

**Pratica ARPAE – Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana n. 10282/2022**

**PROCEDURA di ValSAT art. 5, comma 7, L.R. n. 20/2000, in applicazione delle norme transitorie di cui all'art. 4, comma 4, lett. c), L.R. n. 24/2017**

**Istruttoria di VAS/ValSAT del POC stralcio ANS\_C2.4 parte e D\_N.8 parte "Collina 2 nord" con valore ed effetti di PUA**

**Autorità competente: Città metropolitana di Bologna (CM BO)**

**Autorità procedente: Comune di Comune di Castel San Pietro Terme**

**PREMESSO CHE:**

- in data 9/12/2021, con comunicazione in atti al PG/2021/189739, il Comune di Castel San Pietro Terme ha inviato la deliberazione n. 164 del 30/11/2021 relativa al POC in oggetto, ha trasmesso il link alla relativa documentazione e ha chiesto l'espressione del parere di competenza a:
  - ARPAE
  - AUSL DI IMOLA
  - CONSORZIO DELLA BONIFICA RENANA
  - SERVIZIO AREA RENO E PO DI VOLANO
  - SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
  - ESERCITO ITALIANO 6° REPARTO INFRASTRUTTURE
  - COMANDO MILITARE ESERCITO "EMILIA ROMAGNA"
  - NCI – SERV. SISMICO ASSOCIATO
  - NCI - UFFICIO DI PIANO FEDERATO
  - TELECOM ITALIA SPA
  - E-DISTRIBUZIONE SPA
  - SOLARIS SRL
  - HERA S.p.A
- in data 23/12/2021, PG/2021/197665, la CM BO ha chiesto integrazioni
- in data 28/10/2022, PG 64828/2022 della CM BO, il Comune di Castel San Pietro T. ha inviato integrazioni
- in data 15/11/2022, con proprio PG 68592/2022, la CM BO ha chiesto ulteriori chiarimenti relativi alla documentazione integrativa prodotta.
- in data 3/03/2023, PG n. 12806/2023 della CM BO, il Comune di Castel San Pietro T. ha inviato ulteriori integrazioni
- In data 02/05/2022, PG 25980/2022 della CM BO, un gruppo di residenti proprietari e in rappresentanza degli ulteriori soggetti deleganti e firmatari hanno trasmesso alla CM BO le osservazioni già inviate al Comune di San Pietro Terme relative al P.O.C. richiamato in oggetto.
- in data 28/10/2022, PG n. 65036/2022, il Comune di Castel San Pietro T. ha dato atto dell'avvenuto deposito della documentazione relativa al PUA per il periodo dal 09/12/2021 fino al 24/01/2022, come da avviso pg. 32442/2021, pubblicato sull'albo pretorio del

Comune di Castel San Pietro Terme e sul BURERT n. 347/2021; inoltre ha attestato che sono pervenute 3 osservazioni in data 25/01/2022 prot. 1727, in data 27/01/2022 prot. 1938 ed in data 06/05/2022 prot. 11682, precisando che tutti i 3 protocolli riportano la stessa osservazione. Ha infine trasmesso la proposta di controdeduzione alle osservazioni dei privati predisposta dal Servizio Urbanistica.

- con comunicazione del 13/03/2023, in atti al PG/2023/44351, la Città metropolitana ha chiesto ad ARPAE AAC Metropolitana il contributo istruttorio propedeutico al parere motivato nell'ambito delle competenze in materia ambientale previste dalla Delibera di Giunta Regionale n. 1795/2016 entro la data del 30/03/2023;

#### **CONSIDERATO CHE:**

La valutazione della sostenibilità della proposta è stata effettuata sulla base dei documenti messi a disposizione dalla Città metropolitana nel proprio cloud:

[https://metrocloud.cittametropolitana.bo.it/index.php/apps/files?dir=/Users/PIANIF-TERR/PIANURB\PIANURB\POC\\_ADOTTATI\CASTEL SAN PIETRO TERME\POC Stralcio ANS C 2 4 coll nord](https://metrocloud.cittametropolitana.bo.it/index.php/apps/files?dir=/Users/PIANIF-TERR/PIANURB\PIANURB\POC_ADOTTATI\CASTEL SAN PIETRO TERME\POC Stralcio ANS C 2 4 coll nord)

Il PUA è relativo a una porzione degli Ambiti ANS\_C2.4 e D\_N.8, come classificati dal PSC e RUE vigenti del Comune di Castel San Pietro Terme.

Il piano comprende i terreni censiti al N.C.T. della Provincia di Bologna, Comune di Castel San Pietro Terme, foglio 93 mappali 26, 28, 348, 350, 469, 471, 471 e 472 per una superficie complessiva pari a 59.308 mq di cui 24.603 mq nell'ambito ANS\_C2.4 e 34.705 mq nell'ambito DN.8.

L'Intesa espressa sul PSC vigente ai sensi del comma 10 dell'art. 32 della LR n. 20/20 in merito alla conformità del PSC agli strumenti della pianificazione sovraordinata, conteneva la seguente riserva:

*“Rispetto all'ambito ANS\_C2.4 (Collina 2), sulla base delle valutazioni esplicitate al precedente paragrafo 3, in merito alla coerenza con gli artt. 3.2, 7.1, 10.8 del PTCP, **si chiede l'eliminazione dell'ambito di nuovo insediamento.***

*In via subordinata, l'eventuale mantenimento della previsione, **ammessa esclusivamente come mero completamento dei tessuti edificati esistenti** ed in considerazione dei condizionamenti sopra riportati, necessiterà delle seguenti prescrizioni:-*

- *giustificare, attraverso specifiche analisi demografiche, il permanere di quote di fabbisogno che non trovano risposta all'interno del territorio urbanizzato e negli ambiti di nuovo insediamento già previsti dal PSC e comunque non compresi nel sistema collinare;*
- *prevedere una significativa riduzione dell'edificabilità, escludendo in particolare dall'edificazione le porzioni più a sud poiché, oltre alle criticità sopra esplicitate, risultano completamente interessate dalla zona di terrazzo fluviale di cui all'art. 5.2 e 5.3 del PTCP;*
- *salvaguardare, con idonea progettazione, le visuali verso il territorio agricolo collinare e gli elementi di pregio paesaggistico sia verso sud che verso est e definendo le limitazioni all'altezza ed alle sagome dei manufatti edilizi necessarie per assicurare la salvaguardia degli scenari d'insieme e la tutela delle particolarità geomorfologiche. Di tali aspetti deve essere data opportuna evidenza nelle schede VIP”.*

Nella cartografia del PTM, l'area oggetto di PUA ricade all'interno di:

- aree agricole della collina/montagna,
- zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura, area di ricarica di tipo B
- fascia di connessione collina/pianura.

- zona di controllo degli apporti d'acqua in pianura
- U.I.E idonee o con scarse limitazioni ad usi urbanistici.
- Unità di paesaggio Collina bolognese
- Sistema collinare

In prossimità dell'area, lungo via Tanari è presente un crinale significativo.

Gli elaborati presentati sono sufficienti a consentire la valutazione della significatività degli effetti sull'ambiente connessi all'implementazione del piano.

L'osservazione presentata dai privati ha proposto alternative progettuali che sono state valutate nel documento di controdeduzione.

