiva approvazione dello strumento attuativo;
4. di dare atto che la presente deliberazione sarà pubblicata nell'apposita sezione del sito del Comune di Castel San Pietro Terme denominata '*Amministrazione trasparente*', sottosezione '*Pianificazione e governo del territorio*', ai sensi dell'art. 39 comma 1 lett. b) del D.Lgs. 15.03.2013 n. 33, ai fini della trasparenza dell'attività di pianificazione della pubblica amministrazione e dell'acquisizione dell'efficacia degli atti approvati;
5. di dichiarare con separata, successiva, favorevole ed unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'articolo 134, comma 4, del Decreto Legislativo n. 267 del 18/08/2000, al fine di consentire il celere proseguimento del procedimento amministrativo.

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO

(Fausto Tinti)

(atto sottoscritto digitalmente)

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott.ssa Simonetta D'amore)

(atto sottoscritto digitalmente)

VARIANTE 7 AL RUE VIGENTE E VARIANTE AL PPP BORGO CASTEL SAN PIETRO TERME - OSSERVAZIONI PRIVATI

N.	PROT.N.	RICHIEDENTE	RICHIESTA DI MODIFICA	RISP.	CONTRODEDUZIONE
1	15880 del 25/06/2019	Confesercenti territorio imolese	<p>a) relativamente alla superficie di vendita delle funzioni terziarie e commerciali c2) commercio al dettaglio di tipo non alimentare (limitatamente alla media struttura di vendita) si chiede che si confermino i 1.500 mq previsti dal RUE ante variante e che essa non vada rimodulata a 2.500 mq</p> <p>b) si chiede che venga tolta, dagli usi ammessi, per le funzioni terziarie e commerciali la funzione c3) commercio al dettaglio di tipo alimentare (limitatamente alla media struttura di vendita)</p> <p>c) si chiede che sia ammessa la destinazione commerciale di tipo alimentare nella quantità massima di 250 mq di Superficie di Vendita per ciascun lotto</p>	NON ACCOLTA	<p>a) la normativa vigente prevede, nei Comuni con più di 10.000 abitanti, la possibilità di insediamento di medio-grandi strutture alimentari e non alimentari fino a 2.500 mq di superficie di vendita; in considerazione del fatto che la VAlsar ha valutato e dimostrato la sostenibilità della previsione di insediamento di strutture aventi tali caratteristiche, considerando la categoria merceologica alimentare che comporta il maggiore carico urbanistico, anche in termini di assetto infrastrutturale, si ritiene di non accogliere la presente richiesta mantenendo il limite massimo di 2.500 mq di superficie di vendita</p> <p>b) e c) in allineamento con le disposizioni statali in merito alla liberalizzazione delle attività economiche non si ritiene di porre vincoli all'insediamento di strutture di commercio alimentare e pertanto si ritiene di non accogliere la presente richiesta.</p>
2	16214 del 28/06/19	Ecodomus S.r.l. Hathor S.r.l.	<p>a) si chiede di poter trasferire dall'ambito di completamento di Vedriano 100 mq di Su all'interno del lotto n. 35 del PPP Il Borgo</p> <p>b) si chiede di poter sviluppare le procedure urbanistiche (variante al RUE) per il trasferimento di cui al punto a) senza ritardare l'approvazione del PPP Il Borgo e di inserire, in sede di approvazione delle NTA dello stesso quanto segue: <i>"la possibilità di fare atterrare sui lotti una capacità edificatoria pubblica o privata di residenziale, fino ad un massimo di circa l'1% delle Su totali previste pari a mq 300 di Su, anche frazionata su vari lotti, tenendo conto della disponibilità di Standard già previsti in copertura anche di tale atterraggio"</i></p>		ANNULLATA CON RICHIESTA DI RINUNCIA PROT.n.31295 DEL 27/12/2019
3	16334 del 01/07/2019	Technoprogetti S.r.l. (Ing. Roberto Bortolotti)	<p>a) si chiede di prevedere un maggior numero di stalli per autoveicoli sul ciglio sud del tratto di Via della Resistenza rimuovendo le alberature in progetto previste nella variante al PPP Il Borgo nonché il tratto di pista pedonale collocata sul medesimo ciglio sud dell'asse viario o, in alternativa, di creare una pista ciclo pedonale sul ciglio opposto (nord) della carreggiata stradale ampliando la sezione della pista ciclabile già prevista nella Variante di PPP adottata</p> <p>b) si chiede di destinare gli stalli di cui alla lettera a) ad uso esclusivo della collettività residente nel numero di un parcheggio cadauna unità immobiliare esistente</p> <p>c) si chiede di conservare le alberature di quercia esistenti sul ciglio sud dell'asse viario</p> <p>d) si chiede che venga prevista l'installazione di dossi artificiali con funzione di rallentatori di velocità, nonché di idonea segnaletica verticale riportante limiti di velocità compatibili con il contesto residenziale (30 Km orari)</p> <p>e) si chiede di inserire tra le opere extra comparto della Variante al PPP Il Borgo anche l'urbanizzazione del tratto secondario di Via della Resistenza</p>	PARZIALM. ACCOLTA	<p>a) c) d) e) si accoglie la richiesta inserendo nei documenti del Piano Particolareggiato che, nell'ambito del progetto delle opere di urbanizzazione, vengano inserite tra le opere extra comparto anche le opere di cui alla presente richiesta, valutando anche l'installazione di tutte le misure di sicurezza (dossi di rallentamento di velocità, idonea segnaletica stradale, ...) nonché la salvaguardia di eventuali alberature di pregio esistenti; si precisa inoltre che, nel caso tali interventi coinvolgano aree di proprietà privata, le stesse dovranno essere cedute gratuitamente</p> <p>b) non si accoglie l'uso privato in quanto trattasi di opere di urbanizzazione e pertanto di uso pubblico</p>
4	16419 del 01/07/2019	Astolfi Umberto Iacobellis Maria Astolfi Giuseppe Astolfi Ilaria	<p>a) si chiede di valutare la possibilità di realizzare lungo la Via della Resistenza parcheggi per i residenti e l'installazione di dossi artificiali con funzione di rallentatori di velocità</p>	PARZIALM. ACCOLTA	<p>si accoglie la richiesta inserendo nei documenti del Piano Particolareggiato che, nell'ambito del progetto delle opere di urbanizzazione, vengano inserite tra le opere extra comparto anche le opere di cui alla presente richiesta, valutando anche l'installazione di tutte le misure di sicurezza (dossi di rallentamento di velocità, idonea segnaletica stradale, ...), fermo restando che, nel caso tali interventi coinvolgano aree di proprietà privata, le stesse dovranno essere cedute gratuitamente</p>
OSSERVAZIONI GIUNTE FUORI TERMINE:					
5	29187 del 04/12/2019	Angelo Premi	<p>a) si chiede venga allineato l'elenco degli elaborati in congruità con i documenti costituenti la variante al Piano Particolareggiato comprese eventuali integrazioni/sostituzione documentale</p> <p>b) si chiede di consentire l'inserimento di superfici derivanti da atterraggi da altri ambiti a condizione che non richieda modifica dimensionale agli standard, fino ad un massimo del 2% del dimensionamento globale del Piano, senza che ciò costituisca variante al Piano Particolareggiato</p> <p>c) si chiede di implementare la bozza di convenzione con i dati catastali, atti di provenienza oltre alle seguenti previsioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; 2. la eventuale costituzione delle servitù previste dal Piano Particolareggiato, 3. l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alla esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il PUA, nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria; 4. le modalità di collaudo e cessione delle aree; 5. i termini di ultimazione degli eventuali stralci funzionali di intervento previsti per l'attuazione del comparto; 6. l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando tali opere non vengano acquisite dal Comune in base alla convenzione stessa; 7. congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione; 8. previsione del versamento del contributo di costruzione in conformità alla vigente normativa nonché previsione della contribuzione delle U3 9. quant'altro possa riguardare patti e condizioni inerenti l'attuazione anche se qui non richiamate 	PARZIALM. ACCOLTA	<p>a) si accoglie modificando l'elenco degli elaborati e cogliendo l'occasione di aggiornare la tabella millesimale</p> <p>b) si accoglie parzialmente inserendo nelle NTA di Piano Particolareggiato esclusivamente la possibilità di atterraggio di 200 mq su di proprietà comunale, senza che ciò comporti modifica al Piano Particolareggiato stesso, a condizione che tali superfici aggiuntive non richiedano modifiche dimensionali agli standard già previsti negli elaborati costituenti il piano stesso</p> <p>c) si accoglie rivedendo ed aggiornando integralmente la bozza di convenzione</p>

OSSERVAZIONI DEI PRIVATI

Prot. N.36/2019

Imola, 24/06/2019

Oggetto: **Presentazione di osservazioni
relative a Variante n. 1 al PPIP
"Il Borgo" e Variante n. 7 al RUE**

Spett.le
Comune di Castel San Pietro Terme
Servizio Edilizia Urbanistica e Territorio
Piazza XX Settembre n. 3
40024 Castel San Pietro Terme (Bo)

La sottoscritta Sabina Quarantini, nata ad Imola il 22 marzo 1971, residente in Imola via Goldoni n. 17, C.F. QRNSBN71C62E289Q, in qualità di Presidente della CONFESERCENTI TERRITORIO IMOLESE con sede in Imola via Cavour n. 111

PREMESSO CHE

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 10/04/2019 è stata adottata la variante n. 1 al PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA "IL BORGO", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 01/03/2007
- contestualmente alla stessa deliberazione è stata adottata la Variante n. 7 al REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE), riguardante l'ambito di RUE AUC_B.1 in corso di attuazione

