



Città di Castel Maggiore

(Città Metropolitana di Bologna)

4° Settore Edilizia e Urbanistica

Servizio Sportello Unico per l'Edilizia, Commercio

Tel.051/63.86.713/768 Fax 051/71.55.32 - sue@comune.castel-maggiore.bo.it

comune.castelmaggiore@pec.renogalliera.it

Rif. 5613 del 02/03/2020

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

4M Sub. 5 e relativa VAS

Dichiarazione di sintesi e Piano di monitoraggio

Maggio 2021

Sommario

1	INTRODUZIONE	3
2	ARTICOLAZIONE PROCEDIMENTO DI VAS	4
2.1	INTEGRAZIONI	5
2.2	PARERI	5
2.3	CONCLUSIONE ITER PROCEDURALE	6
3	ISTRUTTORIA TECNICA	6
3.1	ARGOMENTI DI VARIANTE	6
3.2	OSSERVAZIONI DELLA CITTA' METROPOLITANA QUALE ENTE COMPETENTE ALLA VAS	7
3.3	PARERI AMBIENTALI	16
3.3.1	Parere Hera	16
3.3.2	Parere Ausl	17
3.3.3	Parere Consorzio Bonifica Renana	18
3.3.4	Parere Arpae Territoriale	18
3.4	OSSERVAZIONI DEI PRIVATI	18
3.5	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	19
4	PIANO DI MONITORAGGIO	19

1 INTRODUZIONE

- In attuazione del pre-vigente P.R.G. con D.C.C. n. 86 del 24.11.2004 è stato approvato il piano particolareggiato del “Comparto 4M “Frabaccia - Ex Oro Pilla - Villa Zarri” per la cui attuazione è stata sottoscritta Convenzione urbanistica del 31.03.2005 - Rep. 37629, Racc.1513 a Ministero Notaio Dott. Tommaso Gherardi;
- Per mutate esigenze, è stata, successivamente, approvata una Variante al Piano Particolareggiato con D.C.C. n. 59 del 30.09.2009, la cui Convenzione Urbanistica è stata sottoscritta in data 20.05.2010 - Rep. 64915, Racc.4842 a Ministero Notaio Dott. Tommaso Gherardi;
- Il Piano Particolareggiato “Comparto 4M “Frabaccia - Ex Oro Pilla - Villa Zarri”, e la successiva variante, provvedevano ad individuare singoli Sub-comparti (Sub. 1, Sub. 2, Sub. 3, Sub. 4, Sub. 5);
- In sede di approvazione della Variante del 2009 è stata attivata procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS cui è seguita delibera di Giunta Provinciale n.197/2009, che costituisce allegato alla presente richiesta di Variante;
- Nella seduta di Giunta Comunale del 27.11.2015 è stata approvata la Delibera n.119/2015 con la quale l’Amministrazione Comunale ha preso atto del conseguimento delle precondizioni previste dalla Convenzione Urbanistica del Piano Particolareggiato 4M ed ha svincolato i singoli sub comparti dando atto che *“per ciascun Sub-comparto i soggetti attuatori potranno apportare autonomamente varianti al Piano Particolareggiato del Comparto 4M di cui in premessa, senza il coinvolgimento dei soggetti attuatori degli altri Sub-comparti”*;
- A seguito della Delibera G.C. n. 119/2015 il Sub Comparto 5 ha assunto la denominazione di Comparto 4M Sub5;
- Con la finalità di rinegoziare la convenzione urbanistica in essere, il comune e l’attuatore hanno stipulato in data 26.2.2019 un accordo ai sensi dell’art. 18 della LR 20-2000, che prefigurava una variante allo strumento attuativo;
- In data 26/6/2019 la Società Lexus Srl, in qualità di soggetto attuatore del Comparto 4M Sub5 ha presentato richiesta di Variante al Piano Particolareggiato Comparto 4M Sub.5, mantenuta agli atti ai Prott. n. 17138, 17139, 17140, 17141, 17142, 17143 del 26/06/2019, e relativa richiesta di verifica di assoggettabilità a VAS;

- con comunicazione prot. n. 20778 del 8/8/2019 la Città Metropolitana, in esito alla procedura di assoggettabilità a VAS., ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., avendo rilevato criticità negli elaborati presentati e ritenendo necessari approfondimenti in merito alle opere di mitigazione, sentita ARPAE AACM, ha comunicato la necessità di assoggettare la Variante a Valutazione Ambientale Strategica;
- con comunicazione prot. n. 7207 del 17/3/2020 è stata archiviata negativamente la richiesta di variante prot. n. 17138/2019 e segg.;
- in data 02/03/2020 ai Prott. n. 5613, 5616, 5619, 5620, 5621, 5625, 5628, 5630, 5634, 5636, 5638 è stata depositata nuova richiesta di Variante al Piano particolareggiato Comparto 4m Sub. 5 e relativa VAS;