E' stato proposto il seguente piano di monitoraggio:

Componente		n	indicatore	UdM	Stato attuale	Obiettivo Piano	Monitoraggio e frequenza	NOTE
Acqua	Ambiente idrico	1a	Laminazione	mc	0	Sì	Prima della fine dei lavori del piano	PIANO
		1b	Sistema fognario	Reti separate	0	Sì		
Aria	Emissioni inquinanti	2	Aree verdi	mq	0	Sì	Prima della fine dei lavori del piano	PIANO
	Emissioni climateranti	3	Classe energetica edifici	Categoria	-	Classe B	In fase di progettazione e dei singoli interventi	PdC
Suolo/sottosuolo		4	Percentuale di superficie urbanizzata	%	0%	SI	Supervisione annuale del Comune	Comune
Biodiversità	Rete ecologica	5a	Superficie area tutelata	mq	NO	NO	NO	-
	Rete ecologica urbana	5b	Superficie a verde urbano	mq	NO	SI	Prima della fine dei lavori del piano	PIANO
		5c	Connessione ecologica	n.	NO	NO	NO	-
Mobilità		6a	Piste Ciclabili	Km	0	NO	SI	PIANO
		6b	Intersezioni razionalizzate	n.	NO	NO	NO	-
Rumore/Acustica		7	% SU in classi acustiche corrispondenti all'uso	%	100% Classe 2	100% Classe 2	SI	Comune
Rifiuti		8a	Smaltimento inerti in fase di cantiere	Mc	NO	NO	NO	-
		8b	Raccolta rifiuti differenziata porta a porta	Abitanti serviti	NO	90	Prima della fine dei lavori piano	PIANO

Componente		n	indicatore	UdM	Stato attuale	Obiettivo PUA	Monitoraggio e frequenza	NOTE
Elettromagnetismo	Riduzione consumi	9a	Utilizzo di fonti alternative e impianti ad alta efficienza	Kwh/mq	0	SI	NO	PdC
	Esposizione	9b	Popolazione esposta	n.	NO	NO	NO	-
Paesaggio urbano	Dotazione Verde	10b	Verde pubblico	mq	NO	31.205	Prima della fine dei lavori del piano	PIANO
		10c	Verde privato	mq	NO	3.500 (fascia W) 3.368 mq (fascia Est)		PIANO

### CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

L'area è delimitata a Nord da via Pellizzara e dal tessuto urbano consolidato (lottizzazione risalente alla fine degli anni '80, denominata 'La Collina'), a est Via Nenni e a sud dalla restante porzione del comparto ANS\_C2.4, da attuarsi da parte di altri soggetti attuatori.

Il territorio ha caratteristiche tipicamente pedecollinari, con significative acclività, nella porzione a nord-ovest nell'ambito della quale si localizza l'area a dotazioni DN.8.

Il progetto prevede la realizzazione di: n.15 lotti ad uso residenziale mono e/o plurifamiliari con fabbricati al massimo fino a due piani fuori terra oltre a piano seminterrato o interrato e sottotetto; un'area destinata a parcheggio; la viabilità interna al comparto.

Il progetto del verde prevede la cessione di un'area di 31.150 mq, nell'area classificata DN.8 a Ovest del comparto e la creazione di un percorso ciclo-pedonale di collegamento al confine con l'insediamento esistente.

#### Parametri urbanistici

ST = 59.308 mq di cui:

ANS\_C2.4 = 24.603 mq

DN.8 = 34.705 mq

All'interno della zona DN.8 sono destinati a verde privato 3.500 mq.

SU = 2.591 mq

Parcheggi Pubblici minimi richiesti = 518,20 mq

Verde Pubblico minimo richiesto = 2072,80 mq

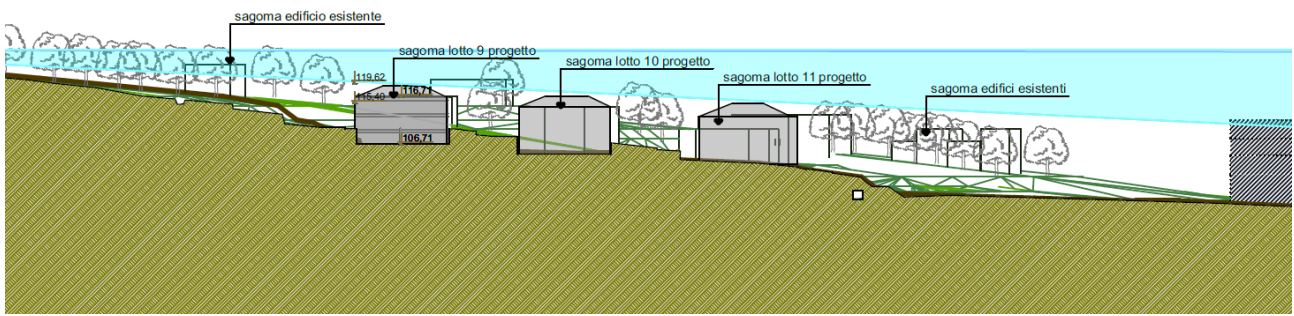
SP minima richiesta per ANS\_C2.4 = 24.603 x 35% = 8.611,05 mq

La permeabilità minima è reperita come segue:

- 3.355 mq in superfici esterne ai lotti edificabili
- 171,52 mq in superfici a verde pubblico esterne ai lotti edificabili (aiuole alberate lungo le strade)
- 5.147,55 mq in superfici interne ai lotti privati

Per salvaguardare la visuale libera verso la pianura, il progetto prevede di ribassare di circa 6 m la quota di imposta del piano terra degli edifici più a ovest, così da ottenere che il colmo del tetto si trovi appena al di sotto del cono visivo da via Tanari verso la pianura.

A questo scopo il progetto prevede la realizzazione di muri di contenimento a gradoni, da realizzare all'interno dell'area classificata come DN.8 e indicata in planimetria come "verde privato non oggetto di cessione".



Tav. 3,25 (particolare)

Il documento di Valsat specifica che *“l’indicazione degli edifici è da intendersi indicativa come sagoma, corpi scale, inserimento nel lotto, ecc., e potrà subire modificazioni ed adattamenti in sede di redazione del progetto definitivo in quanto gli aspetti architettonici e formali saranno oggetto di studio in sede di singolo Permesso di Costruire”*.

Inoltre le NTA prevedono che *“vista la morfologia del terreno esistente, le quote di impostazione dei piani terra potranno comunque essere variate in sede di presentazione dei Permessi di Costruire dei singoli fabbricati fino a un metro in altezza rispetto alla quota indicata nella tavola 3.2a di PUA”*.

Per motivare la necessità di nuova edificazione è stato presentato uno studio a cura di Nomisma che analizza le possibilità di assorbimento della nuova produzione di edilizia di pregio ambientale in base alla domanda potenziale espressa dal mercato immobiliare.

#### MOBILITA'

La viabilità del sub ambito è costituita da un braccio che a partire da via Pietro Nenni sale con pendenza minore del 5 % in direzione nord e termina in un ampio cul de sac la cui dimensione permette la rotazione e l’inversione di marcia anche ai mezzi dell’HERA. Un secondo braccio si stacca all’altezza della nuova cabina elettrica per servire i 4 lotti previsti a sud.

La viabilità è costituita da una carreggiata di 7,00 metri e marciapiede di almeno 1,50 metri su un lato e una pista ciclopedonale di 2,50 metri sull’altro lato.

I parcheggi di urbanizzazione sono complessivamente 52 e sono prevalentemente previsti a pettine sul lato destro a salire, intervallati da aiuole alberate ogni 4/5 posti auto e in linea sul lato sinistro.

Lo Studio del traffico riporta le informazioni che seguono.

Il Servizio Ferroviario Metropolitano (SFM) è attestato presso la stazione di Castel S. Pietro Terme, servita dai treni della linea Bologna-Imola (linea S4B). La stazione SFM è distante circa 3,4 Km dal baricentro dell’Ambito “ANS\_C2.4 e DN.8” ed è raggiungibile tramite via Aldo Moro/via Viara – via Gramsci. Il servizio è operato dalle 05:00 alle 22:30 circa, con un 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’.