CONSIDERATO CHE

- la suddetta variante al PPIP, come stabilito all'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione, porta le funzioni c2 (Commercio al dettaglio di tipo non alimentare) e c3 (Commercio al dettaglio di tipo alimentare) ad essere ammesse nella misura complessiva massima di 2500 mq di superficie di vendita per ciascun lotto a destinazione terziario-commerciale (37 e 38)
- parimenti, la conseguente variante normativa al RUE adottata, al TOMO III delle Norme Tecniche di Attuazione, Capo 15.2 articolo 15.2.12 riguardante il succitato ambito

AUC_B.1 "Il Borgo", ribadisce la possibilità, per le funzioni c2 e c3, di essere realizzate nella quantità massima di mq 2500 di superficie di vendita per ciascun lotto

PONE IN EVIDENZA LE SEGUENTI OSSERVAZIONI

- rimodulare con la variante normativa di RUE le superfici di vendita da destinarsi a funzioni commerciali prevedendo il passaggio dai 1500 mq di superficie di vendita ammessa ai 2500 mq per le funzioni c2) *Commercio al dettaglio di tipo non alimentare (limitatamente alla media struttura di vendita)* e c3) *Commercio al dettaglio di tipo alimentare (limitatamente alla media struttura di vendita)* significa intervenire in maniera rilevante sulla previgente pianificazione urbanistica delle citate funzioni
- concedere l'insediamento di strutture con superficie di vendita di 2500 mq significa determinare un rilevante impatto territoriale ed ambientale con ricadute significative sul sistema della viabilità urbana e ricadute sulla qualità dell'aria come sull'inquinamento acustico
- è del tutto evidente che l'attività delle strutture commerciali ed il carico urbanistico che producono deriva in misura determinante dal settore merceologico
- il carico urbanistico del settore alimentare risulta superiore a quello non alimentare
- le strutture di vendita di tipo alimentare sono quelle che comportano un uso privilegiato dell'auto da parte dei consumatori e necessitano di rifornimenti frequenti per l'approvvigionamento merci con camion frigo e bilici con cella refrigerata ad alto impatto di inquinamento acustico e dell'aria
- una prima valutazione concerne le diverse esigenze in base alle dimensioni degli impianti di condizionamento e per la catena del freddo che occorrono per strutture da 2500 mq rispetto a quelle da 1500 mq
- una seconda valutazione riguarda l'aumento del traffico veicolare, leggero e pesante, che strutture simili producono nel comparto e delle dirette conseguenze sull'inquinamento acustico e dell'aria
- la realizzazione di importanti infrastrutture viarie previste all'intorno ed all'interno del comparto "IL BORGO" produrrà un rilevante flusso veicolare addizionale che in maniera significativa deriverà dai flussi attratti e generati dall'ipermercato alimentare.

Per quanto concerne la pianificazione territoriale si evidenzia che dal punto di vista urbanistico il comparto "IL BORGO" è in contiguità, a Nord, con il Centro Storico Urbano del Comune, separato unicamente dall'asse stradale della SS.9 via Emilia (viale della Repubblica), per il quale sono stati deliberati da parte dell'amministrazione degli indirizzi – delibera c.c. n. 58 del 10.04.2019 – in ordine alla definizione di una variante normativa riguardante la disciplina di intervento nel Centro Storico del capoluogo per una sua

rigenerazione e riqualificazione prevedendo interventi di rifunzionalizzazione ed anche una revisione delle funzioni insediabili.

Per quanto esposto e rilevabile anche negli elaborati allegati al progetto di Variante 7 al RUE

CHIEDIAMO

a) che relativamente alla superficie di vendita delle Funzioni Terziarie e Commerciali c2) *Commercio al dettaglio di tipo non alimentare (limitatamente alla media struttura di vendita)* si confermino i 1500 mq previsti nel RUE ante variante e che essa non vada rimodulata a 2500 mq per il semplice motivo che le norme vigenti lo consentono in base al numero degli abitanti

b) che venga tolta dagli usi ammessi per le Funzioni Terziarie e Commerciali la funzione c3) *Commercio al dettaglio di tipo alimentare (limitatamente alla media struttura di vendita)*

c) che sia ammessa la destinazione commerciale di tipo alimentare nella quantità massima di 250 mq di superficie di vendita per ciascun lotto, inserendo nell'ambito degli USI AMMESSI nell'art.15.2.12 Tomo III NTA RUE la seguente modifica:

3.FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA...

b1) Esercizi commerciali di vicinato

b2).....

b3).....

b4).....

b5).....

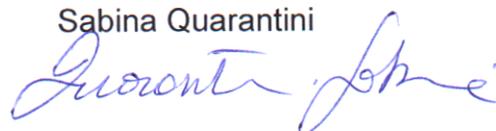
La funzione b1) Esercizi commerciali di vicinato è ammessa, per quel che riguarda la destinazione di tipo alimentare, nella quantità massima di 250 mq di superficie di vendita per ciascun lotto. Tale limite non si applica agli esercizi commerciali di vicinato di tipo non alimentare.

La nostra richiesta interviene in definitiva sul carico urbanistico, di cui occorre tenere conto nei contenuti della pianificazione territoriale per evitare un appesantimento che interesserebbe tutta la zona urbana che comprende i comparti della "VALLE DI MALTA", "FONTANELLE", "FONTANELLE II", "IL BORGO", "IL BORGHETTO" ed "IL CENTRO STORICO", mitigando i problemi dovuti all'assetto del territorio urbano in termini ambientali, acustici e dal sistema viario previsto.

In fede

LA PRESIDENTE

Sabina Quarantini



ECODOMUS s.r.l. in liquidazione

Via Aldo Moro n° 4

25124 Brescia

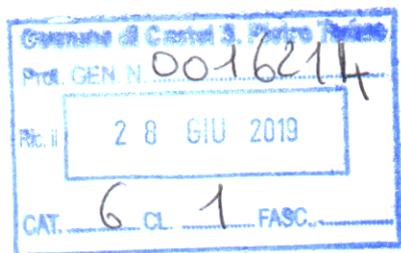
P. I.V.A. 026521112000

HATHOR s.r.l. a s. u.

via Emilia Ponente n° 1891/G

Castel San Pietro T. 40024 (Bo)

P. I.V.A. 02613141205



Al Sig. Sindaco

del Comune di Castel San Pietro Terme

c/o sportello SUE P.zza XX settembre n° 3

40024 Castel San Pietro Terme (BO)

Castel San Pietro Terme li 28/06/2019

Oggetto: OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE N° 1 DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA "IL BORGO". Adozione delibera Consiglio Comunale n° 61 del 10/04/2019.

I sottoscritti Paolo Roda e Piero Degliesposti in qualità di legali rappresentanti delle società proprietarie di terreni edificabili ubicati in Comune di Caste San Pietro Terme presentano la seguente osservazione:

PREMESSO

Che la ECODOMUS s.r.l. è proprietaria di una capacità edificatoria di mq. 400 di Su che a seguito della ricomposizione fondiaria verrà allocata sul lotto n° 35 del PPP "il Borgo" adottato come all'oggetto.

Che la HATHOR s.r.l. è proprietaria di un lotto edificabile n° 3, con una capacità edificatoria di mq. 100 di residenza, inserito nell'ambito di completamento di Vedriano, AUC_A2.5, NTA art. 15.2.5, di cui al parere di variante al piano di utilizzazione privato del 17/07/2015 rilasciato dal Comune di Castel San Pietro Terme il 04/08/2015 protocollo n° 0017914.

Che è interesse di entrambe le società poter trasferire i 100 mq. di Su di residenza ubicati in Vedriano ed allocarli sul lotto n° 35 del PPP "Il Borgo".

CONSIDERATO

Che il lotto di atterraggio dispone di una Sf. di mq. 1745,29 adatta ad ospitare l'incremento di capacità edificatoria, da mq. 400 a mq. 500 di Su di residenza, senza creare alcun problema di sviluppo e di progettualità all'intervento edificatorio.

(Handwritten signatures and initials)

Che nel PPP "Il Borgo" adottato gli standards già previsti sono sovradimensionati, rispetto alle capacità edificatorie esistenti, (+ mq. 918,38 di verde pubblico e + mq. 2333,28 di parcheggi) e sono sufficienti a dare copertura normativa alle Su che potrebbero atterrare.

Che si ritiene opportuno lo spostamento di questa capacità edificatoria dalla frazione di Vedriano al Capoluogo, per evitare un consumo del suolo, peraltro già previsto negli strumenti urbanistici del PSC e del RUE, accorpando tale Su. in un lotto già edificabile senza aumentarne la Sf., lotto sito in un ambito più vicino ai servizi.

Che l'area di terreno del lotto n° 3 di Vedriano non sarà più edificabile, ma assumerà la destinazione, a seguito di una variante al RUE, di area cortiliva di pertinenza di un esistente piccolo edificio condonato con concessione in sanatoria.

Che, l'eventuale accettazione della presente osservazione, non dovrà in alcun modo ritardare l'approvazione e la successiva attivazione operativa del PPP "Il Borgo".