2 ARTICOLAZIONE PROCEDIMENTO DI VAS

- Con comunicazione prot. n. 7214 del 17/3/2020 il Comune ha richiesto l'avvio della procedura di VAS relativa al procedimento di variante al PPIP 4M Sub. 5 e, contestualmente, richiesto l'espressione del proprio parere di competenza ai seguenti Enti Ambientali competenti:

- Hera;
- Arpae;
- Ausl;
- Consorzio della Bonifica Renana;
- Servizio Area Reno e Po di Volano Agenzia per la sicurezza territoriale e la protezione civile;
- Autorita' bacino distrettuale del fiume Po;
- Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara;
- Servizio Lavori Pubblici e Ambiente;

- l'avviso di deposito degli atti e della documentazione Vas è stato pubblicato sul BUR del **1/4/2020**, sull'albo pretorio con numero di registrazione 388 del 6/4/2020 e sul sito del Comune di Castel Maggiore.

- ai sensi dell'art. 103 comma 1 della L. n. 18/2020 s.m.e i. secondo cui *"Ai fini del computo dei termini ordinatori o perentori, propedeutici, endoprocedimentali, finali ed esecutivi, relativi allo svolgimento di procedimenti amministrativi su istanza di parte o d'ufficio, pendenti alla data del 23 febbraio 2020 o iniziati successivamente a tale data, non si*

tiene conto del periodo compreso tra la medesima data e quella del 15 (maggio) 2020”, con comunicazione prot. n. 11081 del 25/5/2020, pubblicata all’albo pretorio, si è dato avviso della proroga dei tempi di deposito sino al **14/7/2020**;

2.1 INTEGRAZIONI

- in risposta alle richieste espresse da ARPAE nel parere prot. n. 9095/2020, il soggetto attuatore ha presentato le integrazioni, mantenute agli atti al prot. n. 15042 d3l 16/7/2020, trasmesse ad ARPAE, per competenza, ed alla Città Metropolitana e ad ARPAE SAC, per opportuna conoscenza, con nota prot. n. 15607 del 23/7/2020;
- in risposta alle richieste del Comune, il soggetto attuatore ha presentato le integrazioni non sostanziali, mantenute agli atti al prot. n. 18057 del 1/8/2020;

2.2 PARERI

nel periodo di deposito, come sopra esplicitato, sono pervenute le seguenti valutazioni espresse dalle Amministrazioni competenti in materia ambientale, consultate secondo le modalità previste dall’art. 14 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.:

- **HERA**, Prot. n. 8973 del 17/04/2020;
- **ARPAE**, Prot. n. 9095 del 20/4/2020, successiva rettifica parziale prot. n. 10666 del 19/5/2020 e prot. n. 29173 del 17/12/2020;
- **AUSL**, Prot. n. 9632 del 4/5/2020;
- **Consorzio della Bonifica Renana**, prot. n.16272 del 3/8/2020.

tra le Amministrazioni competenti in materia ambientale, consultate secondo le modalità previste dall’art. 14 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., non hanno espresso le proprie valutazioni, che pertanto si considerano acquisite favorevolmente secondo quanto previsto dall’art. 14-bis della L. 241/1990:

- Servizio Area Reno e Po di Volano Agenzia per la sicurezza territoriale e la protezione civile;
- Autorità bacino distrettuale del fiume Po;
- Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara;
- Servizio Lavori Pubblici e Ambiente;

2.3 CONCLUSIONE ITER PROCEDURALE

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

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

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

3 ISTRUTTORIA TECNICA

3.1 ARGOMENTI DI VARIANTE

La presente Variante al Piano Particolareggiato relativa al sub ambito 5 ha la finalità di recepire l’Accordo (ex art. 18 L.R. 20/2000 e ex art. 11 L.241/90) tra il Comune e la proprietà Lexus S.r.l., sottoscritto in data 26 febbraio 2019 e registrato il 13 marzo 2019.

Nel merito detta variante, redatta in coerenza con le norme vigenti alla data di formazione del Piano Particolareggiato (PRG previgente) ed in conformità alle vigenti norme del RUE vigente (art. 24 delle NTA paragrafo 6), prevede un incremento della superficie edificatoria complessiva (Sc) pari al 5% di quella ammessa ad esclusivo vantaggio dell’Amministrazione Comunale per favorire le politiche abitative sviluppate dall’Amministrazione o la conclusione di accordi urbanistici ed edilizi, mentre rimane invariante la superficie edificabile attribuita al privato. Tale incremento modifica parzialmente l’impianto planivolumetrico per consentire la redistribuzione della capacità edificatoria sui lotti non ancora edificati, movimentando lo skyline complessivo, estendendo l’altezza degli edifici in progetto da 4 a 5 piani fuori terra. La Variante modifica

anche alcuni impegni sottoscritti tra il comune ed il soggetto attuatore, tra cui l'eliminazione dell'impegno del soggetto attuatore, assunto con variante al PP del 2009, della corresponsione del contributo di 850.000 € come da indirizzi approvati con Delibera di Giunta n. 21/2019. In sintesi la Variante prevede:

- un incremento del 5% della potenzialità edificatoria complessiva del comparto, pari a 1.313,95 di Su e pari a mq 2.102,35 di Sc, a esclusivo favore del Comune di Castel Maggiore;
- la redistribuzione delle capacità edificatorie attribuite al Comune di Castel Maggiore (Sc= mq 6.607) che si vede attribuiti i lotti 24 e 25, con capacità edificatoria rispettivamente di mq. 4.505 e mq. 2.102;
- la redistribuzione delle capacità edificatorie di edilizia libera attribuita al soggetto attuatore nei lotti 1, 2, 3, 4, 8, 9, 12, 18, 19 e 20 ferme restando quelle attribuite ai lotti edificati (lotti 5, 6, 7, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17) per una superficie complessiva di mq. 37.542 che rimane invariata rispetto al precedente strumento attuativo.
- l'individuazione di un'area extra-standard (lotto 26) ceduta all'Amministrazione comunale, che sulla base dei propri indirizzi strategici, potrà in futuro –e con separati atti urbanistici –destinare alla rilocalizzazione delle proprie potenzialità edificatorie e/o al perseguimento di altri obiettivi;
- l'avvio della fase attuativa 2, in quanto originariamente subordinata alla realizzazione della Nuova variante alla S.P. Galliera ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione della fase 1, opere la cui realizzazione è stata verificata.

3.2 OSSERVAZIONI DELLA CITTA' METROPOLITANA QUALE ENTE COMPETENTE ALLA VAS

3.2.1 Osservazione 1 relativa alla quota edilizia convenzionata:

“Pur prendendo atto di quanto dichiarato dell'Amministrazione comunale nell'ambito della Relazione tecnica allegata alla DGC n. 21 del 22/02/2019, si chiede che venga rivalutata l'operazione di eliminazione dell'obbligo del versamento del contributo dovuto da parte del soggetto attuatore relativo alla quota di edilizia residenziale pubblica poiché tale impegno era stato calibrato al fine di assicurare la fattibilità economico-finanziaria dell'intervento di edilizia pubblica nonché tempistiche certe di realizzazione della stessa. In alternativa, si chiede di esplicitare come l'amministrazione comunale intenda

perseguire la concreta realizzazione della quota di edilizia residenziale pubblica. In tema di ERS si richiamano, seppur in via generale, anche i principi contenuti nella LR 24/2017 così come ripresi anche dall'art. 3.9 del PTM, che disciplina aspetti qualitativi e quantitativi degli interventi di ERS in particolare nei Comuni classificati tra quelli ad Alta Tensione Abitativa dalla Delibera CIPE 87 del 13/11/2003 come il Comune di Castel Maggiore.

Si chiede inoltre di precisare in convenzione che la quota di Edilizia Residenziale Pubblica totalmente a carico del Comune non concorre nella quota della superficie "facoltativa" e, pertanto, è escluso dal suddetto onere aggiuntivo."

DISCUSSIONE:

- Il contributo previsto dalla previgente Convenzione 2010 non risultava destinato alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica, diversamente da quanto indicato dall'osservazione metropolitana, bensì alla realizzazione della scuola dell'infanzia nel nuovo polo scolastico. Il finanziamento di tale opera ha poi trovato la propria fonte nelle risorse proprie dell'Amministrazione Comunale, come argomentato nelle premesse della DCC 4 del 30.1.2019 recante "*Indirizzi per la conclusione di accordo urbanistico preliminare per la modifica del comparto 4M-5 "Ronco Maggiore" e della relativa convenzione;*
- Il versamento degli 850.000 € sarebbe comunque stato non idoneo ad "*assicurare la fattibilità economico-finanziaria dell'intervento di edilizia pubblica nonché tempistiche certe di realizzazione della stessa*", come riportato nell'osservazione metropolitana, in quanto l'importo è evidentemente insufficiente alla costruzione di un edificio di edilizia residenziale pubblica (ERP). Tale previsione finanziaria è valutabile sommariamente, a costi di costruzione correnti ragionevolmente individuati, in circa 9.000.000 € (ipotizzando per la quota di SU comunale di 4.129 mq pari a circa 6.000 mq di superficie lorda, un costo tecnico di produzione di 1.500 €/mq lordo, comprese sistemazioni esterne pertinenziali, spese tecniche e imposte);
- Si segnala che l'art. 4 della convenzione 2010 prevedeva che il comune finanziasse la restituzione all'attuatore della quota dei costi di urbanizzazione di competenza del lotto n. 25, ceduto al comune dall'attuatore, impiegando i proventi dell'alienazione del lotto 25 stesso, ipotesi non coerente con l'impiego del lotto medesimo per ERP;