Le linee bus su gomma TPER sono attestate presso:

- fermata “Collina II” collocata su via Aldo Moro (all’altezza dell’ingresso posteriore del Cimitero), a cui fanno capo le seguenti linee (attestate peraltro anche in corrispondenza della sopra citata stazione SFM):
  - o linea 110 (Castel S. Pietro Terme Stazione F.S. - Montecalderaro)
  - o linea 113 (Castel S. Pietro Terme Stazione F.S. - Scania - Castel San Pietro Terme)

che operano tra le 06:00 e le 19:00 circa, con cadenzamento medio dell'ordine dei 60' (intensificato ai 30'-40' circa durante le fasce orarie di punta);

- fermata "Berlinguer" collocata su via Berlinguer (a nord dell'incrocio con via Ugo La Malfa); alla fermata fa capo sempre la linea 113 (già descritta in precedenza);
- fermata "Impianti Sportivi" collocata su via Viara (all'altezza dell'ingresso principale del Cimitero); alla fermata fa capo sempre la linea 113.

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

- via Nenni: presenza di marciapiedi/camminamenti pedonali su entrambi i lati strada;
- via Berlinguer: presenza di marciapiedi/camminamenti pedonali e di pista ciclopedonale sul lato nord della strada;
- via Aldo Moro: presenza di pista ciclabile in sede propria sul lato sud della strada;
- via Viara (tratto tra via Berlinguer e l'ingresso del Cimitero): presenza di pista ciclopedonale protetta sul fronte stradale ovest.

Per quanto riguarda la connessione con la rete ciclo-pedonale esistente, se ne prevede l'implementazione lungo la fascia a verde pubblico posta al confine Nord con l'insediamento esistente: tale itinerario ciclo-pedonale consentirà di raggiungere agevolmente la fermata bus in via Aldo Moro, posta a soli 200 metri dal limite nord del comparto oggetto di intervento.

Inoltre si è prevista una pista ciclabile e pedonale di collegamento con la futura nuova lottizzazione a Sud (oggetto di separato intervento) e rimagliamento alla relativa rete ciclo-pedonale in progetto verso via Viara.

La stima del traffico indotto (veicoli generati e attratti) prevede per il giorno feriale, nell'ora di punta mattutina, 18 auto indotte (4 attratte+14 generate), mentre nella punta pomeridiana si registrerà un traffico veicolare indotto di 23 veicoli (16 attratti+7 generati).

Gli aumenti stimati del traffico veicolare motorizzato non metteranno in crisi nessuna strada della viabilità circostante nelle fasce orarie di punta né del mattino né del pomeriggio.

La funzionalità del prolungamento di via Nenni (accesso alla nuova area) è in grado non solo di servire al meglio l'ambito, ma anche di distribuire gli spostamenti sulla direttrice nord-sud passanti su via Berlinguer.

Nello specifico le microsimulazioni di traffico hanno evidenziato come nello scenario futuro (Post Operam) l'intersezione della via Nenni con la via Berlinguer presenterà un ottimo livello di servizio complessivo di tipo A sia nell'ora di punta del mattino che del pomeriggio.

## ARIA

Le emissioni in atmosfera saranno principalmente riconducibili al traffico veicolare indotto ed all'eventuale presenza di impianti di riscaldamento, centrale termica, etc.

Non si prevede un incremento significativo degli impatti in atmosfera sia in relazione al modesto traffico veicolare, così come evidenziato nello studio trasportistico, sia in merito agli impianti di riscaldamento (progettati in base alla normativa vigente che già contempla la maggior efficienza e risparmio energetico).

Si stima un'emissione da traffico pari a ca. 0,0093 ton/anno di PM10 nello stato attuale e pari a ca. 0,0077 ton/anno per lo stato di progetto; l'incremento, se rapportato al contributo emissivo desunto dall'inventario INEMAR per il Comune di Castel San Pietro di cui al punto precedente (pari a 1,63 ton/anno), rappresenta ca. lo 0,096%.

Tale, seppure esiguo incremento di emissioni di polveri, può ritenersi ampiamente compensato dalla previsione in progetto di ca. 300 alberature.

## RUMORE

E' stato prodotto un elaborato denominato "Valutazione previsionale di Clima e Impatto Acustico",

successivamente integrato con un aggiornamento redatto nel mese di Marzo 2022.

Come sorgente sonora in grado di caratterizzare il clima acustico dell'area viene individuato il traffico stradale incidente sulle vie prossime all'area del comparto, come Via Nenni, Via Berlinguer e Via Pellizzara.

Il Comparto si suddivide in n. 15 lotti residenziali con abitazioni di due piani fuori terra.

La Classificazione Acustica vigente del Comune di Castel San Pietro Terme, approvata con DCC n.59 del 13/05/2016, individua l'area di espansione urbana in Classe II di progetto ovvero in aree prevalentemente residenziali, con limite diurno pari a 55.0 dBA e notturno pari a 45.0 dBA; l'area adiacente da dedicare a verde pubblico ricade invece in classe acustica III, ovvero area di tipo misto.

Considerato che lo studio sulla mobilità prevede un incremento dei flussi di traffico dovuti alla realizzazione dell'intervento, oltre alla valutazione di clima acustico riferito ai futuri ricettori, viene effettuata anche una valutazione di impatto acustico nei confronti dei ricettori esistenti.

Per le necessarie verifiche e simulazioni il tecnico competente ha provveduto ad effettuare, in corrispondenza dell'area di lottizzazione, due monitoraggi acustici in continuo della durata di 24 ore c.a. e n.2 rilevamenti di breve durata (20 minuti); in aggiunta sono stati eseguiti n.2 rilevamenti fonometrici della durata di 15 minuti, con relativo conteggio del traffico, su Via Nenni e Via Berlinguer.

Dopo aver proceduto alla verifica della corretta taratura del modello di simulazione utilizzato (SoundPlan) e aver caratterizzato acusticamente l'area nello stato di fatto, il tecnico estensore dello studio ha provveduto ad inserire i futuri ricettori abitativi, oltre ai dati delle nuove sorgenti sonore così come determinate a seguito dei nuovi flussi di traffico attesi.

Per quanto concerne gli edifici esistenti le simulazioni eseguite hanno evidenziato che l'intervento in progetto non determinerà aumenti degli attuali livelli di immissione che si manterranno conformi ai valori limite previsti per la Classe II.

Relativamente agli edifici residenziali in progetto le elaborazioni acustiche riportate nello studio presentato evidenziano il rispetto, sia nel periodo diurno che notturno, dei valori limite di Classe II, conformemente a quanto previsto per lo stato di progetto dalla Classificazione Acustica Comunale.

#### CAMPI ELETTROMAGNETICI

La sorgente di campi elettromagnetici a bassa frequenza più vicina all'area interessata dal progetto è costituita da una linea interrata in Media Tensione distante almeno 180 metri ad est della stessa area.

Relativamente alla realizzazione di nuove sorgenti di campi elettromagnetici a bassa frequenza, è prevista la realizzazione di un nuovo tratto di linea di Media Tensione in cavo interrato, che collegherà la rete MT esistente su via Berlinguer con la cabina secondaria in progetto.

Per tale tratto non sono necessarie valutazioni preventive in materia di verifica dell'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici in virtù delle ridotte dimensioni delle fasce di rispetto ad esso associate, contenute al di sotto del piano di calpestio ed inferiori ai sensi dell'art. 3.2 del D.M. 29/05/2008 alle distanze previste dal Decreto Interministeriale n. 449/88.

Per alimentare i fabbricati in progetto è prevista la realizzazione di una cabina elettrica di trasformazione MT/BT, che sarà predisposta con un unico locale del Gestore e conterrà un trasformatore da 250 kVA; la Distanza di Prima Approssimazione associata a tale cabina è di 1,5 metri dalle mura perimetrali esterne di essa.

