

SINADOC 13207/22

Spett.le
Comune di Castel Maggiore (BO)
4° Settore Edilizia ed Urbanistica
Servizio Sportello Unico per l'Edilizia e Mobilità
via Matteotti, 10
40013 Castel Maggiore (BO)
c.a. **Arch. Giovanni Panzieri**

comune.castelmaggiore@pec.renogalliera.it

Oggetto: Parere Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 6 ex PRG 1998 e relativa Valutazione Ambientale Strategica – Indizione Conferenza dei servizi art. 14 comma 1 L. 241/90 e s.m.i., in forma semplificata, modalità asincrona, ai sensi dell'art. 14-bis della medesima L. 241/90 e s. m. i. **Richiesta integrazioni**

- Trattasi di variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata approvato ex LR 47/1978 con deliberazione consiliare n. 90 del 23.12.2009. La proposta di variante viene presentata a seguito della stipula dell'Accordo integrativo ex art. 11 L. 241/1990 in data 27 Maggio 2021.
Il Piano si sviluppa in area situata in località Castello del Comune di Castel Maggiore, definita dal P.R.G. pre vigente zona C – Comparto n°6 – via Matteotti Nord, ed ora classificata dal PSC come AUC-B. L'area oggetto di intervento è compresa tra la linea Ferroviaria BO-PD il Canale navile e la località Castello a nord dalla via Matteotti, e a est dal recente insediamento del comparto Ya del previgente PRG. Catastralmente risultano comprese nella presente pianificazione urbanistica tutte le aree costituenti il Comparto 6 definito dal pre - vigente P.R.G. ad eccezione dei lotti identificati ai mappali 23 – 1562 – 1563 (da escludere dal Comparto 6 in quanto disciplinate dalla variante al RUE 14/2021 adottata con delibera del C.C. 71/2021) per una superficie catastale pari a mq 250.654.
- All'interno del comparto è presente un'ampia area a nord e a est della porzione di nuova urbanizzazione che verrà ceduta gratuitamente al Comune e che la presente variante al Piano Particolareggiato prevede che sia vincolata a mantenere caratteri agricoli e non possa essere oggetto di ulteriori future urbanizzazioni cfr. art. 7 Norme Tecniche di Attuazione, che si richiama:

“Le aree cedute gratuitamente al Comune esterne alla porzione di nuova urbanizzazione, come meglio evidenziate in verde nell'immagine seguente, sono vincolate a mantenere caratteri agricoli e non potranno essere oggetto di futura urbanizzazione.”

per tale motivo è stata esclusa la necessità di laminazione se pur facente attualmente/storicamente parte le superficie fondiaria del PPIP.

Fatto salvo il parere favorevole della Città Metropolitana di Bologna, autorità competente in materia di pianificazione, per la scrivente non sussistono problemi ambientali .

- il progetto prevede:

Superficie Territoriale area disciplinata dall'Accordo St = 250.654 mq
Superficie Utile (a destinazione residenziale) Su = 22.000 mq
Dotazioni territoriali DT = 23.940 mq

di cui:

- standard di verde pubblico VP = 16.667,67 mq (25 mq / 33 mq di Su)
- standard di parcheggi pubblici P1 = 3.333,33 mq (5 mq / 33 mq di Su)

- L'intervento sarà a carattere unicamente residenziale e prevederà la realizzazione, in via del tutto indicativa, di 285 unità immobiliari suddivise in edifici di varie altezze e un numero di abitanti teorici paria a 650.

In particolare saranno disposti edifici mono-bi familiari di due piani fuori terra verso via Matteotti, mentre i fabbricati al centro del Comparto e verso la strada bianca San Pierino saranno articolati su più livelli fuori terra (fino a 8) in modo da creare anche gradoni e spazi verdi ai piani.

I posti auto, nella misura di due (di cui uno in autorimessa) come richiesto dal vigente RUE, saranno ricavati in parte scoperti all'interno dei lotti edificabili ed in parte in autorimesse interrato e fuori terra.

