

**Pratica ARPAE – Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana n. 28431/2023**

**Istruttoria di VAS/ValSAT dell’Accordo di Programma in variante alla Pianificazione territoriale urbanistica per la grande logistica negli ambiti produttivi ASP A5 + ASP AN2.2 – “SAN PAOLO 1 e 2” in località Poggio Piccolo del Comune di Castel Guelfo di Bologna, ai sensi dell’art. 60, legge regionale 24/2017 in attuazione dell’art. 4 dell’Accordo Territoriale per gli Ambiti produttivi del Nuovo Circondario Imolese.**

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

**Autorità procedente: Comune di Castel Guelfo di Bologna (BO)**

**PREMESSO CHE:**

- con nota in atti al PG/2021/183513 del 29/11/2021, il Comune di Castel Guelfo di Bologna ha indetto la Conferenza di Servizi Preliminare ai sensi dell’art. 60, comma 3 della LR 24/2017, da svolgersi in modalità semplificata e asincrona, sul procedimento in oggetto e ha reso disponibili i relativi documenti, chiamando a partecipare i seguenti enti:
  - ARPAE
  - AZIENDA U.S.L. IMOLA
  - SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
  - ATERSIR
  - AUTOSTRADE PER L'ITALIA SPA
  - AUTOSTRADE PER L'ITALIA – DIREZIONE TERZO TRONCO BOLOGNA
  - E-DISTRIBUZIONE
  - SOLARIS SRL
  - HERA S.p.A.
  - TELECOM Italia S.p.A.
  - COMANDO MILITARE ESERCITO EMILIA ROMAGNA
  - AGENZIA REGIONALE PER LA SICUREZZA TERRITORIALE E LA PROTEZIONE CIVILE
  - CONSORZIO DELLA BONIFICA RENANA
  - COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO
  - NCI – SERV. SISMICO ASSOCIATO
  - NCI - UFFICIO DI PIANO FEDERATO
  - COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME: U.O. AMBIENTE; U.O. VIABILITA’; SERVIZIO POLIZIA LOCALE
  - COMUNE DI MEDICINA
- con nota del 7/09/2022 (PG/2022/146147) la CM BO ha chiesto ad ARPAE AAC Metropolitana l’espressione del parere preventivo di valutazione ambientale, ai sensi della Direttiva approvata dalla Regione Emilia-Romagna con D.G.R. n. 1795 del 31.10.2016;
- in data 27/09/2022, con PG/2022/157401, ARPAE AAC Metropolitana ha inviato alla CM BO il contributo propedeutico all’espressione dell’assenso preliminare;
- con Atto del Sindaco metropolitano n. 215 del 11/10/2022 la CM BO ha espresso l’assenso preliminare all’Accordo di programma in variante alla pianificazione urbanistica ai sensi del

comma 3 dell'art. 60 L.R. 24/2017, per l'attuazione degli ambiti produttivi ASP A5 e ASP AN2.2 denominati "San Paolo 1 e 2";

- in data 9/03/2023 (PG n. 14061/2023 della CM BO) il Comune di Castel Guelfo ha trasmesso le integrazioni documentali, pervenute in data 01/03/2023 con prot. 1409, riferite ai contributi istruttori prodotti in sede di Assenso Preliminare;
- con nota del 5/07/2023 (PG 41410/2023 della CM BO) il Comune di Castel Guelfo ha dichiarato che la proposta di Accordo di Programma completa di tutti gli elaborati tecnici ed amministrativi è stata pubblicata sul BURERT e depositata presso il Comune di Castel Guelfo di Bologna (BO) dal 26/10/2022 al 24/12/2022 per la libera consultazione e che durante il periodo di deposito non sono pervenute osservazioni;
- con nota del 5/07/2023 (PG 41463/2023 della CM BO) il Comune di Castel Guelfo ha trasmesso i pareri pervenuti comprensivi di quelli raccolti successivamente l'assenso preliminare, dai seguenti enti: Arpae APAM, AUSL, HERA – IN RETE, Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio;
- con invii del 05.07.2023 (PG 4140, 41413, 41415, 41419, 41452, 41455, 41457, 41458, 41461, 41465 e 41557 ) il Comune di Castel Guelfo ha trasmesso i documenti relativi all' AdP in oggetto;
- con comunicazione del 10/07/2023, in atti al PG/2023/120118, la Città metropolitana ha chiesto ad ARPAE AAC Metropolitana la relazione istruttoria propedeutica all'espressione del parere motivato da parte della Città metropolitana, nell'ambito delle competenze in materia ambientale previste dalla Delibera di Giunta Regionale n. 1795/2016, entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta.