#### ACQUE

L'area si presenta a destinazione agricola e pertanto completamente permeabile.

L'intervento ricade all'interno del bacino dello Scolo Laghetto.

L'area oggetto di intervento non ricade all'interno delle mappe di pericolosità del Piano di Gestione Rischio Alluvione (PGRA).

E' stata presentata una relazione di compatibilità idraulica.

Il progetto prevede un sistema di gestione separata delle acque nere e delle acque meteoriche, ma entrambe le linee saranno convogliate nella rete mista esistente in Via Nenni, a servizio della lottizzazione Collina adiacente. Nello specifico, la fognatura nera del comparto si collegherà direttamente alla tubazione esistente, avente diametro di 600 mm, nel pozzetto di innesto denominato nella tavola tecnica 3.4 "PNO1"; la fognatura bianca del comparto si collegherà invece alla tubazione esistente, avente diametro di 800 mm, a valle dello scatolare 230x150 cm, nel pozzetto di innesto denominato "PB13", mediante una tubazione con funzione di bocca tarata di 200 mm.

Le acque bianche (dilavamento aree impermeabilizzate e acque di gronda) saranno convogliate, nel rispetto dell'invarianza idraulica mediante vasca di laminazione posta nel punto più basso dell'area, nella rete mista esistente della sottostante lottizzazione Collina; viene dichiarato che tale rete mista, avente diametro di 600 mm, è già sufficientemente dimensionata per ricevere anche gli scarichi del comparto in progetto.

Ad esclusione delle aree di verde compatto, la superficie oggetto d'intervento è di 24.603 mq.

La rete delle acque meteoriche sarà progettata in modo tale da garantire l'invarianza idraulica mediante la laminazione di un volume complessivo di 1.048 mc con la realizzazione di idoneo sistema di raccolta delle acque, che funge da bacino di raccolta, rappresentato da un collettore fognario ubicato al di sotto del percorso pedonale ad una profondità media di circa 170/180 cm, larghezza 220/230 cm ed estensione di lunghezza pari a 270 ml. Oltre tale quota l'acqua esonda scaricando nel fosso stradale di via Braglia esistente.

La vasca interrata consente di distribuire da un punto di vista spaziale il volume di invaso richiesto, riducendo al minimo l'impatto dell'intervento e garantendo con maggior grado di sicurezza il trasferimento in fognatura comunale dei deflussi meteorici, evitando così il rischio di possibili allagamenti in occasione di eventi pluviometrici particolarmente intensi

## ENERGIA

Al fine del contenimento dei consumi energetici e delle emissioni inquinanti in atmosfera e in conformità ai principi normativi in materia energetica vigenti ("edifici NZEB"-Edifici ad energia quasi zero), le caratteristiche edilizie ed impiantistiche per i fabbricati compresi nel progetto urbanistico saranno le seguenti:

- realizzazione di un involucro edilizio ad elevato isolamento termico al fine di minimizzare in maniera passiva le richieste energetiche invernali ed estive;
- studio dell'orientamento dei fabbricati, finalizzato alla miglior utilizzazione dell'energia gratuita esterna nella stagione invernale ed al miglior ombreggiamento nella stagione estiva;
- realizzazione di infissi trasparenti avente dato di trasmittanza particolarmente contenuto per minimizzare le richieste energetiche invernali e valore di fattore solare basso per minimizzare le richieste energetiche estive;
- realizzazione di impianti di climatizzazione privi di sistemi di generazione con combustione termica, al fine di annullare le emissioni locali di inquinanti in atmosfera;
- realizzazione di impianti a pompa di calore, sia per la produzione di acqua calda sia per il riscaldamento/condizionamento
- installazione sulle coperture degli edifici di sistemi di captazione solare fotovoltaica per la produzione di energia elettrica al fine di alimentare le pompe di calore e le cucine ad induzione, di potenza superiore a 2 KW per alloggio e comunque sopra a quanto prescritto dalla DGR 1715/2016;

- realizzazione di impianti di riscaldamento e raffrescamento ambiente con pannelli radianti sub pavimentali, alimentati con pompe di calore, abbinati a sistemi per il controllo dell'umidità relativa in ambiente o ad impianti di raffrescamento con sistemi ad espansione diretta composti da unità interne ed unità esterne;
- adozione di accorgimenti necessari ad ottenere un consumo idrico significativamente ridotto, mediante l'installazione di rubinetti con aeratori e regolatori di flusso e installazione di cassette di scarico dei WC a doppio pulsante, con riduzione del consumo pro-capite;
- riduzione dell'utilizzo del gas naturale di rete da destinarsi, se richiesto, per l'uso cucina e per eventuale "soccorso" alle pompe di calore nei mesi invernali.
- L'illuminazione pubblica dell'intero comparto prevede apparecchi di illuminazione a LED dimmerabili aventi temperatura di colore 3000 K cioè luce bianco calda.
- Ai sensi dell'art. 15 "Misure per agevolare la realizzazione di punti di ricarica" del D.Lgs. 257/2016, si prevede in ogni gruppo di parcheggi pubblici, aventi una capacità superiore a 10 posti auto, la predisposizione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di almeno 2 vetture per ogni punto di ricarica.

## SUOLO E SOTTOSUOLO

La zona in esame è situata nella zona pedecollinare di Castel San Pietro Terme, ad una quota variabile tra 100 e 130 m s.l.m.

L'area di studio è caratterizzata da una copertura quaternaria di ambiente di piana alluvionale del Sintema Emiliano-Romagnolo Superiore, e nello specifico trattasi del Subsintema di Liano (AES4) il cui limite inferiore è discordante rispetto alla sottostante unità geologica delle Sabbie di Imola (IMO).

I terreni presenti rappresentano la parte finale del ciclo sedimentario marino plio - pleistocenico che si conclude con una generale regressione e l'inizio della sedimentazione continentale pret-tamente quaternaria (ghiaie, terre rosse e paleosuoli).

Non vi sono evidenze di movimenti gravitativi in atto e l'area in esame è da considerarsi stabile. Si rileva inoltre la presenza di orlo di terrazzo fluviale in corrispondenza del confine Ovest dell'area che sarà oggetto di urbanizzazione

Relativamente alla classificazione sismica del suolo e misure geofisiche hanno messo in evidenza una  $V_{S30} = 350$  m/s, si può affermare che il sottosuolo del sito di interesse appartiene alla categoria C, ovvero Depositi di terreni a grana grossa mediamente addensati o terreni a grana fina mediamente consistenti con spessori superiori a 30 m, caratterizzati da un graduale miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori di  $V_{s,30}$  compresi tra 180 m/s e 360 m/s.

E' stato inoltre redatto uno studio di approfondimento sismico di III livello nel quale è risultato un valore massimo al suolo pari ad  $a_{g/g} = 0.382$ , minimo  $a_{g/g} = 0.350$  e medio  $a_{g/g} = 0.364$ .

## ARCHEOLOGIA

In data 13/09/2021 La Soprintendenza ha richiesto l'esecuzione di indagini archeologiche preventive nell'area in oggetto.

La relazione archeologica non ha rilevato la presenza di evidenze archeologiche strutturali fino ad una profondità massima di 2,60 m. dal p.d.c. ma solamente traccia di due canali.

## VERDE

L'area dedicata alla sistemazione del verde è suddivisa in:

- verde pubblico da cedere all'amministrazione comunale di 31.205 mq, all'interno della zona DN.8 tra l'area a verde privato e Via Tanari
- verde privato di 3.500 mq all'interno della zona DN.8 tra l'area a verde pubblico e l'area residenziale. Questa superficie non sarà ceduta all'amministrazione comunale, ma è previsto che rimanga di proprietà privata e sarà sistemata a gradoni mediante l'utilizzo delle

terre armate al fine di prediligere l'utilizzo di tecnologie "green" e quindi ecosostenibili in sostituzione al classico utilizzo di muri in c.a.