Che tale eventuale Su. aggiuntiva di atterraggio si farà carico, in quota parte all'interno del consorzio PPP "Il Borgo", degli oneri di lottizzazione progetto PPP, U1 ecc.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO SI OSSERVA E SI CHIEDE:

1. Di poter trasferire dall'ambito di completamento di Vedriano, come meglio individuato nelle premesse, mq. 100 di Su all'interno del lotto n° 35 del PPP "Il Borgo".
2. Per poter sviluppare le procedure urbanistiche (variante al RUE) per il trasferimento della capacità edificatoria, senza ritardare l'approvazione del PPP "Il Borgo, di inserire, in sede di approvazione nella NTA dello stesso: *"la possibilità di far atterrare sui lotti una capacità edificatoria pubblica o privata di residenziale, fino ad un massimo di circa 1% delle Su totali previste pari a mq. 300 di Su, anche frazionata su vari lotti, tenendo conto della disponibilità di standards già previsti in copertura anche di tale atterraggio"*.

Verifica standards: VP mq 83/100 di Su, P mq. 17/ 100 mq. di Su.

Ipotesi atterraggio massimo mq. 300 di Su.,

Verde pubblico mq. 83 x 3 = mq. 249 inferiore a mq. 918,38 di disponibilità

Parcheggi mq. 17 x 3 = mq. 51 inferiore a mq. 2.333,28 di disponibilità

Auspiciando una accettazione dell'osservazione e delle suddette richieste inviamo distinti saluti

ECODOMUS s.r.l. in liquidazione

HATHOR s.r.l. a s.u.

ECODOMUS s.r.l. in liquidazione
Via Aldo Moro n° 4
25124 Brescia
P. I.V.A. 026521112000

HATHOR s.r.l. a s. u.
via Emilia Ponente n° 1891/G
Castel San Pietro T. 40024 (Bo)
P. I.V.A. 02613141205



Al Sig. Sindaco
del Comune di Castel San Pietro Terme
c/o sportello SUE P.zza XX settembre n° 3
40024 Castel San Pietro Terme (BO)

Castel San Pietro Terme li 27/12/2019

Oggetto: RINUNCIA OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE N° 1 DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA "IL BORGO". Adozione delibera Consiglio Comunale n° 61 del 10/04/2019.

I sottoscritti Paolo Roda e Piero Degliesposti in qualità di legali rappresentanti delle società proprietarie di terreni edificabili ubicati in Comune di Castel San Pietro Terme presentano la seguente osservazione:

PREMESSO

Che la ECODOMUS s.r.l. e la HATHOR s.r.l. hanno presentato l'osservazione in oggetto il 28/06/2019 protocollo n° 0016214 inerente l'eventuale spostamento di 100 mq di Su di residenza dall'ambito di completamento di Vedriano, AUC_A2.5, NTA art. 15.2.5, di cui al parere di variante al piano di utilizzazione privato del 17/07/2015 rilasciato dal Comune di Castel San Pietro Terme il 04/08/2015 protocollo n° 0017914, al lotto n° 35 del PPP "il Borgo" in corso di approvazione.

CONSIDERATO

Che il lotto n° 3 dell'ambito di Vedriano dal quale doveva "decollare" la capacità edificatoria è stato alienato dalla Hathor s.r.l..

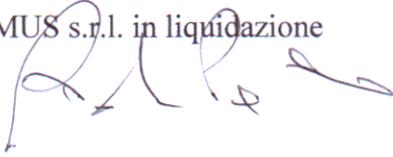
Che a questo punto cessa l'interesse di entrambe le società allo spostamento di tale capacità edificatoria non essendo la stessa più disponibile.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO SI CHIEDE

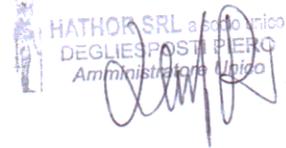
Di considerare decaduta, a tutti gli effetti, l'osservazione di cui alle premesse.

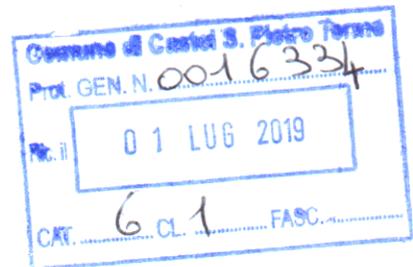
Ringraziando inviamo distinti saluti

ECODOMUS s.r.l. in liquidazione



HATHOR s.r.l. a s.u.





Castel San Pietro Terme, li 01/07/2019

RB/al

AL SIG. SINDACO
del Comune di Castel San Pietro Terme
P.zza XX Settembre, 3
40024 Castel San Pietro Terme (BO)

Osservazione alla Variante n. 1
al PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA "IL BORGO"
adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 61 del 10/04/2019

Il sottoscritto Ing. Roberto Bortolotti, nato a Castel San Pietro Terme (BO) in data 11/08/1961 (Cod. Fisc. BRT RRT 61M11 C265G), con studio professionale (TECHNEPROGETTI S.r.l.) con sedi in Imola, Viale Carducci n. 113 e in Castel S. Pietro Terme, Via Matteotti n. 10, **in qualità di tecnico incaricato dai proprietari/residenti in Via della Resistenza vari civici (come da tabella allegata alla presente con le generalità dei deleganti e le rispettive firme apposte in calce, anche a titolo di sottoscrizione del presente documento)**, **presa visione della Variante n. 1 al PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA "IL BORGO" adottato con delibera consiliare n. 61 del 10/04/2019,**

PRESENTA CODESTA OSSERVAZIONE

MEGLIO DETTAGLIATA AL PARAGRAFO DENOMINATO "PROPOSTA DI MODIFICA"

Localizzazione dell'area interessata dalla proposta:

Località CAPOLUOGO

Via DELLA RESISTENZA

Foglio catastale 61 Particella/e non attribuita poiché trattasi di strada pubblica

Elenco dei documenti di cui alla Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica "IL BORGO", in rapporto ai quali sono segnalati con una X gli elaborati interessati in via prioritaria dalla "proposta di modifica":

0 ELABORATI GENERALI

[] 00 Elenco elaborati

1 ELABORATI DI PROGETTO DI VARIANTE – PROGETTO ARCHITETTONICO

Relazioni:

[X] 1.1 Relazione illustrativa

[] 1.2a Relazione geologica e sismica

[] 1.2b Relazione geologica e sismica + allegati

[] 1.3 Relazione previsionale di clima acustico

[] 1.4 Relazione di VALSAT

[] 1.5 Analisi del traffico

[] 1.6 Sintesi non tecnica

- 1.7 Norme di attuazione
- 1.8 Preventivo di spesa
- 1.9 Variante specifica al RUE
- 1.10 Schema di convenzione urbanistica

Inquadramento:

- 2.1 Inquadramento urbanistico
- 2.2 Elenco catastale delle proprietà
- 2.3 Rilievo plani-altimetrico e documentazione fotografica

Architettonico:

- 3.1 Planivolumetrico – viste prospettiche
- 3.2 Planimetria generale
- 3.3 Planimetria – Aree di urbanizzazione
- 3.4 Sezioni ambientali e sezioni stradali
- 3.5 Segnaletica stradale
- 3.6a Tipologie edilizie sub comparto 1
- 3.6b Tipologie edilizie sub comparto 2
- 3.7 Planimetria progetto del verde
- 3.8 Riparcellizzazione

4 FOGNATURE

- 4.1 Fognature d'urbanizzazione
- 4.2 Sistema di raccolta acque meteoriche
- 4.3 Fognature d'urbanizzazione: profili longitudinali principali
- 4.4 Bianche
- 4.5 Fognature d'urbanizzazione: particolari costruttivi tipo
- 4.6 Sistema di raccolta acque meteoriche: particolari costruttivi tipo
- 4.7 Fognature d'urbanizzazione: relazione idraulica

5 ILLUMINAZIONE PUBBLICA

- 5.1 Schema di installazione illuminazione pubblica
- 5.2 Schema elettrico quadro illuminazione pubblica n. 1
- 5.3 Schema elettrico quadro illuminazione pubblica n. 2
- 5.4 Relazione di calcolo illuminotecnico

6 RETE E-DISTRIBUZIONE

- 6.1 Schema di installazione rete e-distribuzione
- 6.2 Opere edili cabine e-distribuzione

7 RETE TELEFONICA

- 7.1 Rete telefonica

8 RETI ACQUA E GAS

- 8.1 Reti acqua e gas

PROPOSTA DI MODIFICA:

La presente proposta di modifica origina da esigenze espresse dalla collettività attualmente residente nel tratto già esistente di Via della Resistenza.

Si premette che:

- A. Via della Resistenza – nella sua configurazione attuale - si caratterizza per essere una strada “a fondo chiuso”, pubblicamente fruibile ma, fino ad oggi, utilizzata in via prevalente dai residenti;

- B. La configurazione di tale strada comunale si compone – in realtà – di due assi viari, di cui il principale si sviluppa in direzione sudest-nordovest, con immissione dalla Via Gramsci.



Foto 1 – Via della Resistenza: l'asse principale con accesso dalla Via Gramsci

Esiste poi una diramazione secondaria – con la medesima denominazione toponomastica – che dal ciglio nord dell'asse viario principale di Via della Resistenza, si dirama in direzione nordest a servire alcuni fabbricati quadrifamiliari edificati nei primi anni '70;



Foto 2 – Via della Resistenza: la diramazione secondaria

- C. Attualmente, entrambi i tratti stradali di cui al punto precedente sono catastalmente classificati come strada pubblica (cfr. *Allegato 1: estratto di mappa catastale*);

- D. Con riferimento al RUE vigente, entrambi i suddetti tratti stradali risultano compresi nella pubblica viabilità e classificati come "VC_B, altre strade urbane locali – tratti esistenti" come richiamato all'art. 10.1.2 del Tomo III delle Norme Tecniche Attuative (cfr. Allegato 2: stralcio cartografia RUE);
- E. Si rileva che, negli ultimi 50 anni - nonostante sia gli strumenti di pianificazione previgenti, a far data dagli anni '80, sia gli strumenti di pianificazione attualmente vigenti classificassero tali assi viari come "pubblici" – è sempre stata la collettività residente che – autotassandosi – provvedeva alla manutenzione della strada, pur in maniera discontinua.