#### **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/PTCP/ACCORDI%20TERRITORIALI/Circondario%20Imolese/03\\_LOGISTICA%20CSP-CG/4\\_San%20Paolo%201-2%20fasc8-22/7\\_CONCLUSIVA/materiale%20completo%20PEC%20del%205-07-23&fileid=831003850](https://metrocloud.cittametropolitana.bo.it/index.php/apps/files/?dir=/Users/PIANIF-TERR/PTCP/ACCORDI%20TERRITORIALI/Circondario%20Imolese/03_LOGISTICA%20CSP-CG/4_San%20Paolo%201-2%20fasc8-22/7_CONCLUSIVA/materiale%20completo%20PEC%20del%205-07-23&fileid=831003850)

L'insediamento denominato San Paolo 1-2 è composto da due differenti ambiti, l'Ambito consolidato ASP\_A5a, per il quale nel 2008 è stato approvato un Piano Particolareggiato, convenzionato e non attuato, ma riconfermato dal RUE, e l'Ambito ASP\_AN 2.2, attuabile tramite POC, di cui però il Comune è sprovvisto.

Ambedue gli ambiti hanno destinazione industriale e commerciale come definito dal vigente PSC e RUE.

L'Accordo di Programma ha lo scopo di consentire l'insediamento di strutture per la logistica nell'area interessata da questi comparti e comporta quindi Variante al PSC ed al RUE vigenti.

La variante interviene unificando in un unico Ambito consolidato ASP\_A10 "San Paolo" i previgenti Ambiti:

- ASP\_A5a (soggetto a Convenzione vigente, benché non realizzata, approvata con Delibera di C.C. n. 66/2011 e quindi normativamente regolato dalle NTA del RUE, Tomo III)
- ASP\_AN2.2 di previsione del PSC e interessato alle norme di cui alla relativa Scheda VIP (elaborato D delle NTA del PSC "Schede di Indirizzo Progettuale e di ValSAT – VIP").

Dal precedente comparto ASP AN2.2 è esclusa una porzione centrale sul margine S identificata intorno al nucleo colonico esistente, di mq. 12.208.

La Variante prevede:

- relativamente al PSC:
  - modifica della Tav. 1 del PSC vigente con inserimento dell'Ambito ASP\_A10 "San Paolo" comprensivo degli Ambiti ASP\_AN2.2 del PSC e ASP\_A5a del RUE come previgenti l'attuale stesura ad eccezione del resede della cascina "Ca' Gessa";
  - eliminazione cartografica della indicazione degli Ambiti potenziali ASP\_AN del PSC non attuati: ASP AN2.1 e ASP AN2.2;
  - modifica della perimetrazione del Territorio Urbanizzato a ricomprendere integralmente il nuovo Ambito ASP\_A10.
- relativamente al RUE:
  - modifica della tav. 1a e dell'art. 17.1.1 delle NTA del RUE vigente con individuazione di un nuovo Ambito ASP\_A10 SAN PAOLO comprendente gli Ambiti ASP\_A5a e ASP\_AN2.2 del PSC/RUE come previgenti l'attuale stesura ad eccezione del resede della cascina "Ca' Gessa";
  - le aree con destinazione "DEA" e "D\_fs" costitutive della stessa proprietà sono ricomprese nel perimetro delle aree soggette ad un'unica Convenzione e PUA;
  - estensione e modifica di previsione da D\_Fc a D\_Fs delle aree verdi costituenti il Parco del Canale;
  - ampliamento del perimetro DEA a ricomprendere l'area di rispetto fluviale di estensione del Parco del Canale fino alla Colunga;
  - eliminazione della striscia DEA sul limite E dell'Ambito, priva di autonomia funzionale ferma restando la prescrizione di barriere verdi di salvaguardia ambientale verso il territorio rurale;
  - inserimento nel RUE delle opere infrastrutturali e di sostenibilità previste nel territorio di Castel Guelfo dall' AdP art. 59 sopra citato;
  - variante normativa per ricomprendere nelle aree D\_Fs la possibilità di realizzare strade e percorsi ciclopedonali pubblici oltre che parcheggi pubblici;
  - precisazione dell'efficacia a fini espropriativi dell'inserimento in RUE in assenza di POC;
  - eliminazione cartografica della indicazione Ambiti potenziali ASP dalle porzioni residuali di ASP AN2.1 e ASP AN2.2 non attuate;
  - modifica della perimetrazione del Territorio Urbanizzato a ricomprendere integralmente il nuovo Ambito ASP A10.

Il procedimento in oggetto avrà inoltre valore di titolo edilizio.

La scheda normativa per il nuovo Ambito ASP\_A10 introdotta dalla presente Variante nel Tomo III delle NTA del RUE, prevede le seguenti prescrizioni e parametri:

USI AMMESSI:

- Funzioni produttive ed assimilabili:
  - (d1, d2, d3, d4, d5, d9, d10) e, ai sensi del vigente Accordo Territoriale per le Aree Produttive del Nuovo Circondario Imolese, del PUMS e del PTM vigenti della Città Metropolitana di Bologna, le attività di grande, piccola e media logistica come definite dal Glossario del PTM e la logistica industriale, oltre alle Dotazioni e infrastrutture pubbliche o convenzionate
  - d1) attività manifatturiere artigianali ed industriali limitatamente alle attività di immagazzinamento e mostre; sono assimilate a queste funzioni i concessionari di auto, moto, ecc. con i relativi servizi di assistenza e commercializzazione dei materiali annessi;

- d2) commercio all'ingrosso;
- d3) magazzini autorimesse con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita;
- d5) produzione e commercializzazione dell'energia; l'uso d5 è ammesso limitatamente all'utilizzo delle coperture degli edifici per la produzione di energia fotovoltaica e come tale considerato dalla VALSAT. La produzione di energia da altre fonti determina la necessità di uno specifico approfondimento della VALSAT.
- d9) residenza per il proprietario, il custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva;
- d10) impianti di trasmissione via etere;
- dx) grande logistica anche per conto terzi (rif. Glossario PTM);
- dy) piccola e media logistica (rif. Glossario PTM);
- dz) logistica industriale.
- Non sono ammesse attività a rischio di incidenti rilevanti;
- Non sono ammesse attività particolarmente idroesigenti.

Il documento di Valsat specifica che: *“Richiamando quanto previsto dall'art. 8 dell'Accordo di Programma si chiarisce che il procedimento relativo al PUA in oggetto e la relativa VALSAT sono riferiti espressamente ad un uso logistica di media intensità (con riferimento al Glossario del PTM tale attività è riferibile alla tipologia di magazzino logistico specializzato). La VALSAT verifica tale tipologia indicata secondo i parametri del Glossario PTM.”*