- verde privato di 3.368 mq all'interno della zona ANS\_2.4 che funge da zona filtro tra l'espansione urbana e l'area residenziale esistente.

Nell'area D\_N.8 oggetto di intervento destinata a verde pubblico si prevede la nuova piantumazione di oltre 260 alberi.

Complessivamente si prevede una pianta ogni circa 120 mq di verde a uso pubblico (una pianta ogni 2,5 abitanti).

Al fine della valutazione del beneficio ambientale dell'intervento in progetto, se si considera che una pianta adulta assorbe ogni anno circa 90 kg di anidride carbonica abbiamo un beneficio di circa 23.000 kg di anidride carbonica assorbita ogni anno.

L'area interessata non fa parte della Rete Natura 2000.

## PAESAGGIO

La Riserva espressa in sede di Intesa sul PSC prescrive che, in caso di edificazione si devono *"salvaguardare, con idonea progettazione, le visuali verso il territorio agricolo collinare e gli elementi di pregio paesaggistico sia verso sud che verso est e definendo le limitazioni all'altezza ed alle sagome dei manufatti edilizi"*.

Il progetto prevede di ribassare di circa 6 m la quota di imposta del piano terra degli edifici più a ovest, così da ottenere che il colmo del tetto si trovi appena al di sotto del cono visivo da via Tanari verso la pianura. (TAV 3.25 - VERIFICA VISUALI.pdf)

Nella direzione opposta, dalla pianura verso la collina, non è dimostrata la visuale libera, ma solo che la vegetazione esistente, nella stagione in cui è presente il fogliame, può coprire la vista dei nuovi edifici. (TAV. 3.25 2aparte - VISUALI agg5.pdf)

## CONSIDERATO INOLTRE CHE:

sono pervenuti i pareri dai soggetti competenti in materia ambientale, tutti in atti al PG 64828/2022 della CM BO:

**ARPAE** in data 22/04/2022 esprime parere favorevole all'intervento in oggetto, con le seguenti prescrizioni:

1. lo scarico della vasca di laminazione dovrà essere provvisto di un sistema di intercettazione (saracinesca) in grado di consentire, in caso di situazione di emergenza, l'interruzione del deflusso delle acque;
2. dovrà essere garantito il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici, così come previsto dal D.P.C.M. 05/12/1997;
3. all'interno delle estensioni delle DPA, dichiarate dai gestori degli elettrodotti in progetto ( linee a media tensione e cabine di trasformazione MT/BT ), non dovranno essere realizzate aree, luoghi e/o spazi (nonché aree gioco per l'infanzia e/o aree verdi attrezzate) destinati ad una permanenza prolungata di persone per tempi superiori alle quattro ore giornaliere;
4. vengano fornite all'Ente competente le dichiarazioni redatte e firmate a cura della/delle proprietà delle aree impattate dalle estensioni delle DPA associate agli elettrodotti in progetto, in cui le stesse dichiarano di impegnarsi che nelle porzioni, spazi e luoghi interessati dalle Distanze di Prima Approssimazione non sarà consentita la permanenza di persone per tempi superiori alle 4 ore al giorno, ottemperando all'art. 4 "Obiettivi di qualità" del DPCM 08/07/2003.

**AUSL DI IMOLA** in data 21/02/2022 esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

1. Per quanto concerne la mobilità si ritiene necessario che la pista ciclopedonale prevista debba essere allacciata alla rete ciclopedonale già esistente nel capoluogo.
2. Nella progettazione dei fabbricati quando sia possibile si dovrà prevedere che tutte le unità immobiliari presentino finestre su due lati contrapposti al fine di favorire un adeguato

ricambio dell'aria negli ambienti.

**CONSORZIO DELLA BONIFICA RENANA** in data 5/07/2022 esprime parere idraulico favorevole, condizionato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- per quanto concerne le aree di verde compatto, non influenti sulla stima dei volumi di laminazione secondo quanto imposto dal P.S.A.I., non dovranno prevedere collegamento alcuno con la rete fognaria esistente e a tale tutela dovranno essere contornate da cordoli a quote superiori rispetto al piano di verde stesso. Si fa ulteriormente presente che ogni eventuale variazione di superficie potrà contribuire ad una modifica dei volumi di laminazione precedentemente stimati;
- al fine di non incrementare gli apporti d'acqua piovana, il volume dell'invaso di laminazione dovrà essere aumentato per arrivare ad un volume complessivo pari a 1.230,15 mc; inoltre, per garantire una portata scaricabile ad un valore massimo di 10 l/s per ettaro afferente allo scarico (secondo quanto riportato dall'art. 20 del PSAI), la tubazione, avente funzione di bocca tarata, dovrà avere un diametro pari a 100 mm;
- il progetto prevede un sistema di gestione separata delle acque nere e delle acque meteoriche in cui entrambe linee saranno convogliate nella rete mista esistente in Via Nenni. Si chiede a riguardo di dare evidenza dell'eventuale collegamento tra la rete mista esistente sopraccitata ed il tratto tombinato dello scolo consortile Laghetto, come indicato nella planimetria allegata.

Chiede inoltre che venga presentato allo scrivente Consorzio di Bonifica e al Comune di Castel San Pietro Terme, dal parte del soggetto proprietario e gestore, il piano programmatico di manutenzione della vasca di laminazione approvata. Nel piano andranno indicati tutti gli interventi di manutenzione previsti per il mantenimento della efficienza idraulica della vasca e dei relativi dispositivi (valvole, pompe di sollevamento se previste, pozzetti di ispezione, etc...) con la relativa programmazione temporale.

**AGENZIA PER LA SICUREZZA TERRITORIALE E LA PROTEZIONE CIVILE della Regione Emilia-Romagna** in data 19/07/2022 comunica che i comparti non ricadono in ambiti di sua competenza e che quindi il parere non è dovuto.

**SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO** in data 21/01/2022, per quanto riguarda la tutela archeologica esprime parere positivo all'esecuzione dei lavori, conformemente alla copia depositata presso questo Ufficio in quanto si considerano concluse con esito negativo le indagini archeologiche svolte. Specifica che eventuali varianti al progetto qui approvato e con scavi a profondità maggiore di quella raggiunta dalle indagini archeologiche svolte dovranno essere preventivamente sottoposte ad autorizzazione.

Per quanto attiene gli aspetti di tutela paesaggistica comunica che nel caso le previsioni di pianificazione in programma riguardino aree sottoposte alla Parte Terza del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., - art- 136 e art 142- ivi compreso zone tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. g), dovrà essere trasmessa la documentazione necessaria alla valutazione di cui all'art. 146 del suddetto decreto, comprensiva di relazione paesaggistica redatta in ottemperanza al D.P.C.M. del 12.12.2005.

**SOLARIS SRL** il 7/02/2022 comunica parere favorevole con le seguenti condizioni:

- Si chiede di prevedere l'inserimento di scaricatori di sovratensione all'interno dei corpi illuminanti e di prevedere una attenta valutazione in merito alla possibilità di riclassificazione della strada in categoria inferiore alla M4.
- Dovrà essere specificato se la nuova linea sarà comandata da un nuovo interruttore oppure si prevede di allacciarla sotto l'interruttore della linea esistente.
- Si richiede di dare atto del recepimento delle indicazioni contenute nel PRIC adottato dal Comune di Castel San Pietro Terme.

**HERA S.p.A** in data 27/01/2022 esprime parere favorevole condizionato al rispetto delle prescrizioni generali e specifiche dettagliate nel parere stesso.