In considerazione del "prevalente interesse pubblico" che ha portato il Comune di Castel San Pietro Terme ad inserire le opere di urbanizzazione dell'asse principale di Via della Resistenza nel PPIP "IL BORGO", classificandole come "Opere extra comparto" inserite nell'Unità di Intervento 6 (cfr. "1.1 Relazione Illustrativa", pag. 6), la collettività già residente prende atto dei disagi che deriveranno dagli inevitabili maggiori flussi di traffico che interesseranno la strada, una volta che quest'ultima risulterà inserita a pieno titolo in un organico sistema viario che – tra l'altro - include il collegamento con la SP 19 San Carlo (Via Cova).

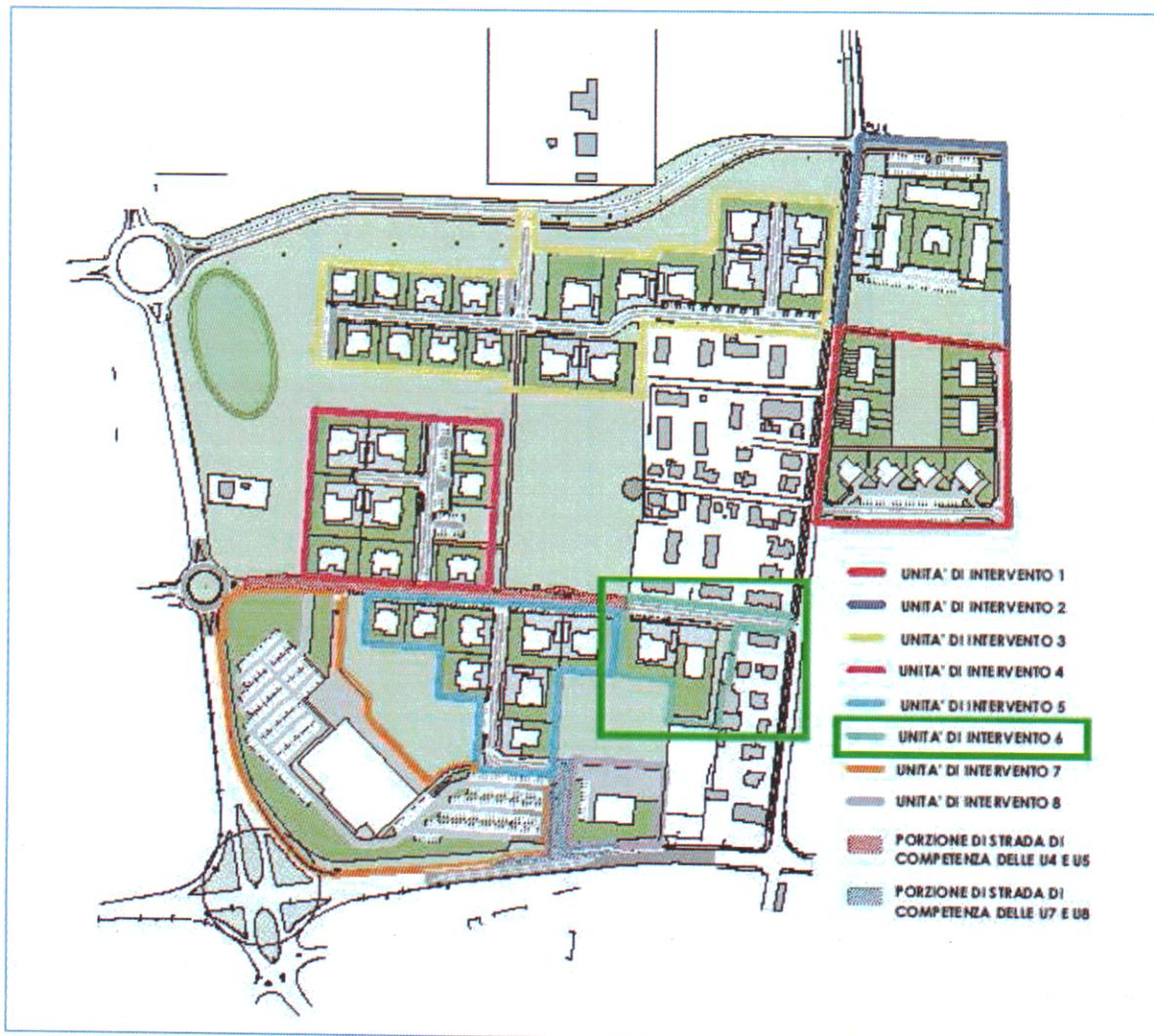


Figura 1 – Variante n. 1 al PPIP "IL BORGO", Documento 1.1- Relazione - estratto

Ciò premesso, si chiede a codesta Amministrazione Pubblica di tenere conto delle esigenze che si sono palesate nel tempo da parte dei residenti e che si riassumono a seguire:

1. In considerazione del fatto che la maggior parte dei fabbricati esistenti e prospicienti Via della Resistenza sono stati edificati in data anteriore alla seconda metà degli anni '70 del secolo scorso, le superfici pertinenziali destinate ad autorimesse e parcheggi privati risultano sottodimensionate rispetto alle dotazioni di autoveicoli afferenti a ciascuna unità immobiliare. Alla luce di tale esigenza, è invalsa l'abitudine di usufruire delle aree perimetrali all'asse viario come stalli di sosta ausiliari.



Foto 3 – Via della Resistenza (ore 14:00): anche in giorno feriale e orario “lavorativo” si nota la presenza di alcune auto dei residenti ai lati della carreggiata stradale

Pertanto, si chiede di tenere conto di tale esigenza consolidata, prevedendo un maggior numero di stalli sul ciglio sud del tratto di Via della Resistenza di cui si è già prevista l'urbanizzazione nel contesto del PPIP, qualificandola come “opera extra comparto”. A tal fine si propone di rimuovere le alberature di progetto previste in tale area, nonché il tratto di pista pedonale collocata sul medesimo ciglio sud dell'asse viario, allo scopo di destinare tali spazi alla realizzazione di stalli per autoveicoli disposti “a pettine”.

La rimozione di tale tratto di pista pedonale consentirebbe anche una migliore fruizione degli accessi carrai e la creazione di ulteriori stalli di parcheggio in prossimità dell'immobile di cui al Foglio 61, Mappale 190 del Catasto Fabbricati, che si caratterizza per essere – allo stato attuale – l'unico fabbricato prospiciente il ciglio sud di Via della Resistenza.



Foto 4 – L'unico fabbricato residenziale attualmente prospiciente il ciglio sud di Via della Resistenza: si notano gli accessi alle autorimesse e le auto parcheggiate dai residenti anche in prossimità della recinzione di proprietà

Si propone, in alternativa, di creare una pista ciclopedonale sul ciglio opposto (nord) della carreggiata stradale, ampliando la sezione della pista ciclabile già prevista nel Piano Particolareggiato adottato.

2. Vista la relativa prossimità di Via della Resistenza, per il tramite della Via Gramsci, al Centro Storico - particolarmente frequentato nei giorni di festa, nei periodi interessati dalle sagre paesane e nelle giornate in cui si svolgono i mercati cittadini - accade spesso che l'attuale strada "a fondo chiuso" sia utilizzata come area di sosta da parte dei fruitori occasionali di tali manifestazioni, a nocumento dei residenti che sono deprivati della possibilità di parcheggiare i propri autoveicoli in prossimità delle abitazioni. Alla luce di tale premessa, in aggiunta alla richiesta di cui al punto 1, si chiede se sia possibile destinare gli stalli di parcheggio di cui al medesimo punto all'uso esclusivo della collettività residente, nel numero di 1 parcheggio cadauna unità immobiliare esistente.

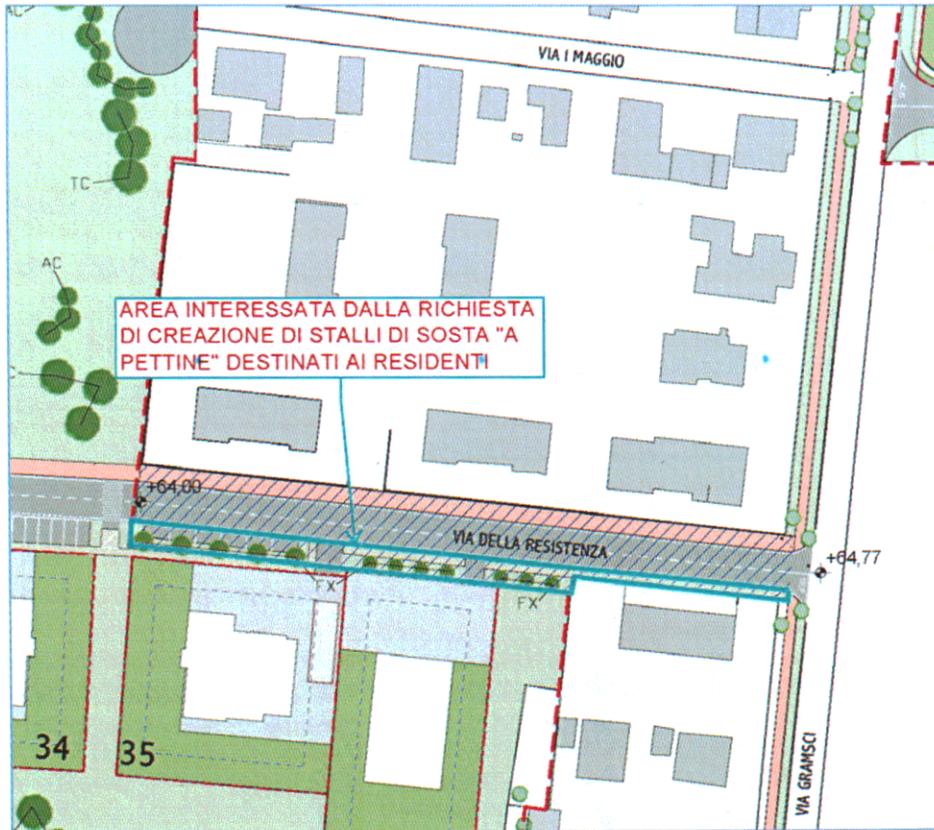


Figura 2 - Variante n. 1 al PPIP "IL BORGO", Elaborato 3.7- estratto: individuazione dell'area in cui si richiede la creazione di parcheggi destinati ai residenti