Specifica inoltre che *“ai sensi di quanto disciplinato dall'art. 8 dell'Accordo di Programma si prescrive che le modifiche agli usi che possono produrre significative variazioni agli impatti ambientali e territoriali come previsti dalla VALSAT di PUA comporteranno la necessità di rivalutazione della sostenibilità ambientale e saranno ammesse solo previo atto di assenso da parte del Collegio di Vigilanza attraverso la modifica dell'Accordo di Programma San Carlo”.*

#### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Capacità edificatoria: Su = mq 150.000,00 (quale sommatoria di mq 74.430 previsti dalla Convenzione per l'ASP\_A5a e di mq 74.570 ai sensi della Scheda VIP relativa all'ASP\_AN2.2).
- Modalità di attuazione: mediante PUA unitario per tutte le aree comprese nel perimetro soggette a Convenzione unitaria e per le opere pubbliche connesse, previo AdP in Variante ex art. 60 LR 24/2017.

La Convenzione e l'Accordo di Programma in Variante devono prevedere l'impegno del Soggetto Attuatore alla integrale osservanza degli obblighi, delle prescrizioni e delle attuazioni previsti dagli Accordi di Programma ai sensi della L.R. 24/2017:

- Ex Articolo 59, AdP relativo all'Hub San Carlo (Atto approvato con Decreto del Sindaco Metropolitano n° 51687 del 01/08/2021);
- Ex Articolo 60, Adp relativo all'ASP\_A10 "San Paolo" (presente).

Le aree DEA e D\_Fs comprese nel perimetro soggette a Convenzione unitaria concorrono alla St ed alla verifica degli standard urbanistici e di permeabilità, Viabilità e parcheggi pubblici possono essere realizzati nelle aree classificate quali Df\_s.

Per le aree classificate "DEA", "D\_fs" e comprese nel perimetro delle aree soggette a Convenzione unitaria è prescritta la realizzazione delle relative opere previste dal PUA e, previo collaudo delle stesse, la cessione gratuita al Comune.

Per gli edifici esistenti nelle aree soggette a Convenzione unitaria è consentita la demolizione.

I parametri urbanistici e di qualità ambientale del progetto di PUA sono i seguenti, riferiti alle superfici nominali catastali:

## ASP A10 San Paolo

- SUPERFICIE DELL'AMBITO mq. 313.570;
  - SUPERFICIE DI PROGETTO mq. 313.570; catastale
  - SUPERFICIE RILEVATA mq. 310.213;
  - DEA mq. 21.713;
  - D\_Fs mq. 38.972;
  - SF mq. 249.528;
  - Superficie permeabile > 30 %
  - Caratteristiche APEA SI
  - Caratteristiche Green Logistic SI
  - SU max di PUA mq. 150.000;
  - SQ max di PUA mq. 144.000;
  - Uf 0,60
  - Ut 0,48
  - H MAX m. 14,50 m. 30,00 magazzini automatizzati < 10% SU
  - distanze minime dai confini degli edifici 5 m. e comunque > 0,4h;
  - distanze minime dai confini impianti tecnologici 5 m.;
  - Verde Pubblico con DEA mq. 43.547;
  - Parcheggi Pubblici mq. 7.788;
  - Strade, marciapiedi pubblici mq. 9.350;
  - TOTALE AREE DI CESSIONE mq. 60.685.
  - H MAX = m. 14,50. Le NTA ammettono, per uno sviluppo in pianta non superiore al 10% della SQ, la realizzazione di magazzini automatizzati o strutture speciali con H max m. 30,00 salvo conguaglio degli oneri U1 e U2.
  - PARCHEGGI PUBBLICI (art. 6.1.2 NTA di RUE): richiesti = 5% SU= 7.500 mq; di progetto = mq. 7.788
  - PARCHEGGI PERTINENZIALI:
    - minimo = 1 posto auto ogni 150 mq di SU = 1.000 posti auto. I posti per mezzi pesanti sono considerati pari a 2 posti auto. I posti per bicicletta sono considerati 1/2 di posto auto
    - di progetto = posti auto: 346, posti per mezzi pesanti 278, stalli bici 196 = 1000 posti sosta equivalenti.
  - AREE DI CESSIONE = 60.685 mq di cui:
    - DEA = mq. 21.713
    - D\_Fs = mq. 38.972
  - VERDE PUBBLICO:
    - minimo = 10% SU = mq. 15.000
    - di progetto = DEA + D\_Fs (detratti parcheggi e strade pubbliche) = mq. 60.685 – ( 7.788 + 9.350) = mq. 43.547 > mq. 15.000
  - PARCHEGGI PUBBLICI:
    - minimo = 5% SU = mq. 7.500 (art. 6.1.2 NTA RUE)
    - di progetto = 7.788 mq di cui:
      - parcheggio pubblico A (permeabile alberato) = mq. 6.042
      - parcheggio pubblico B (permeabile alberato) = mq. 1.274
      - parcheggi/sosta bus mq. 80 + 140 = mq. 220
      - parcheggio pubblico C = mq. 252
- Strade e marciapiedi pubblici = 9.350 mq