In merito a quanto indicato nelle NTA del RUE, che si richiama:

“Potranno essere collocati, prevalentemente al piano terra, spazi di proprietà condominiale dedicati ad attività di carattere sociale, di servizio, per pratica sportiva e di vicinato. Tali superfici costituiscono superficie accessoria e non Su.” (si esprime prescrizione)

- Visto il parere idraulico favorevole della dell'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile (si esprime prescrizione)

si richiama in sintesi il progetto di laminazione delle acque meteoriche:

La maggior parte della rete di fognatura bianca di progetto (a meno di punti particolari e circoscritti che di seguito verranno ben esplicitati), avente funzione di raccolta delle acque meteoriche ricadenti nel lotto in oggetto, avrà come recapito finale indiretto, dopo opportuna laminazione, il canale Navile, mediante una nuova tubazione Ø 250 mm da realizzarsi dall'uscita del comparto fino allo scarico in posizione parallela al Ø 1000 mm esistente.

Il sistema di laminazione di tutte le aree pubbliche sarà realizzato tramite il sistema chiamato “rain-garden” mentre tutti i lotti privati lamineranno le acque in modo autonomo e dovranno scaricare in fognatura una portata massima di 10 l/s per ciascun ettaro di superficie territoriale del lotto.

All'interno dell'area del comparto sono stati previsti sistemi di laminazione differenti per le diverse tipologie di aree, così come di seguito descritto:

- Laminazione delle aree urbanizzate impermeabili da cedere al comune (parte da laminare nei rain-garden e rampe di accesso da laminare nelle tubazioni)
- Laminazione dei Lotti privati
- Laminazione delle aree a verde compatto da cedere al comune

la superficie fondiaria totale da laminare viene indicata pari a 56.490,32 mq ad esclusione dei lotti 23, 24 e 25. Per quanto riguarda il Lotto 25, lo stesso, risulta escluso dalla laminazione in quanto trattasi di area verde senza capacità edificatori, mentre per i Lotti 23 e 24, dove saranno realizzate nuove abitazioni, la progettazione prevede il collettamento degli scarichi alle reti esistenti.

Le acque meteoriche di dilavamento previa laminazione confluiranno nella condotta esistente, diam. 1600 e 1000, di raccolta delle acque bianche, con immissione nel Canale Navile. (si esprime prescrizione)

- Visto il parere favorevole di Hera quale Gestore della Rete Fognatura Pubblica e la documentazione fornita in merito alle verifiche sul sistema degli scolmatori esistenti a valle della rete fognaria di tipo “mista” presente sulla via Matteotti in Comune di Castel Maggiore, analizzando lo stato di fatto e lo stato con i nuovi apporti derivanti dal comparto in oggetto, si rilevano le seguenti criticità:

SCOLMATORE 8158107 – VIA ANGELELLI
SCOLMATORE 8012084 – VIA BENTINI

I coefficienti di diluizione dei rispettivi scolmatori di piena di emergenza, seppur ancora rientranti nel limite massimo consentito (1:5) sono prossimi al raggiungimento di quanto Autorizzato. A causa di ciò, per ogni altro intervento/incremento, anche approvato ma oggi non ancora realizzato, potrebbe essere necessario un preventivo adeguamento di rete e/o di impianto di sollevamento (si esprime prescrizione). Valuti pertanto codesta amministrazione comunale se prevedere fin d'ora i necessari interventi sui tratti di rete influenti gli scolmatori citati e relativi impianti.

- Visti i contenuti dei verbali delle CdS.
- **In merito alla componente inquinamento acustico**

Il presente parere sull'inquinamento acustico è finalizzato a formare, unitamente alle altre matrici, il giudizio di compatibilità ambientale della variante al vigente piano operativo comunale, per la parte finalizzata ad interventi di iniziativa privata concernente edifici ad uso esclusivamente residenziale su circa 22mila mq.

Il presente contributo è reso sulla base delle attività descritte e delle informazioni contenute nello studio acustico di settembre 2021, redatto dallo studio SIAmbiente a firma di tecnico competente in acustica registrato all'ENTECA con il n. 5238