**ATERSIR** in data 1/02/2022 comunica che ritiene sufficiente il parere del Gestore del SII.

**SNAM** in data 21/12/2021 comunica che le opere ed i lavori di che trattasi NON interferiscono con impianti di proprietà della scrivente Società..

**Comune di Castel San Pietro T. - Polizia locale** in data 20/05/2022 esprime parere favorevole con prescrizioni

**Comune di Castel San Pietro T. - Servizio Viabilità** in data 5/05/2022 esprime parere favorevole con prescrizioni

Non hanno espresso parere:

ESERCITO ITALIANO 6° REPARTO INFRASTRUTTURE

COMANDO MILITARE ESERCITO "EMILIA ROMAGNA"

NCI – SERV. SISMICO ASSOCIATO

NCI - UFFICIO DI PIANO FEDERATO

TELECOM ITALIA SPA

E-DISTRIBUZIONE SPA

In data 27/01/2022, PG 1727/2022 del Comune di Castel San Pietro Terme, è pervenuta **una osservazione da parte di un gruppo di residenti** proprietari e in rappresentanza degli ulteriori soggetti deleganti e firmatari. In data 28/10/2022 il Comune di Castel San Pietro T. ha trasmesso la relativa proposta di controdeduzione alle varie istanze contenute nell'osservazione:

Prima istanza: valutazione della sostenibilità dell'intervento in termini di risposta al fabbisogno effettivo: SI CHIEDE di valutare la sostenibilità dell'intervento in termini di risposta al fabbisogno effettivo (alla data corrente) come richiesto dalla Città Metropolitana, anche e soprattutto in considerazione degli ambiti residenziali complessivamente inseriti nel POC ed in corso di attuazione per complessivi 570 alloggi, diversificati sia per ambiti, di collina e di pianura, che per distribuzione di tipologie e target

Proposta di controdeduzione: Premettendo che l'attuazione delle quote insediative previste per la porzione di ambito risultano pienamente coerenti con il PSC e con il dimensionamento di previsione approvato e validato dalla Provincia ora Città Metropolitana di Bologna, nonchè inferiori all'indice di sostenibilità dello stesso, lo sviluppo di questa area a carattere residenziale, costituisce il completamento dei tessuti edificati esistenti e la mitigazione tra l'abitato e il territorio rurale e della collina a sud-ovest del capoluogo, vale la pena poi sottolineare che la previsione urbanistica in questione è attuativa di aree e quantità attentamente valutate dal punto di vista delle ricadute ambientali già dal PSC che ne ha legittimato la proposta anche in termini di dimensionamento in risposta dei fabbisogni abitativi analizzati dal Quadro Conoscitivo del medesimo strumento. Si evidenzia inoltre la ridotta incidenza della nuova edificazione del sub ambito che prevede la realizzazione di 34 nuovi alloggi equivalenti di cui 9 da destinarsi a ERS

seconda istanza: Disegno Urbano Concertato DUC dell'ANS C2.4 parte nord e parte sud: SI CHIEDE di poter disporre del DUC al fine di verificare il corretto inserimento del PUA in trattazione nel più ampio quadro urbanistico denominato "ANS\_C2.4- Collina 2"

Proposta di controdeduzione: A seguito di richiesta di documentazione integrativa da parte della Città Metropolitana di Bologna è stata presentata con prot.n.9587 del 14/04/2022 la tavola 3.0 costituente il DUC dell'intero ambito ANS\_C2.4. disponibile per la consultazione. La parte sud dell'Ambito è oggetto di separato procedimento, con attuatori e tempistiche differenti ma in coerenza con il DUC complessivo; in tale elaborato è stata evidenziata la pista ciclopedonale che unisce le 2 parti di ambito.

terza istanza: chiarimenti:

1. Regimazione delle acque

SI CHIEDE l'adeguamento del punto di immissione in corrispondenza dell'angolo Nord-Est

di Piazza Tienanmen oltre ad una adeguata progettazione dei sistemi di regimazione delle acque di superficie provenienti dalla parte sommitale del crinale di Via Giuseppe Tanari.

Proposta di controdeduzione: Il progetto del PUA in oggetto, a seguito delle prescrizioni dei tecnici del Consorzio Bonifica Renana, prevede la realizzazione di una vasca di laminazione di capacità pari ad almeno 1.230 mc di acqua piovana; tale capacità è soddisfatta prevedendo uno scatolare in c.a. della sezione interna di almeno 2,30x1,50/1,60 metri al di sotto del percorso pedonale, nell'area a verde pubblico, a cerniera con la lottizzazione esistente (tavola n. 3.4 - rete fognaria del PUA integrata in data 14/04/2022 con prot.n.9587).

Il punto di immissione nella rete fognaria esistente, posto in corrispondenza del tratto terminale di via Pietro Nenni, sarà pertanto adeguato eliminando il manufatto di immissione dell'esistente fosso di guardia, posto a monte dei fabbricati esistenti di v. P. Nenni, sostituendolo con un pozzetto con "bocca tarata".

Per i calcoli idraulici verifica si rimanda alla tavola 3.13 del PUA (integrata in data 14/04/2022 con prot.n.9595).

2. Valorizzazione e protezione della viabilità storica vicinale v. Pellizzara: SI CHIEDE di provvedere ad una progettazione di miglior dettaglio che favorisca una maggiore distanza fra gli edifici di nuova realizzazione ed il percorso ciclo-pedonale, avendo cura di salvaguardare le alberature presenti, anche eventualmente implementandone il numero, sul lato Sud del percorso. Prevedere altresì, al fine di garantire un più ampio spettro di utilizzo, la realizzazione di una illuminazione pubblica del percorso.

Proposta di controdeduzione: Si evidenzia che il percorso pedonale in oggetto è fuori dal perimetro dell'ANS\_C2.4+D\_N.8 Collina parte Nord.

Il progetto del PUA in oggetto non interferisce con la viabilità pedonale di via Pellizzara essendo presente un adeguato franco a verde pubblico tra le recinzioni dei lotti in progetto (lotto 11 e lotto 12) e il percorso pedonale esistente.

In merito alla richiesta di preservare le alberature presenti all'interno dell'ambito, si fa presente che la maggior parte delle piante presenti lungo la via Pellizzara sono arbusti di scarso valore ambientale essendo diversi esemplari infestati da piante rampicanti. A conferma di ciò si rimanda alla Relazione tecnica agronomica tav. 3.21 del PUA (integrata in data 24/10/2022 con prot.n.28364).

Il PUA prevede comunque la piantumazione di alberature e l'ampliamento delle dotazioni di verde pubblico con un orizzonte qualitativo abbondantemente migliorativo rispetto alla vegetazione spontanea oggi riscontrabile.

In merito alla richiesta di dotare il percorso pedonale esistente della via Pellizzara di illuminazione pubblica, si precisa che tale intervento non è stato mai previsto dagli accordi concertativi con l'Amministrazione Comunale, essendo esterno all'ambito ANS\_C2.4+D\_N.8 Collina parte Nord.

3. Implementazione delle aree a parcheggio oltre i minimi normativi: SI CHIEDE di provvedere ad aumentare il numero di posti auto anche attraverso la localizzazione di un'area da destinarsi a parcheggio pubblico.

Proposta di controdeduzione: L'Art. A-24 della L.R. 20/2000 e l'art. 6.3.2 del PSC prescrivono le seguenti dotazioni territoriali: superficie minima parcheggio pubblico: 20% Su = 518,20 mq.

Il progetto prevede una superficie a parcheggio pubblico pari a 624 mq distribuito lungo il corsello di penetrazione con posti auto in parte disposti "a pettine" e in parte longitudinali alla carreggiata, ovvero il 20% in più rispetto al minimo richiesto.