#### PERMEABILITA':

- minima = 30% St complessiva (art. 42 PTM) =  $313.570 \times 0,30 =$  mq. 94.071
- di progetto = mq. 96.370 di cui:
  - verde pubblico di progetto (mq. 43.547) comprensivo di DEA,
  - parte permeabile D\_Fs , del sentiero ciclabile del parco (mq. 620)
  - verde di arredo (aiuole viabilità pubblica e parcheggi - mq. 1.260)
  - verde privato di progetto = mq. 37.962
  - pavimentazione totalmente permeabile dei parcheggi pubblici, pari a mq. 5.766 e dei parcheggi privati (solo auto) per mq. 7.215, questi ultimi conteggiati come da norme APEA a concorrenza di meno del 10 % del totale

Nel conteggio della SP non sono considerati i mq. 15.000 dell'area di parco a N di collegamento alla Colunga, prevista dall'Accordo di Programma e attuata nell'ambito del presente PUA.

Se venissero considerati, porterebbero il totale generale della Superficie Permeabile a mq. 111.370, con una incidenza del 33,92 % sul totale della ST incrementata dell'area a N.

Gli impegni assunti dall'attuatore e per gli eventuali aventi causa per la sostenibilità dell'intervento ed il rispetto dall'Accordo Territoriale e dall'Accordo di Programma di Ambito nonché del PTM-PUMS sono i seguenti:

- A. Opere di urbanizzazione interne al comparto, intendendosi compresa la realizzazione del verde pubblico e della viabilità stradale ciclabile e pedonale prevista dal progetto, delle opere idrauliche e degli allacciamenti di rete ENEL, acquedotto e fognature, della pubblica illuminazione delle aree destinate convenzionalmente a cessione gratuita a favore del Comune di Castel Guelfo ivi compresa la realizzazione del Parco del Canale di Medicina.
- B. Opere pubbliche previste dall'Accordo di Programma di Ambito e oggetto del presente Accordo di programma in variante, intendendosi le opere che la proponente si impegna a realizzare ad esclusiva propria cura e spese, fino alla concorrenza degli importi ammessi a scomputo, per quanto attiene al Contributo di Sostenibilità ivi compresa l'assunzione degli eventuali oneri di esproprio, nonché delle spese tecniche di progettazione, direzione lavori e dei compensi dei collaudatori eventualmente incaricati dall'amministrazione comunale sono le seguenti:
  - a. Espropri e opere di sistemazione a verde della fascia di rispetto fluviale a N lungo il Canale di Medicina di superficie circa mq. 15.000;
  - b. Opere di sistemazione a verde del Parco del Canale di Medicina secondo gli indirizzi del progetto delle reti ecologiche del Polo San Carlo;
  - c. Manutenzione e ristrutturazione del verde urbano della zona di via del Lavoro e strade limitrofe, comprese spese tecniche;
  - d. Realizzazione della rotatoria sulla SP31 all'intersezione con via dell'Industria;
  - e. Realizzazione della pista ciclabile interna all'area industriale di Castel Guelfo - tratti E-F-G-H-H1-I.
- C. Altre Opere pubbliche previste dall'Accordo di Programma di Ambito e non oggetto del presente Accordo di programma in variante, intendendosi le opere che la proponente, in sede di convenzione di PUA, si impegna a realizzare ad esclusiva propria cura e spese, fino alla concorrenza degli importi ammessi a scomputo, per quanto attiene al Contributo di Sostenibilità ivi compresa l'assunzione degli eventuali oneri di esproprio, nonché delle spese tecniche di progettazione, direzione lavori e dei compensi dei collaudatori eventualmente incaricati dall'amministrazione comunale sono le seguenti:
  - a. Realizzazione in quota parte pari al 50% del ponte ciclabile sulla A14;
  - b. Realizzazione di parte della Ciclabile principale sull'Asse San Carlo (tratto dalla Stazione FFS alla rotatoria Ca' Bianca);