Il progetto di variante prevede la realizzazione di circa 320 unità immobiliari di altezza variabile da 2 a 8 livelli fuori terra, suddivisi in 24 lotti. L'area di progetto è attualmente incolta o ad uso agricolo ed è nel suo complesso ad una quota leggermente più alta della viabilità adiacente che interessa il comparto, ovvero via Matteotti a Sud, un segmento di via San Pierino compresa fra due rotonde ad ovest, la stessa via San Pierino a Nord ed una nuova strada ad est che collega via Matteotti in corrispondenza di una nuova rotonda, all'esistente via San Pierino a nord, venendo a racchiudere l'area oggetto di intervento in una superficie territoriale di forma trapezoidale. Dal punto di vista acustico sono di interesse allo studio, le strade testé citate e la ferrovia Bologna-Venezia posta a circa 250 metri oltre piazza Lo Russo verso Est. La fascia di pertinenza acustica della ferrovia di cui al d.p.r 459/98 non esercita alcun vincolo acustico sull'area di progetto. La presenza di soli edifici residenziali suggerisce una classificazione dell'area in seconda classe acustica con limiti pari a 55 dB(A) nel periodo diurno e 45 dB(A) nel periodo, tale classificazione è confermata anche dai calcoli statistici che il tecnico estensore dello studio ha eseguito sulla base dei parametri di cui alla dGR 2053/2021.

Il piano che verrà organizzato in lotti edificabili privati indipendenti in modo da consentirne l'attuazione anche in tempi successivi e “sfasati”, senza alterare l'aspetto e la qualità architettonica e insediativa che saranno proprie del comparto una volta terminate le opere di urbanizzazione e realizzati i primi edifici.

Per caratterizzare le sorgenti lineari e simulare il c.d. scenario attuale sono state svolte, nel periodo 30 giugno – 9 luglio 2020, delle misure acustiche di lunga e breve durata: nello specifico 1 monitoraggio in

affaccio a via Matteotti e un altro sul lato est in direzione ferrovia; tali monitoraggi di 48 e 24 ore sono stati integrati da 3 brevi misure puntuali sul perimetro dell'area e da altre 4 misure brevi a distanze progressive verso l'interno dell'area da via Matteotti. Le misure brevi sono state accompagnate dal conteggio di traffico osservato durante le misure di rumore. Si fa notare che i monitoraggi di lunga durata sono stati eseguiti a luglio 2020, in periodo privo di limitazioni da pandemia ma che risentiva sensibilmente delle forti limitazioni delle attività di intrattenimento e ristorazione, tant'è che il tecnico evidenzia che rispetto allo scenario di taratura indagato strumentalmente a giugno 2020, prima dell'avvio dell'emergenza sanitaria in essere, e cioè a giugno 2019, si registravano flussi dell'11% più elevati nell'intervallo diurno e del 24% più elevati nel notturno. In termini di delta acustico in emissione significa che, nel ricostruire uno scenario di traffico standard, rispetto a quanto modellato per lo stato di fatto di taratura, tali valori di traducono in un aumento dell'emissione sonora rispettivamente pari a 0,4 e 0,9dBA, nei due intervalli temporali di riferimento, diurno e notturno. Tali delta sono stati imputati in modello, per la globale descrizione dello scenario di progetto.

La simulazione dello scenario di progetto è stato ottimizzato in chiave acustica, disponendo i lotti con la presenza di edifici composti da un numero di piani minore più prossimi alla strada maggiormente emissiva (via Matteotti) e i palazzi più alti verso l'interno dell'area. Per riuscire a perseguire l'obiettivo di classe seconde è stato necessario prevedere ulteriori mitigazioni e scelte progettuali descritte successivamente.

Le previsioni ottenute a mezzo di tale condivisibile approccio con tecnica mista, hanno messo in evidenza un sostanziale rispetto dei limiti presso tutti i futuri ricettori individuati; tale conformità ai limiti è perseguita anche a mezzo di una progettazione ambientale che ha tenuto conto della diversa tipologia di altezze degli edifici, in congruenza al clima acustico perseguito.

In considerazione di quanto sopra esposto, preso atto di quanto documentato dall'estenditrice dello studio acustico succitato, si ritiene che il piano sia conforme, per quanto concerne la componente rumore, alle norme di riferimento (L.447/95 e seguenti decreti attuativi), salvo il rispetto di accorgimenti e opere di mitigazione di seguito sintetizzati e che pertanto **devono intendersi come prescrizioni**:

Nel merito del procedimento di cui trattasi si esprime pertanto **Parere Favorevole all'approvazione nel rispetto delle seguenti prescrizioni:**