Essendo tutti i lotti dotati di doppio posto auto coperto e trattandosi di ambito di modeste dimensioni, con un numero di insediamenti altrettanto modesto, non si giustifica un aumento di parcheggi oltre agli standard previsti che comporterebbe un

ingiustificato aumento di impermeabilizzazione del suolo.

4. Ricontestualizzazione delle masse volumetriche in rapporto agli edifici circostanti preesistenti: SI CHIEDE di provvedere a valutare la ridefinizione del concept planivolumetrico della lottizzazione, attraverso uno slittamento delle masse costruite verso Ovest finalizzata a massimizzare la distanza intercorrente con l'esistente.

Proposta di controdeduzione: Premettendo che lo spostamento delle masse volumetriche verso ovest non risulta attuabile in quanto interferente con il limite del comparto nonché con la salvaguardia del territorio collinare, la proposta progettuale prevede già la "massimizzazione" della distanza tra l'edificato esistente e il nuovo.

In merito alla richiesta di incrementare la "fascia di distacco" tra edificato esistente e nuovo edificato si fa presente che il progetto di PUA dell'ANS\_C2.4 parte nord prevede tale distacco oltre i 20 metri, ovvero ben maggiore della distanza tra le villette esistenti lungo via Nenni e in generale tra le villette della lottizzazione esistente a valle.

Al fine di creare una fascia di protezione tra la nuova edificazione e quella esistente, in parziale accoglimento della presente osservazione, e' stata presentata una nuova soluzione progettuale (tavola 3.1 integrata in data 05/10/2022 con prot.n.26601) che prevede lo spostamento della pista ciclopedonale, precedentemente prevista a confine con l'edificato esistente, in adiacenza alla viabilità di lottizzazione, con la previsione di realizzare sul confine est una fascia verde alberata di mitigazione atta a preservare il rispetto della privacy.

Per quanto riguarda il "concept planivolumetrico della lottizzazione" si precisa che è stata data particolare attenzione alla salvaguardia delle visuali del paesaggio collinare come si può evincere dalla tavola 3.3 (integrata in data 05/10/2022 con prot.n.26601).

In particolare si è previsto di realizzare edifici aventi massimo 2 piani abitabili e altezza tale che la quota di colmo sia sempre al di sotto della quota del crinale. Inoltre si è posta attenzione anche al cono visivo avendo come punto di osservazione il centro storico guardando da via Tanari verso il capoluogo.

5. Sviluppo di nuovi concept progettuali: SI CHIEDE di provvedere a valutare la ridefinizione del concept distributivo delle nuove costruzioni avendo cura di privilegiare il ricorso a tipologie della tradizione locale (villette a schiera).

Proposta di controdeduzione: Il progetto di PUA prevede 15 lotti edificabili con tipologie differenziate di cui 13 lotti destinati ad alloggi mono-bi-tri-familiari con accessi prevalentemente indipendenti e 2 lotti destinati a piccoli condomini con accessi comuni. Possono essere realizzate, a seconda delle esigenze delle utenze, villette disposte a schiera o villette con alloggi a sviluppo orizzontale.

Trattandosi di piccola lottizzazione i cui lotti verranno acquisiti da privati che si costruiranno la residenza sulla base delle proprie esigenze, probabilmente preferiranno una tipologia a sviluppo orizzontale in quanto più adatte a una utenza "matura", essendo prive di scale interne e con ridotte barriere architettoniche.

Tuttavia si specifica che le tipologie previste hanno solo carattere indicativo e non vincolante.

6. Implementazione della fascia di compensazione fra nuovo comparto ed esistente: SI CHIEDE provvedere ad un allargamento della fascia di compensazione fra costruito esistente e nuova urbanizzazione in corrispondenza dei lotti da 11 a 15 che comprenda la progettazione e realizzazione di un'ampia quinta di alberature con finalità di mitigazione visiva ed acustica.

Proposta di controdeduzione: In sede di revisione del progetto è stata ampliata da 7,5 a circa 10 metri la fascia a verde posta tra l'edificato esistente e quello di nuova realizzazione inserendo a lato del percorso pedonale un filare di alberature ad alto fusto con funzione di schermatura sia visiva che acustica.

Per quanto riguarda il verde pubblico questo sarà oggetto di specifico progetto delle opere di urbanizzazione mentre per quanto riguarda le schermature visive sicuramente, nei lotti privati saranno piantumate siepi schermanti lungo le recinzioni in area privata per la tutela delle privacy.

7. Studio di un diverso collocamento della pista ciclopedonale di progetto: SI CHIEDE valutare il posizionamento del nuovo percorso ciclo pedonale in posizione diversa e di minore impatto rispetto alle proprietà preesistenti circoscrizioni, ovvero prevedere, qualora confermato il percorso attuale, la realizzazione di ulteriori opere di mitigazione visiva attraverso la realizzazione di siepi adeguate (altezza uomo o superiore).

Proposta di controdeduzione: In sede dell'ultima revisione del progetto è stata presentata una nuova soluzione con pista ciclopedonale fiancheggiante la carreggiata stradale di nuova realizzazione (tavola 3.1 integrata in data 05/10/2022 con prot.n.26601) come già indicato al precedente punto 4.

8. Studio e presentazione di soluzioni a miglioramento della viabilità, con particolare riferimento alla gestione dell'immissione delle nuove strade di lottizzazione nella viabilità esistente: SI CHIEDE di studiare una soluzione di immissione della nuova viabilità nella vecchia a salvaguardia della sicurezza stradale, anche attraverso la progettazione e realizzazione di dissuasori di velocità, attraversamenti pedonali sopraelevati e matericamente differenziati, apposizione di bande rumorose in prossimità delle immissioni, ovvero valutando la realizzazione, in corrispondenza dell'incrocio, di un sistema rotatorio di circolazione.

Proposta di controdeduzione: In sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dell'ambito in oggetto, saranno valutate, con l'ufficio urbanistica, viabilità e Polizia Locale, gli interventi atti alla salvaguardia della sicurezza stradale, quali la costituzione di una "zona 30", l'inserimento di uno o più dissuasori della velocità, ecc. Si esclude la previsione di una soluzione a rotatoria in corrispondenza dell'intersezione viaria con l'esistente v. Pietro Nenni, in quanto sarebbe un'opera assolutamente sproporzionata al carico urbanistico e alla modesta entità del nuovo insediamento.

### **PRESO ATTO CHE**

in attuazione della DGR 1795/2016, Arpaè predispone la relazione istruttoria in merito alla valutazione ambientale, evidenziando gli elementi di natura tecnica sulla cui base costruire la motivazione del provvedimento in capo alla Città Metropolitana di Bologna, cui competono le ulteriori verifiche di natura procedimentale, incluso l'esame degli aspetti soggettivi legati alla procedibilità della domanda, volta ad ottenere l'emissione del provvedimento finale; in esito alla istruttoria anzi descritta

### **SI PROPONE**

alla Città metropolitana di Bologna, in qualità di autorità competente, di esprimere il PARERE AMBIENTALE, ai sensi dell'art. 19 della LR 24/17 in merito al procedimento di POC stralcio ANS\_C2.4 parte e D\_N.8 parte "Collina 2 nord" con valore ed effetti di PUA, con le prescrizioni impartite dagli enti con competenze ambientali e le raccomandazioni di seguito riportate.