- Non è quindi verificato il nesso tra il versamento degli 850.000 € e l'attuazione di edilizia residenziale pubblica (ERP) nel lotto comunale;
- È necessario inoltre distinguere gli obiettivi di edilizia residenziale pubblica (ERP¹) dagli obiettivi di edilizia residenziale sociale (ERS2), meglio specificando quanto riportato nell'osservazione metropolitana. Il piano particolareggiato di che trattasi è idoneo a far fronte ad obiettivi di ERS, mentre l'edificazione di quote ERP richiederebbe non solo la disponibilità di lotti edificabili comunali (effettivamente incrementati dalla presente variante) ma anche uno specifico finanziamento per un intervento edilizio, la cui attuazione sarebbe di competenza di ACER Bologna (ente strumentale esclusivamente delegato allo sviluppo dei programmi di edilizia popolare). Questo elemento dovrà eventualmente essere previsto dalla programmazione comunale, o accedere a finanziamenti specifici.
- la quota di SU del Comune espressamente attribuita dal piano nel suo stato di variante è pari a **4.129 mq** che rappresenta il 14,96% dell'intero Comparto 4Msub5 (27.953 mq). La Su del Comune è costituita da una quota "libera" pari a 166,60 mq, quella destinata ad ERS è pari a 3.962,40 mq corrispondente al 14,17% del totale che risulta coerente con l'obbiettivo di PSC (art. 21), che fornisce indirizzi in merito all'ERS e non già all'ERP, diversamente da quanto indicato nell'osservazione metropolitana;
- La bozza di Convenzione indica che l'utilizzazione della superficie facoltativa da parte del Comune è esentata dalla corresponsione dell'onere aggiuntivo; viene eliminata la previsione di corresponsione di detto onere anche nel caso di utilizzo delle Sc da parte di altro soggetto diverso dall'Amministrazione Comunale così come previsto dall'art. 5 della Bozza di Convenzione.
- Infine, è opportuno rammentare che le motivazioni alla base della conversione dell'obbligo di versare 850.000 € in obbligo di cedere aree edificabili sono ampiamente argomentate negli atti che hanno condotto alla presente variante, ed è altresì rilevante ricordare che la revisione convenzionale è stata oggetto di specifico accordo ex art. 18 LR 20/2000, il che rende non opportuno rivederla in questa sede di approvazione finale.

NEL MERITO SI CONTRODEDUCE:

¹ Per edilizia residenziale pubblica si intende lo stock di alloggi di proprietà comunale ai sensi dell'art. 20 della LR 24/2001, assegnati e gestiti da ACER

- Viene accolta parzialmente l'osservazione relativa alle politiche abitative comunali, chiarendo che nello sviluppo delle proprie politiche urbanistiche e abitative, il comune potrà impiegare a fini ERS sia le quote di edificabilità assegnate dal presente piano particolareggiato nel suo stato di variante, sia le eventuali quote aggiuntive da fare "atterrare" nell'ambito e provenienti da operazioni di delocalizzazione, trasformandole in edilizia ERS, in quanto compatibili con le dotazioni di urbanizzazione del comparto. Il comune potrà altresì alienare i lotti edificabili condizionandone l'attuazione in tutto o in parte a quote ERS, o individuare misure straordinarie di finanziamento per l'attuazione di interventi ERP.
- Viene accolta l'osservazione in merito all'assenza di onerosità aggiuntiva della quota di edilizia comunale, e conseguentemente adeguata la bozza di Convenzione con riferimento all'esonero dall'onere per la quota di superficie facoltativa di competenza del Comune di Castel Maggiore;

3.2.2 Osservazione 2 relativa alla quota edilizia convenzionata (titolo non pertinente con l'osservazione: si ipotizza "relativa allo stato di attuazione del comparto")

"Poiché la convenzione allegata alla presente variante al PP sostituisce quella precedentemente sottoscritta ed ancora vigente, si chiede di precisare puntualmente gli oneri a carico dell'attuatore della precedente convenzione già adempiuti, nonché quelli inseriti nell'accordo sottoscritto in data 26 febbraio 2019 e registrato il 13 marzo 2019. In particolare rispetto alla quota di standard già ceduti all'amministrazione comunale e attrezzati, oltre a quelli reperiti all'interno del comparto 4M ma esterni al sub ambito 5. Infine si chiede di precisare in convenzione tempi e modi per la realizzazione della quota di edilizia residenziale pubblica.

Al fine di garantirne la coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, si rammentano le scadenze imposte dalla nuova legge urbanistica, in cui si prevede che i PUA 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 che essi siano convenzionati nei termini

² Per interventi di edilizia residenziale sociale (ERS) si intende prioritariamente: quanto previsto dall'art. 2 c. 1 lett. b) ed f) della LR 24/2001): ampliare l'offerta di edilizia a locazione permanente ed a termine a canone ridotto rispetto ai valori di mercato, ovvero favorire l'acquisto della prima casa di abitazione.

perentori per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, a pena di decadenza. Le convenzioni urbanistiche dovranno quindi indicare tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni, nonché tutti gli obblighi del soggetto attuatore derivanti dall'approvazione del piano”.