3. Sul ciglio sud dell'asse viario sono, al momento, collocate due alberature di quercia, non particolarmente vetuste, ma delle quali gli attuali residenti chiedono se sia possibile la conservazione in loco;

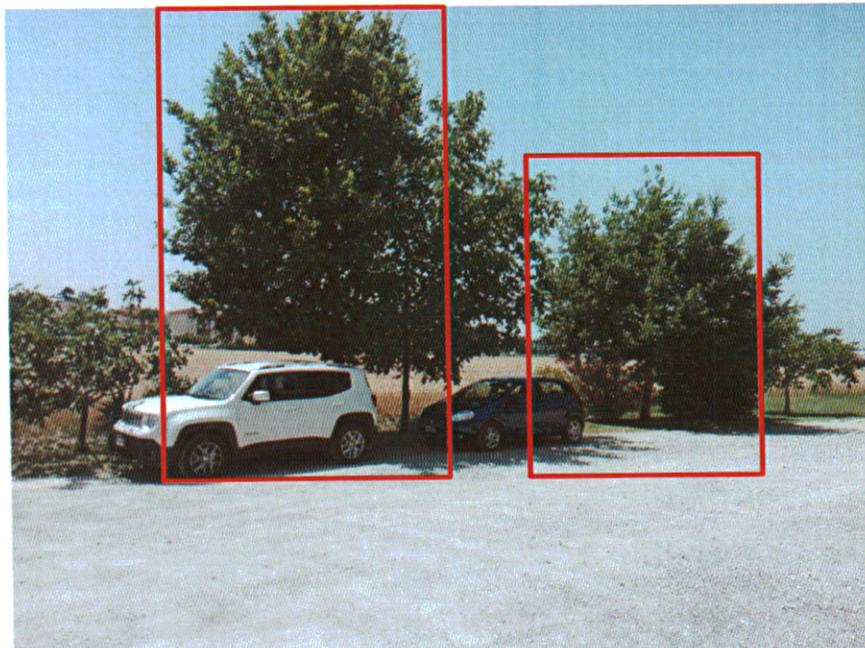


Foto 5: Nei riquadri rossi sono individuate le due alberature di quercia sul ciglio sud della via di cui si richiede la conservazione

4. In considerazione del fatto che il completamento di Via della Resistenza metterà in collegamento la SP19 San Carlo (Via Cova) con Viale Gramsci, generando maggiori flussi veicolari nell'asse viario, la collettività residente mostra il proprio apprezzamento nei confronti della proposta progettuale contenuta nel Piano Particolareggiato relativa all'impiego di mescole di asfalto fonoassorbente; tuttavia, richiede che si preveda anche l'installazione di dossi artificiali con funzione di rallentatori di velocità, nonché di idonea segnaletica verticale riportante limiti di velocità compatibili col contesto residenziale (30 km/h);

5. Infine, conformemente a quanto esplicitato ai punti B, C e D della premessa, si rileva che l'attuale Via della Resistenza si compone di due assi viari, entrambi identificati come pubblici sia dagli strumenti di pianificazione che dalle mappe catastali. Il tratto secondario - che si dirama in direzione nordest dal ciglio nord dell'asse principale - pur avendo un'area di sedime con estensione inferiore al 25% rispetto all'area di sedime dell'asse principale dell'attuale Via della Resistenza - consente l'accesso carraio a ben il 64% delle unità immobiliari attualmente esistenti nella via.
Pertanto, si richiede a codesta Amministrazione Comunale di inserire tra le "opere extra comparto" anche l'urbanizzazione di tale "asse secondario", che è tale solo dimensionalmente, mentre si configura di interesse prioritario per la maggior parte degli attuali residenti. Date le dimensioni contenute della sezione stradale esistente, le opere di urbanizzazione sarebbero limitate all'asfaltatura della carreggiata stradale a scopo carraio, alla riqualificazione di tratti minimi di condotte afferenti ai sottoservizi pubblici (acqua e gas), a cui si aggiunge la legittima richiesta dei residenti di prevedere almeno due corpi illuminanti collegati alla rete di illuminazione pubblica.

A corredo della presente osservazione si allega la seguente documentazione:

1. Estratto di mappa catastale, con individuazione dell'area oggetto di osservazione;
2. Stralcio cartografia RUE (formato massimo A3) con individuazione dell'area oggetto di osservazione.
3. Elenco dei residenti, completo di codici fiscali e firme in calce dei medesimi, a titolo di affidamento dell'incarico per la redazione del presente documento e di sottoscrizione delle osservazioni contenute nel medesimo: copia conforme all'originale, conservato agli atti presso la sede dello Studio tecnico incaricato.

Castel San Pietro Terme, li 01/07/2019


Roberto Bortolotti
Il tecnico incaricato

Dott. Ing. Roberto Bortolotti



TECHNEPROGETTI
SOCIETÀ DI INGEGNERIA INTEGRATA

ALLEGATO 1

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

con individuazione dell'area oggetto di osservazione

TechneProgetti S.r.l.

Sede legale e operativa: **IMOLA (BO)** 40026 - Viale Carducci, 113 - Tel. / Fax 0542 27754

Sede operativa: **CASTEL SAN PIETRO TERME (BO)** 40024 - Via Matteotti, 10 - Tel. 051 4845663

P.I. / C.F. 03003151200 – Cap. Soc. € 40.000,00 i.v. – Registro Imprese di Bologna n. 03003151200 – REA BO 483658

info@techneprogetti.net - www.techneprogetti.net





TECHNEPROGETTI
SOCIETÀ DI INGEGNERIA INTEGRATA

ALLEGATO 2
STRALCIO CARTOGRAFIA RUE
con individuazione dell'area oggetto di osservazione

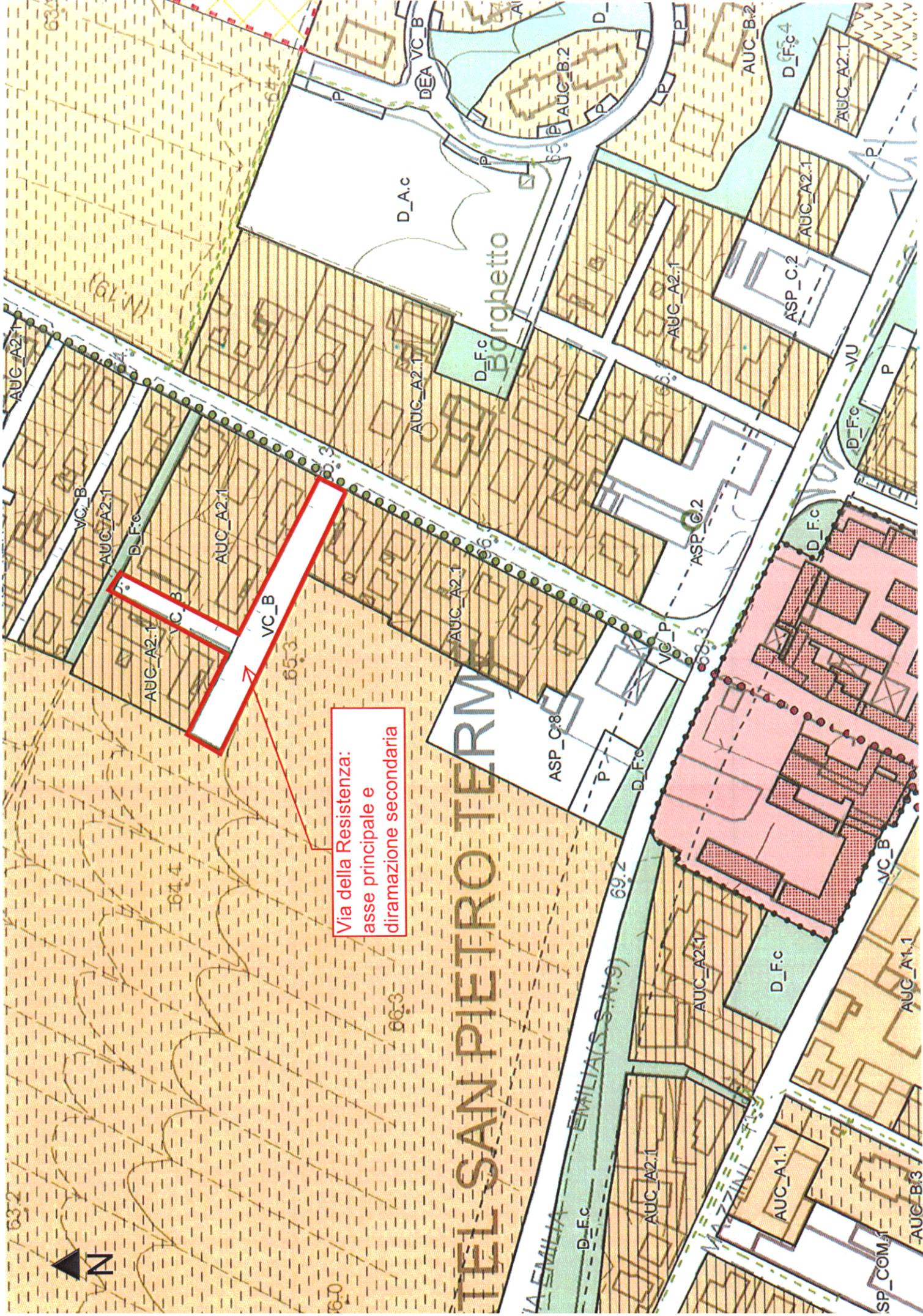
TechneProgetti S.r.l.