- In merito alla componente inquinamento acustico:
 - **A.** Inserimento duna in terra lungo il tratto ovest di via Matteotti e tratto iniziale di via San Pierino, sulla rotatoria (il nuovo disegno di progetto e la distribuzione in mappa dei volumi di progetto ha permesso di eliminare il tratto di duna che proseguiva lungo via San Pierino verso nord, elemento non più necessario a fini mitigativi, rispetto a quanto inizialmente ipotizzato in fase di pre-analisi, anche perché si sono previste delle testate cieche per i volumi previsti sui lotti 10 e 6, sul fronte esposto alla ferrovia);
 - **B.** Recinzione schermante laterale al lotto 22, lungo la viabilità di accesso al comparto, alto est, di altezza pari a 2m;
 - **C.** Distanziamento dei volumi edificati dal fronte di via San Pierino, lato ovest del comparto, in allontanamento anche dalla viabilità commerciale di piazza Lo Russo;
 - **D.** Distanziamento volumi edificati dalla viabilità interna di comparto
 - **E.** Creazione dei seguenti affacci ciechi che dovranno rimanere tali anche a fronte di modifiche ai tipologici proposti: - Lotto 6, volumi A e B; - Lotto 10, volumi A e B; - Lotto 22, volume B, fronte est P1; - Lotto 23, volume A, fronte ovest.

- In merito alla matrice acque e reti:
 1. Si richiama quanto indicato nel parere favorevole idraulico dell'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile: *"La presente autorizzazione ha valore temporaneo nelle more della regolarizzazione di specifica domanda di concessione ai sensi della L.R. 7/2004 che il richiedente dovrà inoltre ai competenti uffici di ARPAE a stretto giro e comunque non oltre 6 mesi dal rilascio della presente e sarà seguita da specifica Determina di Nulla Osta Idraulico secondo il normale iter istruttorio di ARAPE."*;
 2. per ogni ulteriore intervento, anche se approvato ma oggi non ancora realizzato, che porti ad un incremento di portate di acque reflue urbane nelle reti afferenti gli Scolmatori 8158107 – VIA ANGELELLI e 8012084 – VIA BENTINI, dovrà essere realizzato il preventivo adeguamento di rete e/o di impianto di sollevamento al fine di garantire il rispetto del coefficiente di diluizione minimo Autorizzato per lo scarico di emergenza in acque superficiali;
 3. la Condotta esistente, diam. 1600 e 1000, di raccolta delle acque bianche, che scorre parallela alla Via San Pierino e che collega Via Bondanello con il Canale Navile, su cui è previsto siano scaricate le acque bianche dei lotti 23 e 24, del Comune di Castel Maggiore dovrà essere regolarizzata. L'immissione delle acque di comparto nella condotta esistente comporterà successiva modifica dell'AUA della Condotta esistente;
 4. si ricorda che per le eventuali attività che andranno ad insediarsi, dovrà essere valutata la necessità di richiedere l'AUA ai sensi del dpr 59/2013;
 5. per la rete separata acque reflue urbane meteoriche dovrà essere acquisita preventiva l'Autorizzazione Unica Ambientale.
 6. dovrà essere garantito il rispetto del franco di un metro tra il fondo dei sistemi di laminazione ed il massimo livello della falda presente;
 7. Qualora si intenda realizzare e/o utilizzare isole ecologiche, le relative superfici dovranno essere idraulicamente confinate e connesse alla rete nera separata di progetto o esistente;
 8. Gli impianti di illuminazione esterna pubblica e privata dovranno essere verificati ai sensi di quanto normato dalla LR 19 del 29/09/2003 e dalla DGR 1732/2015;
 9. Le Terre e rocce da scavo dovranno essere gestite ai sensi del DPR 120/2017;
 10. In fase di cantierizzazione delle opere di scavo e costruzione dovranno essere adottate idonee misure di abbattimento e contenimento delle polveri. Terre e materiali inerti polverulenti da costruzione dovranno accedere al/ai cantiere/i con mezzi dotati di idonee coperture e dovrà essere eseguita la pulizia della viabilità pubblica in entrata ed uscita dal/dai cantiere/i per una distanza da definirsi a cura dell'Amministrazione comunale. Le prescrizioni dovranno essere riportate sui permessi a costruire.

L'istruttoria è stata eseguita dai tecnici Catia Cavicchi e Maurizio Gherardi ai quali ci si potrà rivolgere per eventuali chiarimenti.

La Responsabile del Distretto Urbano - Montagna
dr.ssa Paola Silingardi
(o suo delegato)

Documento firmato digitalmente .