L'Intesa espressa sul PSC vigente ai sensi del comma 10 dell'art. 32 della LR n. 20/20 in merito alla conformità del PSC agli strumenti della pianificazione sovraordinata, conteneva la seguente riserva:

*"Rispetto all'ambito ANS\_C2.4 (Collina 2), sulla base delle valutazioni esplicitate al precedente paragrafo 3, in merito alla coerenza con gli artt. 3.2, 7.1, 10.8 del PTCP, si chiede l'eliminazione*

### **dell'ambito di nuovo insediamento.**

*In via subordinata, l'eventuale mantenimento della previsione, ammessa esclusivamente come mero completamento dei tessuti edificati esistenti ed in considerazione dei condizionamenti sopra riportati, necessiterà delle seguenti prescrizioni:*

- 1. giustificare, attraverso specifiche analisi demografiche, il permanere di quote di fabbisogno che non trovano risposta all'interno del territorio urbanizzato e negli ambiti di nuovo insediamento già previsti dal PSC e comunque non compresi nel sistema collinare;*
- 2. prevedere una significativa riduzione dell'edificabilità, escludendo in particolare dall'edificazione le porzioni più a sud poiché, oltre alle criticità sopra esplicitate, risultano completamente interessate dalla zona di terrazzo fluviale di cui all'art. 5.2 e 5.3 del PTCP;*
- 3. salvaguardare, con idonea progettazione, le visuali verso il territorio agricolo collinare e gli elementi di pregio paesaggistico sia verso sud che verso est e definendo le limitazioni all'altezza ed alle sagome dei manufatti edilizi necessarie per assicurare la salvaguardia degli scenari d'insieme e la tutela delle particolarità geomorfologiche. Di tali aspetti deve essere data opportuna evidenza nelle schede VIP”.*

Preso atto che:

- la proposta non si configura come *“mero completamento dei tessuti edificati esistenti”* ma come un nuovo ambito residenziale
- non è stato dimostrato *“il permanere di quote di fabbisogno che non trovano risposta all'interno del territorio urbanizzato e negli ambiti di nuovo insediamento già previsti dal PSC e comunque non compresi nel sistema collinare”*. La Relazione curata dallo Studio Nomisma infatti non è relativa all'esistenza di un fabbisogno insediativo insoddisfatto nel territorio comunale, quanto alla sostenibilità di mercato della proposta. Questa sostenibilità di mercato si basa sulla presenza di una domanda immobiliare interessata alle *“zone in posizione di pregio ambientale (zone pedecollinari)”*, ad *“abitazione uni e bi-familiare”*; *“abitazioni, più grandi di quelle attualmente occupate, dotate di terrazza e giardino”*. La risposta a questo tipo di domanda di mercato si pone però in contrasto con gli indirizzi dettati dalla L.R. 24/2017 sul contenimento del consumo di suolo e sulla densificazione dell'urbanizzato;
- la riduzione dell'edificabilità proposta non è significativa per superare le criticità all'origine della Riserva espressa in sede di Intesa. Inoltre non è stata esplicitata la volontà di escludere dall'edificazione la porzione sud dell'ambito ANS\_C2.4, che continua a essere indicata nelle planimetrie come *“ambito C\_2.4 parte SUD oggetto di separato intervento”*;
- per quanto riguarda *la salvaguardia delle visuali verso il territorio agricolo collinare e gli elementi di pregio paesaggistico sia verso sud che verso est*, la proposta non appare in grado di garantirla in quanto:
  - per salvaguardare la visuale libera verso la pianura, il progetto prevede di ribassare di circa 6 m la quota di imposta del piano terra degli edifici più a ovest, così da ottenere che il colmo del tetto si trovi appena al di sotto del cono visivo da via Tanari verso la pianura. Tuttavia il documento di Valsat specifica che *“l'indicazione degli edifici è da intendersi indicativa come sagoma, corpi scale, inserimento nel lotto, ecc., e potrà subire modificazioni ed adattamenti in sede di redazione del progetto definitivo in quanto gli aspetti architettonici e formali saranno oggetto di studio in sede di singolo Permesso di Costruire”*. Inoltre le NTA prevedono che *“vista la morfologia del terreno esistente, le quote di impostazione dei piani terra potranno comunque essere variate in sede di presentazione dei Permessi di Costruire dei singoli fabbricati fino a un metro in altezza rispetto alla quota indicata nella tavola 3.2a di PUA”*. Questa possibilità vanifica di fatto le verifiche della visuale libera contenute nella Tav. 3.3;

- nella direzione opposta, dalla pianura verso la collina, non è dimostrata la visuale libera, ma solo che la vegetazione esistente, nella stagione in cui è presente il fogliame, può coprire la vista dei nuovi edifici. Anche in questo caso, la possibilità di variare liberamente sagoma, posizione e quota di imposta degli edifici vanifica le valutazioni espresse;

si rimanda all'autorità competente la verifica della coerenza della proposta presentata rispetto alla riserva espressa in sede di Intesa sul PSC.

Per rendere possibile il previsto abbassamento del piano d'imposta degli edifici presenti sul lato ovest della nuova strada di urbanizzazione, il progetto prevede di risagomare il pendio e di realizzare muri di contenimento a gradoni, da realizzare all'interno dell'area classificata come DN.8 e indicata in planimetria come "verde privato non oggetto di cessione".

Una parte dell'area DN.8, per la quale la relativa scheda VIP di PSC prevede come "usi insediabili" la realizzazione di un parco urbano, viene quindi utilizzata per opere necessarie all'edificazione dei nuovi edifici e delimitata come verde privato.

L'intervento si colloca in area di ricarica della falda di tipo B ed è possibile che le opere di sbancamento e la realizzazione dei piani interrati interferiscano con la falda e le dinamiche di ricarica.

La scheda VIP di PSC per l'ambito ANS\_C2.4 prescrive una permeabilità del 35 % della ST. Nella proposta presentata il 60% di questa superficie permeabile viene reperita all'interno dei lotti privati. Questo rende estremamente difficile garantire il suo mantenimento nel tempo.

L'area risulta servita in modo insufficiente dal trasporto pubblico, in quanto la fermata del SFM si trova a oltre 3 km e le fermate del TPL raggiungibili dal comparto riguardano linee che offrono corse solo ogni ora.

Il progetto inoltre prevede percorsi ciclabili interni al subambito ma, come evidenziato nel parere di AUSL, non garantisce la connessione alla rete ciclopedonale già esistente nel capoluogo.

In considerazione delle numerose criticità evidenziate si raccomanda di applicare quanto previsto dalla Riserva espressa dalla Città metropolitana in sede di Intesa sul vigente PSC, eliminando la previsione di nuovo insediamento nell'area.

Come previsto dalla Riserva, l'eventuale mantenimento della previsione può essere solo residuale. In questo caso si raccomanda di stralciare la previsione di tutti i lotti previsti a nord, ovest e sud della nuova strada di urbanizzazione (lotti da 1 a 10), che richiederebbero rimodellazioni del terreno, muri di contenimento e non garantirebbero il mantenimento delle visuali libere da e verso la collina.

per LA RESPONSABILE

AREA AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI METROPOLITANA

**Patrizia Vitali<sup>1</sup>**

L'INCARICO DI FUNZIONE

UNITÀ AUTORIZZAZIONI COMPLESSE E VALUTAZIONI AMBIENTALI

**PAOLA CAVAZZI<sup>2</sup>**

*(lettera firmata digitalmente)<sup>3</sup>*

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

<sup>2</sup> D.D.G. n. 29/2022 "Direzione Generale. Revisione incarichi di funzione in Arpa Emilia-Romagna (triennio 2019-2022) istituiti con D.D.G. n. 96/2019 e revisionati da ultimo con D.D.G. n. 59/2021.

<sup>3</sup> Documento prodotto e conservato in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'Amministrazione Digitale" nella data risultante dai dati della sottoscrizione digitale. L'eventuale stampa del documento costituisce copia analogica sottoscritta con firma a mezzo stampa predisposta secondo l'articolo 3 del D.Lgs. n. 39/93 e l'articolo 3 bis, comma 4 bis del Codice dell'Amministrazione Digitale.