Sede legale e operativa: **IMOLA (BO) 40026** - Viale Carducci, 113 - Tel. / Fax 0542 27754

Sede operativa: **CASTEL SAN PIETRO TERME (BO) 40024** - Via Matteotti, 10 - Tel. 051 4845663

P.I. / C.F. 03003151200 – Cap. Soc. € 40.000,00 i.v. – Registro Imprese di Bologna n. 03003151200 – REA BO 483658
info@techneprogetti.net – www.techneprogetti.net

Via della Resistenza:
asse principale e
diramazione secondaria





TECHNEPROGETTI
SOCIETÀ DI INGEGNERIA INTEGRATA

ALLEGATO 3

ELENCO DEI RESIDENTI

**COMPLETO DI CODICI FISCALI E FIRME IN CALCE DEI MEDESIMI
A TITOLO DI AFFIDAMENTO DELL'INCARICO
PER LA REDAZIONE DEL PRESENTE DOCUMENTO
E DI SOTTOSCRIZIONE DELLE PRESENTI OSSERVAZIONI**

(Copia conforme all'originale, conservato agli atti presso la sede dello Studio tecnico incaricato)

TechneProgetti S.r.l.

Sede legale e operativa: **IMOLA (BO) 40026** - Viale Carducci, 113 - Tel. / Fax 0542 27754

Sede operativa: **CASTEL SAN PIETRO TERME (BO) 40024** - Via Matteotti, 10 - Tel. 051 4845663

P.I. / C.F. 03003151200 – Cap. Soc. € 40.000,00 i.v. – Registro Imprese di Bologna n. 03003151200 – REA BO 483658

info@techneprogetti.net – www.techneprogetti.net

N	Nome e Cognome	Codice Fiscale	Residenza	Firma per accettazione	
1	GIORGIO BATELANI	BTTRGG65TOIA944R	Via della Resistenza n. 2	Giorgio Battelani	P
2	BATELANI FABRIZIO	BITFR262R13A548	Via della Resistenza n. 2	Fabrizio Battelani	P
3	ROBERTA TABELLINI	TBLRRT64C71C265Q	Via della Resistenza n. 14	Roberta Battelani	P
4	BARONCINI CORRADO	BRNCRD29508C265R	Via della Resistenza n. 16	Corrado Baroncini	P
5	CASADIO MARISA	CSDMRS45T53C265E	Via della Resistenza n. 22	Marisa Casadio	P
6	ORSINI ATOS	RSNTSA38524A944T	Via della Resistenza n. 6	Atos Orsini	P
7	TERRENALI ANGELO	TRRNLGL6A13A944F	Via della Resistenza n. 28	Terrenali Angelo	P
8	GIORDANI GIANNI	GRDGNNG1K02C965Z	Via della Resistenza n. 24	Gianni Giordani	P
9	VISANI GIUSEPPE	VSNGPP37T123892K	Via della Resistenza n. 26	Giuseppe Visani	P
10	SASSATELLI MARCO	SSSMRC80R17C265F	Via della Resistenza n. 32	Marco Sassatelli	P 67
11	CASELLI FEDERICA	CSLFR C80L55C265F	Via della Resistenza n. 36	Federica Caselli	P
12	AVONI ALBERTA	VNALRT67C43C265W	Via della Resistenza n. 20	Alberta Avoni	P
13	LUBERTO ANTONIO	LBRNTN36M19G791J	Via della Resistenza n. 4	Luberto Antonio	P
14	PANCALDI LUIGI	PNCLGUGSR14H9L5U	Via della Resistenza n. 42	Luigi Pancaldi	P
15	LANNUTTI ANDREA	LNNND864B045B98ST	Via della Resistenza n. 34	Andrea Lannutti	P
16	BATELANI CRISTINA	BTTTCS77H61A944R	Via della Resistenza n. ...	Cristina Battelani	P
17	SGARZI ALBA	SGRLBA60H56T083G	Via della Resistenza n. 18	Alba Sgarzi	P.70
18	ROMANI ANTONIO	RMNNNL85M21H501S	Via della Resistenza n. 10	Antonio Romani	P
19	CASPERANI ERICA	QSPRKE79B43C265S	Via della Resistenza n. 8	Erica Casperani	P
20	BENASSI PARI DE Pari de Benassi 4 U.I.	BNSPRD67P09C265T	Via della Resistenza n. 5	Pari de Benassi	P
21			Via della Resistenza n. ...		
22			Via della Resistenza n. ...		

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



sig. Fausto Tinti

sindaco del
Comune di Castel San Pietro Terme

S.U.A.P.

P.zza XX Settembre n.3

Oggetto: Osservazioni al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per l'attuazione della zona residenziale denominata "Il Borgo".

Signor Sindaco,

osservati gli elaborati che costituiscono la variante al piano particolareggiato denominato "Il Borgo" si sono rilevate alcune criticità per gli attuali abitanti di via della Resistenza e per i futuri residenti degli immobili oggetto di realizzazione.

Nella relazione e negli altri elaborati si fa esclusivamente riferimento al "sub ambito 1" e al "sub ambito 2".

Il calcolo e la verifica degli standard di urbanizzazione sono state eseguiti esclusivamente sulle nuove aree da lottizzare.

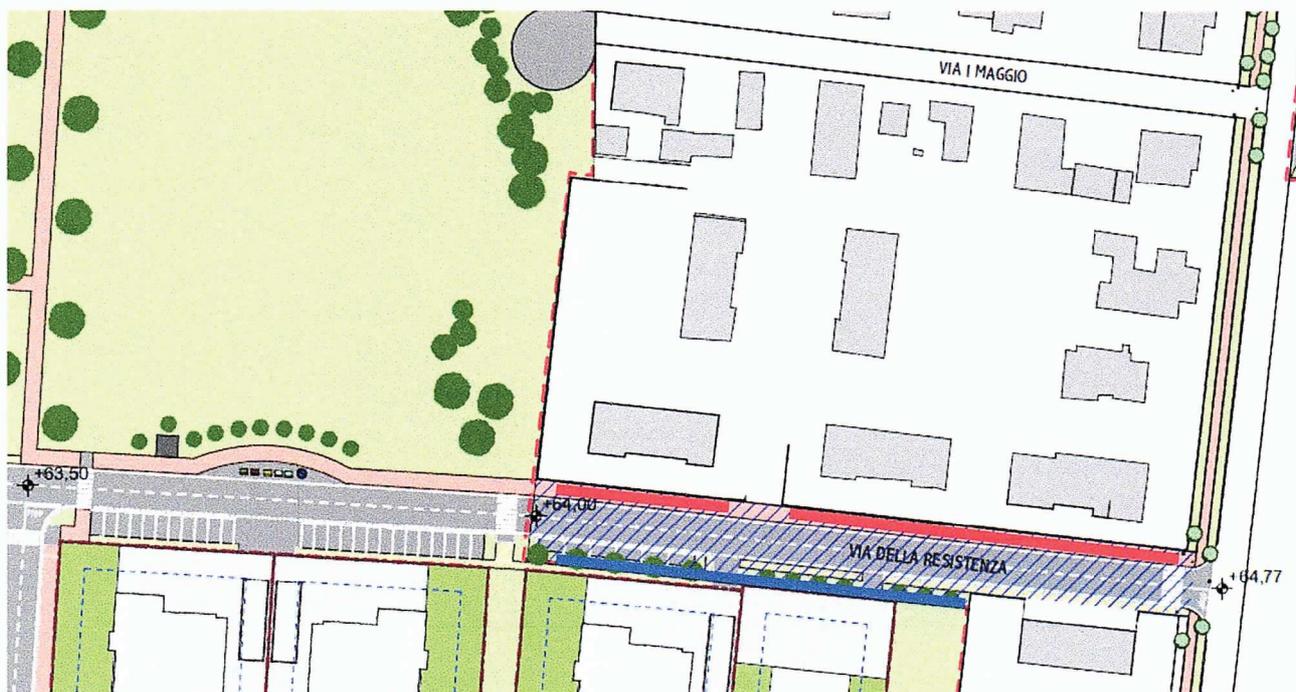
Il nuovo piano particolareggiato sembra non prendere in considerazione i bisogni degli attuali abitanti.

Non risultano analisi approfondite in merito all'integrazione tra l'attuale viabilità e fabbisogno di aree destinate a parcheggi e le stesse esigenze che nasceranno con i primi nuovi insediamenti, fino al completamento del piano particolareggiato.