DISCUSSIONE:

- La bozza di convenzione contiene gli impegni assunti dall'attuatore da assolvere con la sottoscrizione dell'atto mentre gli impegni, riferiti alle opere di urbanizzazione già realizzate, già assolti in adempimento della Convenzione 2010 risultano individuati nell'elaborato F5 Relazione di spesa;
- La società Lexus srl è sempre stata esonerata dalla partecipazione al Consorzio Comparto 4M, come risultante dalla Convenzione 2010 mentre risultava impegnata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del sub-comparto 5 non costituenti pre-condizione;
- La tavola G5 del PP 2009 (che in estratto si quale ALLEGATO 1) individua le aree destinate alla cessione al Comune di Castel Maggiore in attuazione della Convenzione 2010 nell'ambito dei singoli sub-comparti da attuare nel rispetto delle dotazioni territoriali;
- La tavola L4 della Variante al PP individua le aree destinate a standard previste dal PP 2009:
 - 35.743 mq per parcheggi e verde pubblico, attrezzature scolastiche
- La tavola P2 della variante al PP individua le aree destinate a standard previste dalla Variante al PP nel rispetto delle dotazioni minime:
 - 42.050 mq per parcheggi e verde pubblico, attrezzature scolastiche
- La tavola P6 della variante al PP individua le aree destinate alla cessione e quelle già cedute al Comune di Castel Maggiore in coerenza con la tavola P2;
- Le tavole P6 e P7 della variante al PP individuano le aree destinate ai lotti di competenza comunale da acquisire con la sottoscrizione della Convenzione integrativa;
- L'attuazione delle previsioni di edilizia residenziale di competenza dell'Amministrazione Comunale saranno stabiliti con specifici atti di programmazione da inserire nel Bilancio;

- La bozza di convenzione della Variante al PP prevede ad individuare tutti gli obblighi assunti dal soggetto attuatore mentre non risultano individuati i termini per l'attuazione delle previsioni;

NEL MERITO SI CONTRODEDUCE:

- Viene accolta l'osservazione integrando la bozza di Convenzione con le precisazioni in ordine alle opere già realizzate dall'attuatore in adempimento alla Convenzione 2010;
- Viene accolta l'osservazione integrando la bozza di Convenzione con l'individuazione dei termini per la presentazione dei titoli abilitativi per l'attuazione delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare e per l'avvio degli interventi edificatori;

3.2.3 Osservazione n. 3 relativa all'accessibilità e al trasporto pubblico locale

“Si chiede di garantire l'accessibilità dell'area in rapporto alla disponibilità del trasporto pubblico locale TPL, alla connessione con il sistema ferroviario metropolitano SFM evidenziandone la connessione con la rete ciclopedonale esistente.”

Considerazioni

Il Sub Comparto 5 è servito dal trasporto pubblico locale su gomma e risulta connesso con il sistema ferroviario metropolitano SFM tramite la connessione con la rete ciclopedonale esistente come risultante dalle Tavole allegate (ALLEGATO 2 e 3)

NEL MERITO SI CONTRODEDUCE:

Viene accolta l'osservazione con l'individuazione delle reti ciclopedonali e delle reti di trasporto pubblico locale

3.2.4 Considerazioni e suggerimenti di carattere generale

Alla luce delle nuove Linee guida per migliorare la resilienza ai cambiamenti climatici negli interventi edilizi, relative alle nuove pratiche urbanistiche indicate dalla Regione Emilia Romagna e recepite nel Piano Territoriale Metropolitano adottato con Delibera del consiglio metropolitano n. 42 del 23/12/2020, si fa presente quanto disciplinato all'art. 3.7 “Incremento della resilienza e metabolismo urbano” che individua azioni di adattamento evidenziando che tutti gli interventi edilizi devono essere progettati utilizzando soluzioni NBS (Natural Based Solutions) specificate ai c.2 e c.3 ai fini di

migliorare la risposta idrologica e contenere l'isola di calore, ed infine con azioni di mitigazione come la riduzione dei consumi di energie fossili e la riduzione dei consumi idrici.”;

In relazione al tema del miglioramento della risposta idrogeologica e del contenimento dell'isola di calore si possono fare le seguenti precisazioni. Il PTM adottato enuncia una serie di soluzioni NBS per migliorare la risposta idrologica del Territorio Urbanizzato e ottenere benefici aggiuntivi in termini di qualità delle acque, aumento della biodiversità e implementazione della fruizione di aree pubbliche: in tutti gli interventi edilizi dovranno essere previsti sistemi di gestione delle acque e del drenaggio urbano che riguardino strade, piazze e infrastrutture ad esse connesse, nonché la riqualificazione di aree verdi e corsi d'acqua minori in area urbana e periurbana, con prioritario riferimento a:

- a) sistemi di pavimentazione permeabili;
- b) canali vegetati;
- c) trincee infiltranti;
- d) aree di bioritenzione;
- e) box alberati filtranti;
- f) bacini di detenzione;
- g) stagni e zone umide;
- h) riapertura di corsi d'acqua urbani tombinati;
- i) riqualificazione ambientale di piccoli corsi d'acqua in contesti periurbani.

Il PTM enuncia anche: Ai fini del contenimento delle isole di calore, in tutti gli interventi edilizi devono essere adottate Soluzioni NBS mirate al disegno e ai materiali utilizzati e allo sviluppo del verde urbano, nelle diverse componenti, applicando un approccio multi-obiettivo, attento all'adattamento al cambiamento climatico, alla capacità di rimuovere le sostanze inquinanti da parte del verde urbano, alla riqualificazione degli spazi, per renderli più vivibili e luoghi di socialità.

Giova pertanto ricordare che l'intero comparto 4M nasce nel 2003 e risulta in larga parte attuato.

Già negli anni 90 si comincia a parlare di CAMBIAMENTI CLIMATICI: il tema è stato affrontato nella Conferenza mondiale svoltasi a Rio de Janeiro nel giugno del 1992, nella quale sono stati sottoscritti impegni precisi da parte dei 150 paesi partecipanti. In particolare è stata approvata - oltre alla convenzione sui mutamenti climatici e a quella sua

biodiversità - l'Agenda 21 che individua le diverse azioni da avviare nella direzione dello sviluppo sostenibile in vista del XXI secolo (di cui appunto il nome di Agenda 21).

Per dare attuazione all'Agenda 21 il Ministero dell'ambiente definì il «Piano nazionale per lo sviluppo sostenibile», che è stato approvato dal CIPE il 28 dicembre 1993. In particolare, nelle "Iniziative delle amministrazioni locali di supporto all'Agenda 21" riconosce un ruolo decisivo alle comunità locali nell'attuare le politiche di sviluppo sostenibile, tenuto conto che oltre il 45% della popolazione mondiale vive in contesti urbani, percentuale destinata a crescere fino al 63% nel 2030. Pertanto a partire dal 2002, a livello provinciale è stato elaborato e avviato il progetto "MicroKyoto", che aveva l'obiettivo di raggiungere i target di riduzione dei consumi e delle emissioni di gas climalteranti previsti dal protocollo di Kyoto (1992) attraverso il coinvolgimento dei 60 Comuni del territorio provinciale. L'Agenda 21 locale può in questo modo essere definita come un processo, condiviso da tutti gli attori presenti sul territorio (stakeholder), per definire un piano di azione locale che guardi al 21° secolo.

Il 18 maggio 2006 è stato poi sottoscritto un Protocollo di Intesa fra la Provincia di Bologna e 27 Comuni della Provincia (tra cui Castel Maggiore). Il Protocollo ha rappresentato l'atto finale del Progetto Energia 21 - Microkyoto avviato dalla Provincia di Bologna nel 2004 e cofinanziato dal ministero dell'Ambiente, per contribuire a raggiungere gli obiettivi di Kyoto a scala locale, promuovendo la riduzione dei consumi e delle emissioni di gas serra.

Nell'ambito del progetto di sviluppo del Comparto 4Msub 5 pertanto, il soggetto attuatore (Lexus S.r.l. che acquistò i primi terreni nel 2006 subentrando al precedente soggetto attuatore negli obblighi della Convezione per il solo sub comparto 5) cominciò, di concerto con la Pubblica Amministrazione, a sviluppare un progetto di ABITARE SOSTENIBILE certamente all'avanguardia, sia per quanto riguarda la funzione del VERDE, sia per il controllo e la regimentazione degli apporti d'acqua (mediante una grande vasca di laminazione NATURALE) sia per la produzione dell'energia, attraverso un IMPIANTO DI COGENERAZIONE, esistente e funzionante (impianto Hera – depuratore Corticella) con sottostazione nell'area dedicata a nord-est del Sub Comparto.

La conversione di energia primaria (tipicamente fornita da un combustibile) in energia meccanica e/o elettrica comporta, indipendentemente dalla tecnologia, la produzione di una quota parte di calore che viene normalmente dissipato nell'ambiente esterno. Nei più consueti impianti di riscaldamento solo il 30% dell'energia prodotta viene effettivamente utilizzata, la restante parte viene dispersa sotto forma di calore. Con la cogenerazione è

possibile recuperare gran parte di questo calore altrimenti perso, con rilevanti risparmi economici ed energetici.

Cogenerare significa quindi produrre contemporaneamente energia termica ed elettrica, entrambe intese come effetto utile. Anche ai fini del raggiungimento degli obiettivi 20/20/20, il valore della cogenerazione è stato da tempo ufficialmente riconosciuto dall'Unione Europea con la direttiva 2004/8/EC.