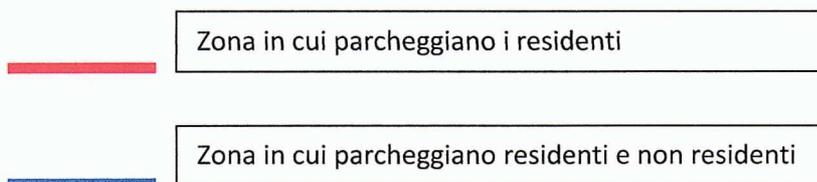
A nostro avviso la progettazione urbanistica del piano particolareggiato e della variante non hanno considerato le ripercussioni che, per esempio, determinerà il collegamento di via della Resistenza con la S.P. San Carlo sulla gestione dei parcheggi per gli attuali residenti.

Attualmente nel tratto evidenziato (fig.1) di via della Resistenza, entrambe i lati della strada sono utilizzati come spazi per parcheggiare. In particolare il lato in prossimità delle abitazioni è utilizzato dagli attuali abitanti, mentre il lato a sud da eventuali ospiti ed anche da abitanti delle aree adiacenti che non riescono a parcheggiare in prossimità della propria abitazione.

Il collegamento di via della Resistenza con la S.P. San Carlo determina una sostanziale modifica della viabilità e della consolidata gestione delle zone di parcheggio degli abitanti di via della Resistenza ed anche dei residenti delle vie limitrofe.



(fig. 1)



Si rileva inoltre che il progetto non prevede nemmeno parcheggi ad una congrua distanza dalle attuali abitazioni. Gli stessi ospiti dei residenti dove potranno parcheggiare?

Gli utenti del giardino pubblico sottrarranno parcheggi ai residenti e ai loro ospiti.

La stessa via della Resistenza viene fino ad oggi utilizzata anche come area di parcheggio in occasione dei più importanti eventi e sagre che si svolgono a Castel San Pietro Terme.

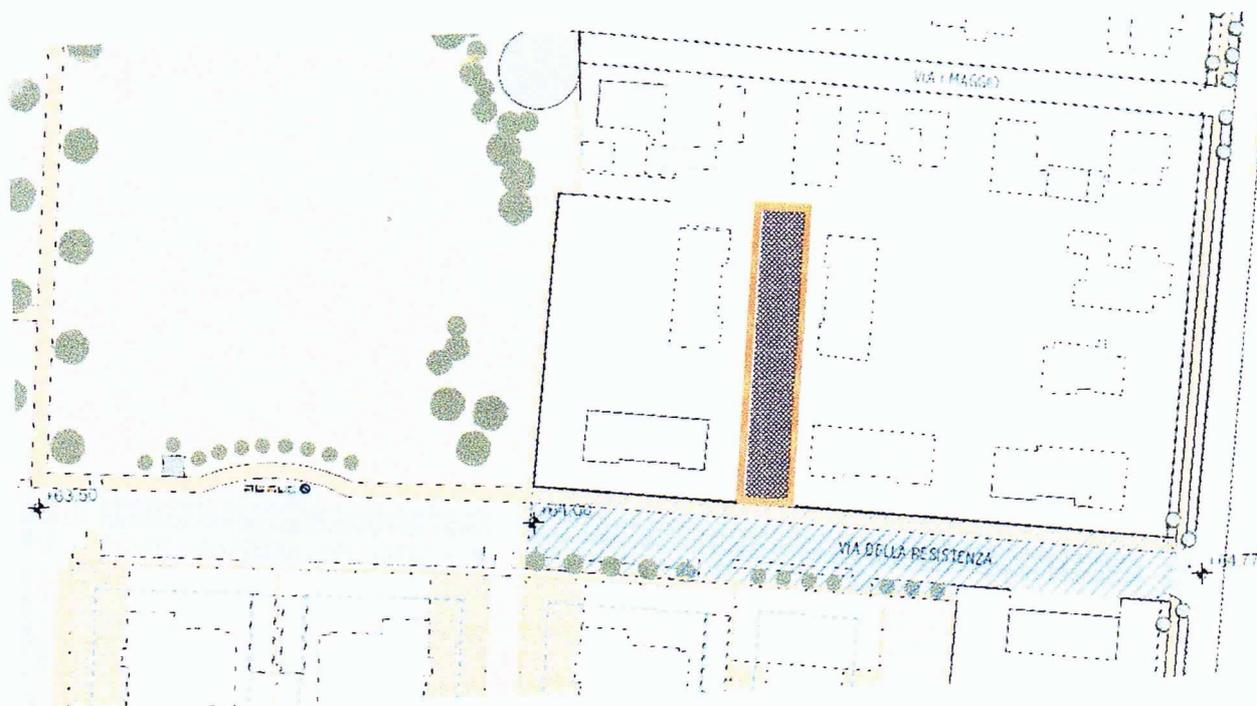
Sarebbe sufficiente eseguire un sopralluogo per verificare qual è il fabbisogno di parcheggi per gli attuali abitanti per rendersi conto della carenza nella dotazioni di parcheggi previsti nella variante al piano particolareggiato.

Attualmente via della Resistenza serve circa 25 unità immobiliari, considerando una media per unità immobiliare di 1,5 automobili, sarebbero necessari esclusivamente per gli **attuali** residenti circa 35/40 posti auto. Non tutte le unità immobiliari sono dotate di autorimesse private.

Si chiede inoltre come potrà essere gestita dagli attuali abitanti non esclusivamente la sosta, ma anche solo la fermata di automobili che trasportano persone anziane o con handicap.

Riteniamo un errore progettuale la carenza di parcheggi in un ambito periferico, senza particolari vincoli di preesistenze, errore già visto anche in altre aree del territorio extracomunale. Sottostimare la necessità di spazi destinati a parcheggio integrati per gli attuali e futuri residenti

potrebbe determinare comportamenti di "sosta selvaggia", sosta al di fuori delle norme del codice della strada con conseguenti ripercussioni sulla sicurezza stradale.



Si chiede inoltre di valutare la possibilità di realizzare a collegamento avvenuto con la S.P. San Carlo dei dossi artificiali rallentatori di velocità e di considerare nelle opere di urbanizzazione anche il tratto evidenziato , anch'esso individuato come via della Resistenza, al fine di garantire gli stessi standard di qualità e sicurezza di altre zone del territorio comunale.

Confidiamo che siano prese le adeguate migliorie e integrazioni al piano particolareggiato, per consentire agli attuali e futuri abitanti di continuare a risiedere in un'area vivibile senza i disagi precedentemente descritti.

Grazie

Distinti Saluti

Castel San Pietro Terme, 28 giugno 2019

Astolfi Umberto (usufruttuario)

Iacobellis Maria (usufruttuaria)

Astolfi Giuseppe (proprietario)

Astolfi Ilaria (proprietaria)



9. CASTEL SAN PIETRO TERME

10. VIALE ROMA 10

11. 14.09.2011

12. 13.09.2021

13. ITA

14. STLLR177041H264S

1769634AA

15. *Sonia Astorini*

16. VALIDA PER L'ESPATRIO

9. CASTEL SAN PIETRO TERME
10. VIA DELLA RESISTENZA 30
11. 09.05.2015 12. 07.03.2026
13. ITA
14. CBLMRA46C47I002H
15. *Jacobellis Maria*
16. VALIDA PER L'ESPATRIO



JACOPELLIS MARIA
CBLMRA46C47I002H 4269006AA

Cognome... **ASTOLFI**

Nome... **UMBERTO**

nato il... **01/03/1940**

(atto n. **36** P. **1** S. **A**

a... **MASSA FISCAGLIA (FE)**

Cittadinanza... **ITALIANA**

Residenza... **CASTEL SAN PIETRO TERME (BO)**

Via... **DELLA RESISTENZA n. 30**

Stato civile... **Coniugato**

Professione... **PENSIONATO**

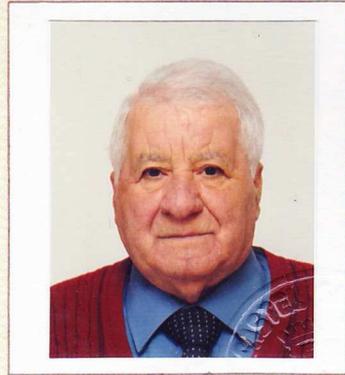
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura... **1,64**

Capelli... **bianchi**

Occhi... **castani**

Segni particolari.....



Firma del titolare *U. Astolfi*

CASTEL SAN PIETRO TERME... **03/03/2015**

Impronta del dito
indice sinistro

IL SINDACO

**p. IL SINDACO - IL DELEGATO
(CLAUDIO ZONI)**

Dir. Segr. € 0.26

Dir. Cl € 5.16




REPUBBLICA ITALIANA
MINISTERO DELLE FINANZE

CODICE FISCALE **STLMRT40C01F026H**

COGNOME **ASTOLFI**

NOME **UMBERTO** **SESSO** **M**

LUOGO DI NASCITA **MASSA FISCAGLIA**

PROVINCIA **FE** **DATA DI NASCITA** **01/03/40**

1985 **Il Ministro delle Finanze**

SCADENZA 01/03/2026



AV 2609091



IPZS SPA - O.C.V. - ROMA

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI
CASTEL SAN PIETRO TERME (BO)

CARTA D'IDENTITA'

N° AV 2609091

DI
ASTOLFI

UMBERTO

Cognome... ASTOLFI
Nome... GIUSEPPE
nato il... 11/12/1970
(atto n... 4045 1 s. A)
a... Bologna ()
Cittadinanza... italiana
Residenza... Bologna
Via... Emilia Ponente, 338/2
Stato civile... libero
Professione... INGEGNERE

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura... 1.75
Capelli... brizzolati
Occhi... castani
Segni particolari.....