I vantaggi dalla cogenerazione sono:

Miglioramento dell'efficienza energetica: se ben dimensionato, un impianto di questo tipo può assicurare un incremento di efficienza fino al 25% rispetto ai sistemi energetici che sostituisce

Maggiori risparmi economici: la cogenerazione rappresenta la soluzione energetica più adatta e completa, garantendo risparmi fino al 40% sul costo complessivo dell'energia

Rispetto per l'ambiente: la cogenerazione contribuisce a ridurre le emissioni di CO₂ grazie all'utilizzo di combustibili più leggeri rispetto ai più tradizionali sistemi di generazione di energia

In relazione alla mitigazione dell'isola di calore, il Comparto 4M sub 5 prevede le seguenti aree verdi:

50.687 mq verde privato profondo

23.395 mq verde pubblico attrezzato

10.166 mq verde complementare alla viabilità

Per un totale di 84.248 mq verde pari al 40% dell'intero comparto, superiore all'obiettivo del 30-35% del PTM appena adottato.

In relazione al controllo degli apporti d'acqua, l'obiettivo del PTM di adozione di soluzioni verdi per la laminazione degli eventi meteorici in conformità con le norme del PSAI vigente sull'invarianza idraulica È GIA' STATO PERSEGUITO con la realizzazione già da più di 10 anni delle due vasche di laminazione a servizio del Sub Comparto 5 ed 1 (commerciale) su cui viene effettuata una periodica manutenzione per la pulizia e la prevenzione delle zanzare.

Si precisa inoltre che l'impianto progettuale caratterizzato da così ampie superfici a verde permeabile è stato possibile solo con l'inserimento della sagoma delle autorimesse in quella della superficie coperta dei fabbricati (con le sole eccedenze necessarie a garantirne la funzionalità ed il rispetto della specifica normativa); il progetto ha previsto (fin dalle prime realizzazioni) per mitigare eventuali impatti derivanti dagli eventi atmosferici eccezionali e per contenere la quantità di terreno da trasportare fuori dall'ambito di intervento, la

realizzazione di soli piani seminterrati. In tal modo si è messo ampiamente in sicurezza il piano terra ed è stato possibile realizzare l'impianto di smaltimento delle acque meteoriche (COMPLETAMENTE REALIZZATO) seguendo la pendenza naturale del terreno, da est a ovest, verso il Bondanello e senza costosi e complessi impianti di sollevamento che avrebbero anche compromesso la funzionalità idraulica dell'area.

Pur essendo trascorsi molti anni dall'adozione di tali misure il progetto così impostato, che non prevede piani interrati, rispetta anche le normative vigenti che, nel frattempo sono state adeguate.

Il parere della Bonifica Renana (parere allegato al PG n. 2746/2021 della CM BO) ha peraltro rilasciato parere favorevole in merito alla compatibilità idraulica e al non incremento del rischio alluvione dell'area oggetto di trasformazione

Pertanto il Piano Particolareggiato risulta coerente con le considerazioni ed i suggerimenti di carattere generale.

3.3 PARERI AMBIENTALI

3.3.1 Parere Hera

Nel citato parere, prot. n. 8973 del 14/04/2020, HERA esprime parere favorevole condizionato alle prescrizioni generali ed alla seguente prescrizione specifica:

“Si sottolinea che la variante, modificando la tipologia dei fabbricati come descritto nella tavola di progetto ricevuta “P3”, comporterà una diversa realizzazione relativamente agli allacciamenti di utenza. Pertanto, rispetto agli elaborati U2, U3 e U10 rev. 18/06/2019, dove non sono state aggiornate le modifiche ai nuovi corpi di fabbrica, le reti di distribuzione mancanti saranno sempre posate sulla futura viabilità pubblica del comparto, ma, occorrerà rivedere la posizione dei manufatti contenitori dei misuratori di portata, a servizio dei nuovi fabbricati.

In considerazione del fatto che non tutte le reti esistenti sono già in carico alla Scrivente, si ricorda che per la presa in carico delle opere realizzate si dovranno analizzare puntualmente tutte le tipologie realizzative relativamente allo standard Aziendale durante l'attuazione dei singoli lotti.”

DISCUSSIONE

Si prende atto della indicazione che verrà data come prescrizione da recepire nel permesso di costruire.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Non si prescrivono modifiche agli elaborati di Piano Particolareggiato, rimandando la modifica alla fase definitiva/esecutiva di richiesta di Permesso di Costruire.

3.3.2 Parere Ausl

Nel citato parere, prot. n. 9632 del 4/5/2020, AUSL esprime parere favorevole, vincolando al rispetto delle seguenti prescrizioni:

“1. in merito alla destinazione dei nuovi fabbricati adibiti a Nuovo Polo Scolastico, venga garantito il rispetto dei limiti acustici previsti per la specifica classe di riferimento (classe I); nel caso di un inserimento di scuole secondarie superiori dovrà inoltre essere valutato un percorso sicuro di collegamento con eventuali terminali di mezzi pubblici;

2. la vasca di laminazione per le acque meteoriche venga realizzata in modo tale da evitare ristagni prolungati di acque prevedendo, inoltre, un adeguato programma di manutenzione e trattamento al fine di evitare la proliferazione di animali e insetti molesti.”