Diritti di segreteria Euro 0,26
Diritti fissi Euro 5,16



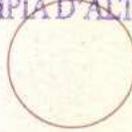
Firma del titolare... *Giuseppe Astolfi*
Bologna# 13/08/2014

Impronta del dito
indice sinistro

IP SINDACO



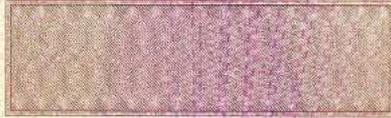
OLIMPIA D'ALTERIO





Documento valido fino al 11/12/2024

AV 2531549



IPZS SPA - C.C.V. - ROMA

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI
BOLOGNA

CARTA D'IDENTITA'

N° AV 2531549

DI
ASTOLFI

GIUSEPPE



AL SIG. SINDACO
del Comune di Castel San Pietro Terme
P.zza XX Settembre 3
40024 Castel San Pietro Terme (Bo)

OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE 1
al PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA "IL BORGO"
adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 10/04/2019

Il sottoscritto Angelo Premi, in qualità di Dirigente dell'Area Servizi al Territorio del Comune di Castel San Pietro Terme, visti gli elaborati costituenti la variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in oggetto con la presente formula la presente

OSSERVAZIONE

- 1) Si chiede venga allineato l'elenco degli elaborati in congruità con i documenti costituenti la variante al Piano Particolareggiato comprese eventuali integrazioni/sostituzione documentale
- 2) Consentire l'inserimento di superfici derivanti da atterraggi da altri ambiti a condizione che non richieda modifica dimensionale agli standard, fino ad un massimo del 2% del dimensionamento globale del Piano, senza che ciò costituisca variante al Piano Particolareggiato
- 3) Si chiede di implementare la bozza di convenzione con i dati catastali, atti di provenienza oltre alle seguenti previsioni:
 - a. la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - b. la eventuale costituzione delle servitù previste dal Piano Particolareggiato,
 - c. l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alla esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il PUA, nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
 - d. le modalità di collaudo e cessione delle aree;
 - e. i termini di ultimazione degli eventuali stralci funzionali di intervento previsti per l'attuazione del comparto;
 - f. l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando tali opere non vengano acquisite dal Comune in base alla convenzione stessa;
 - g. congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
 - h. previsione del versamento del contributo di costruzione in conformità alla vigente normativa nonché previsione della contribuzione delle U3
 - i. quant'altro possa riguardare patti e condizioni inerenti l'attuazione anche se qui non richiamate

Castel San Pietro Terme, 03/12/2019

Arch. Angelo Premi

IN 5 COPIE ESENTI DA BOLLO
SPAZIO RISERVATO AL COMUNE

Castel San Pietro Terme, li 06/04/2020

AI SINDACO
del Comune di Castel San Pietro Terme
P.zza XX Settembre, 3
40024 CASTEL SAN PIETRO TERME BS

OGGETTO: Osservazione alla Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblico "il Borgo" adottata il 10/04/2019 con delibera di CC n. 61

Il/La sottoscritto/a:

Nome e Cognome **PAOLA RADA**
Nato/a **BOLAGNA**
Codice Fiscale **RDO PLA 60 E 17 A 944 N**
Residente in **CASTEL SAN PIETRO TERME**

in qualità di:

[X] Legale rappresentante della Società **ECADOMUS** CF e P.IVA: **0265211200** con
sede a **BRESCIA** (...) in via **ALDO MORO** n. **4**
(BS)

presa visione di tutti gli elaborati della Variante adottata;

PRESENTA LA SEGUENTE OSSERVAZIONE:

Localizzazione dell'area/edificio interessati dalla proposta:

Piazza/Via **LATO 35 ECADOMUS**
Foglio catastale **61**
Particelle **746**
Superficie **1745,29**

Barrare l'elaborato interessato dalla richiesta di modifica:

Norme Tecniche Attuative.

MODIFICA NORMATIVA

Proposta di modifica:

All'art. 3 delle NTA della Variante, a pag. 5 ultimo capoverso, sostituire la percentuale "20%" con la percentuale "30%".

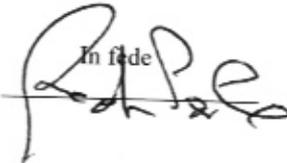
Motivazione della proposta:

Si richiede di elevare alla percentuale del 30% la Su che è possibile trasferire da un lotto all'altro senza che ciò costituisca Variante al PPIP, al fine di consentire l'attuazione del lotto di proprietà della società.

A corredo della presente osservazione si allega la seguente documentazione in **cinque (5) copie**:

1. Planimetrie catastali dell'area in proprietà.

Castel San Pietro Terme, li 06/04/2020.

In fede


ESTRATTO DELLA NTA DI RUE TOMO III ARTICOLO 15.2.12
TESTO INVARIATO

Art. 15.2.12 – AUC_B: AMBITI URBANI CONSOLIDATI IN CORSO DI ATTUAZIONE

AUC_B.1

1. CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE:

R1e (Borgo).

2. DEFINIZIONE:

Ambiti Urbani Consolidati ove siano attuabili, o in corso di attuazione, interventi urbanistico-edilizi per effetto di previgenti piani attuativi e/o interventi diretti convenzionati; in questi ambiti resta in vigore la disciplina attuativa previgente fino al completamento della trasformazione urbanistica, con le eventuali integrazioni e variazioni stabilite dal presente RUE.

3. USI AMMESSI:

Secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni. I seguenti usi sono ammessi solo se e in quanto previsti dallo strumento urbanistico preventivo; per l'inserimento di altri usi occorre effettuare variante al Piano Particolareggiato:

1. RESIDENZA:

a1) Residenza ordinaria

2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA:

- b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati*
- b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, istruzione*
- b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo*
- b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche*
- b10) Micro nidi e servizi parascolastici per l'infanzia*
- b11) Attività socio assistenziali*

3. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA ammesse complessivamente nella misura prevista Piano Particolareggiato e successive varianti:

- b1) Esercizi commerciali di vicinato*
- b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione*
- b4) Artigianato di servizio*
- b5) Artigianato laboratoriale compatibile con il tessuto edilizio*

4. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI ammesse complessivamente nella misura prevista Piano Particolareggiato e successive varianti:

- c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione*
- c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare (limitatamente alla media struttura di vendita)*
- c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare (limitatamente alla media struttura di vendita)*
- c5) Limitatamente agli ambulatori veterinari*

Le funzioni c2) e c3) sono ammesse nella misura complessiva di 2500 mq di superficie di vendita per ciascun lotto come da conferenza dei servizi Provinciale ex art.7 LR 14/99 del 2000 e ss.mm.ii., anche con aggregazione di esercizi di vicinato (< a mq. 250 di superficie di vendita) o comunque nella misura che sarà definita dalle future scelte di urbanistica commerciale a livello sovracomunale. Non è consentito un assetto insediativo con la compresenza di più medie strutture di vendita.

5. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O CONVENZIONATE DI TIPO COMUNALE E SOVRACOMUNALE

- g1.2) Servizi sanitari e assistenziali*
- g1.4) Attività culturali sociali e politiche*
- g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia*
- g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali*
- g2.4) Attività culturali sociali e politiche*
- g3.1) Sicurezza, Protezione Civile e Vigili del Fuoco*

4. INTERVENTI AMMESSI:

Tutti gli interventi previsti dai relativi Piani Particolareggiati o convenzioni indipendentemente dal periodo di validità del Piano Particolareggiato e dai previgenti strumenti urbanistici e regolamentari. Sugli edifici esistenti sono inoltre previsti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria MO
- manutenzione straordinaria MS
- restauro e risanamento conservativo RRC
- ristrutturazione edilizia RE
- demolizione e ricostruzione DR
- demolizione D
- nuova costruzione NC

5. UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:

Lotto di pertinenza come risultante dal disegno di Piano Particolareggiato.

Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giu-

rata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi.

6. CAPACITÀ EDIFICATORIA:

- Quantità e metodo di calcolo delle Su, Sa e Volume previste dal Piano Particolareggiato e/o Convenzione.

7. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

Intervento edilizio diretto.

8. ALTEZZA MASSIMA:

Secondo le indicazioni e il metodi di calcolo previste dai relativi Piani Particolareggiati e/o Convenzioni.

9. DISTANZE:

9.1 Distanze minime dai confini: secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto al tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.

9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto al tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.

9.3 Distanze dai confini stradali: secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto nelle NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni: distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 6 mm

10. DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:

Secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o in assenza Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3 con la seguente precisazione: i parcheggi pertinenziali degli esercizi commerciali devono essere aperti e liberamente fruibili dagli utenti degli esercizi stessi nel periodo d'apertura

11. AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:

Nel caso di interventi che comportano aumento del carico urbanistico previsto nel Piano Particolareggiato o Convenzione, dovranno essere reperite le dotazioni in base a quanto previsto dal Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2.

12. PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:

- Secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni.
- Sono consentite modifiche al Piano Particolareggiato approvato purché non incidano sul dimensionamento della quantità edificatoria.
- In caso di difformità tra il Piano Particolareggiato approvato e l'individuazione grafica riportata nelle tavole di RUE, fa testo il disegno del Piano Particolareggiato approvato.