DISCUSSIONE

Premesso che il Soggetto Attuatore del Sub Comparto 5 (Lexus S.r.l.) è sempre stato estraneo al Consorzio Comparto 4M ed alle opere esterne al Sub Comparto 5, con la delibera di Giunta N. 119/2015 si è dato atto che le opere di limitazione della pressione sonora ingenerata da Viale Europa sono state realizzate con Permesso di Costruire n. 15 del 24.12.2005 e successive varianti e collaudate con collaudo Prot. 35600/2009. Pertanto si terrà conto di questi aspetti nel progetto definitivo/esecutivo del polo scolastico.

Relativamente alla vasca di laminazione si evidenzia che rientra tra le opere di urbanizzazione già eseguite e collaudate e che esiste già da quasi dieci anni un adeguato programma di manutenzione periodica.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Non sono richieste modifiche.

3.3.3 Parere Consorzio Bonifica Renana

Nel citato parere, *prot. n.16272 del 3/8/2020*, il Consorzio Bonifica Renana esprime *“parere favorevole in merito alla compatibilità idraulica e al non incremento del rischio di alluvione dell’area oggetto di trasformazione”*.

DISCUSSIONE

Si prende atto del parere favorevole.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Non sono richieste modifiche.

3.3.4 Parere Arpae Territoriale

Nel citato parere *prot. n. 29173 del 17/12/2020* che ha fatto seguito al precedente parere con richiesta di integrazioni, *Prot. n. 9095 del 20/4/2020*, e successiva rettifica parziale *prot. n. 10666 del 19/5/2020* ARPAE territoriale esprime parere favorevole sia per la matrice rumore che per la matrice acque, vincolato alla seguente prescrizione:

“la laminazione dovrà prevedere lo svuotamento completo della vasca e dovrà essere mantenuto il volume di invaso attraverso una corretta gestione e manutenzione (pulizia, sfalcio, risagomatura ecc) della stessa e previsti anche idonei interventi di manutenzione e pulizia della rete fognaria e dello scatolare per il mantenimento delle caratteristiche idrauliche e della qualità delle acque.”

DISCUSSIONE

Si prende atto del parere favorevole.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Non sono richieste modifiche.

3.4 OSSERVAZIONI DEI PRIVATI

Non sono pervenute osservazioni da parte di privati

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

Nel parere allegato all'atto del Sindaco Metropolitan n.27/2021, la Città Metropolitana con parere a firma del Geologo Fabio Fortunato esprime parere favorevole al procedimento.

4 PIANO DI MONITORAGGIO

Si ritiene che le matrici ambientali che possano necessitare di monitoraggio, in ragione del carattere potenzialmente evolutivo degli elementi interessati, siano la gestione delle acque meteoriche e la componente acustica.

Acque meteoriche

La gestione delle acque meteoriche è oggetto di opportuno monitoraggio in ragione dei cambiamenti climatici che potrebbero condurre ad un aumento dell'intensità delle precipitazioni, tale da rendere necessaria la verifica del corretto funzionamento della rete di deflusso e delle aree di laminazione, o tali da modificare il comportamento idraulico dei corpi recettori.

A questo fine si rende opportuno una verifica a cadenza triennale del corretto funzionamento delle reti delle acque bianche e delle vasche di laminazione, comprensivo della verifica della capienza sufficiente dei volumi di invaso, del loro corretto svuotamento, della perfetta funzionalità dei manufatti di scarico e della qualità delle acque.

Il monitoraggio sarà effettuato con cadenza triennale dal comune con il supporto:

- Di Hera, limitatamente alle sue competenze di intervento sulla rete di deflusso delle acque meteoriche come definite dalla convenzione di gestione;
- di ARPAE (distretto territoriale), anche in concomitanza con la gestione dell'Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) per lo scarico.

Rumore

La componente acustica è oggetto di monitoraggio in ragione soprattutto dell'evolvere delle condizioni di traffico stradale.

Il monitoraggio sarà effettuato con cadenza triennale dal comune con il supporto di ARPAE (distretto territoriale). Si individueranno di volta in volta le interferenze tra sorgenti e recettori più significative. L'attività di monitoraggio sarà effettuata anche in concomitanza con le misure di attuazione della DIRETTIVA CE 2002/49/CE per l'aggregato urbano di Bologna, di cui Castel Maggiore è componente.

ALLEGATI ALLA PRESENTE DICHIARAZIONE DI SINTESI:

ALLEGATO 1: Aree da cedere

ALLEGATO 2: Piste ciclabili esistenti e di progetto

ALLEGATO 3: Connessioni con il trasporto pubblico locale