- c. La pista ciclabile in affiancamento alla Colunga verso Castel Guelfo fino allo "zappettificio" (escluso il sentiero ciclopedonale lungo il Canale di Medicina) e i completamenti di tratti di marciapiedi e ciclabili in via del Lavoro e strade limitrofe;
  - d. La pista ciclabile in affiancamento alla Colunga compreso tra l'intersezione con la San Carlo ed il ponte sul Canale di Medicina (quota parte pari ad 1/3 del totale);
  - e. Opere extracomparto: realizzazione della strada di servizio e manutenzione del Parco tra San Paolo e Ca Bianca 7 verso via Brina e recupero Palazzo Malvezzi Hercolani;
  - f. Realizzazione della pista ciclabile di Medicina dalla SP 31 al confine comunale di Castel Guelfo (1/2 della spesa);
  - g. Studio Trasportistico dell' Ambito San Carlo e spese tecniche di redazione del POC per opere infrastrutturali di Ambito;
  - h. Contributo per implementazione trasporto pubblico.
- D. ulteriori opere pubbliche nel Comune di Castel Guelfo da definirsi in esecuzione dell'Accordo ex art. 11 L. 241/1990 proposto dal SA al comune di Castel Guelfo.
- E. impegno all' acquisto di abbonamenti per il trasporto pubblico per ogni addetto che sarà impiegato nella attività logistica per la durata di tre anni dall'inizio dell'attività.
- F. In relazione alle tempistiche di attuazione delle opere previste dall'AdP art. 59 in sede di istruttoria tecnica è stato condiviso il seguente cronoprogramma che dettaglia e precisa gli impegni del SA:

INQUADRAMENTO OPERE Accordo di Programma art. 59												
rif riga riparto	descrizione opere INFRASTRUTTURALI da allegato AdP	CB5 FIGURA 11 srl	CB6 FAP Investment srl	CB7 FIGURA 11 srl	SP 1-2 IRGEN GROUP srl	Data presentazione progetto preliminare	Data presentazione Progetto definitivo	Data presunta firma convenzione	Termine presunto opere	Tipo procedimento	tempi opere da AdP art. 59 dalla firma della convenzione urb. (mesi)	
17	rotatoria SP31 via Industria				350.000 €	---	04/04/2022	30/11/2022	31/05/2024	AdP Art. 60	18	atto conv. CM
21	strada via Brina				230.000 €	30/09/2022		30/11/2022	31/05/2024	Art. 53 CG + CSP	18	
22	recupero pal Malvezzi				470.000 €		30/06/2022	30/11/2022	31/07/2025	Ai sensi norma vigente	32	
					1.050.000 €							
rif riga riparto	descrizione opere CICLABILI da allegato AdP "RIPARTO OPERE"	CB5	CB6	CB7	SP 1-2	Data presentazione progetto preliminare	Data presentazione Progetto definitivo	data presunta firma convenzione	Termine presunto opere	Tipo procedimento	tempi dalla firma della convenzione urb. (me	
4	Ponte A14 ciclabile			120.000 €	120.000 €			30/11/2022	31/05/2024	Art. 53 CSP	18	coordinam. ASP
11, 13	Ciclabile San Carlo D-E				242.410 €	30/09/2022	30/11/2022	30/11/2022	31/07/2024	Art. 53 CSP	20	atto conv. CM
12	Ciclabile colunga O-I		52.300 €	52.300 €	52.300 €	30/09/2022	30/11/2022	30/11/2022	28/02/2024	Art. 53 CG	15	atto conv. CM
18	Ciclabile medicina SP31-confine CG	100.000 €	100.000 €		200.000 €	30/09/2022	30/11/2022	30/11/2022	30/09/2024	Art. 53 CG	22	
	Ciclabile esterna CG				611.000 €	30/09/2022	30/11/2022	30/11/2022	30/09/2024	Art. 53 CG	22	
	Ciclabile San Carlo E- F- G- H- H1- I- I				293.175 €	---	04/04/2022	30/11/2022	28/02/2024	AdP Art. 60	15	
					1.518.885 €							
rif riga riparto	descrizione opere di RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE da allegato AdP	CB5	CB6	CB7	SP 1-2	Data presentazione progetto preliminare	Data presentazione Progetto definitivo	data presunta firma convenzione	Termine presunto opere	Tipo procedimento	tempi dalla firma della convenzione urb. (mesi)	
14	Parco canale di Medicina zona A				140.000 €	---	04/04/2022	30/11/2022	31/07/2024	AdP art. 60	20	
15	parco canale di Medicina				350.000 €	---	04/04/2022	30/11/2022	30/09/2024	AdP art. 60	22	
16	ristrutturazione zona B				121.500 €	---	04/04/2022	30/11/2022	31/07/2024	AdP art. 60	20	
					611.500 €							
	altri contributi da AdP	CB5	CB6	CB7	SP 1-2							fidejussione da erogare all'atto del rilascio Titolo edilizio
	contributo perequativo 4€	239.600 €	329.200 €	244.160 €	600.000 €							600.000 €
	contributo per attivazione TPM 3 anni	96.000 €	96.000 €	96.000 €	192.000 €							192.000 €
					792.000 €							792.000 €

	Opere a carico del solo comparto San Paolo previste dall'AdP art. 59 e inserite nell'AdP art. 60
	Opere a carico del solo comparto San Paolo previste dall'AdP art. 59 e attuabili con procedure art. 53 LR 24/2017
	Opere a carico del comparto San Paoloinsieme con altro SA previste dall'AdP art. 59 e attuabili con procedure art. 53 LR 24/2017

Il SA si impegna pertanto per sé e per i suoi eventuali aventi causa, al raggiungimento, nello svolgimento della propria attività, dei criteri operativi e dei requisiti per l'ottenimento della Certificazione Green Logistic entro 24 mesi dall'inizio della attività ed al mantenimento della

stessa.

L'Accordo di Programma è promosso:

- in attuazione dell'articolo 42 del PTM e del cap. 4.2 PARTE B) DEL PUMS;
- in attuazione dell'ACCORDO TERRITORIALE PER GLI AMBITI PRODUTTIVI DEL NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE sottoscritto il 27/10/2014 come integrato con la modifica dell'articolo 4 in riferimento alla grande logistica nel territorio del Circondario Imolese sottoscritto il 29/4/2020;
- in attuazione dell'ACCORDO DI PROGRAMMA EX ARTICOLO 59 DELLA L.R. 24/2017 per recepire le indicazioni del PUMS e del PTM sulla grande logistica specializzata nell'HUB METROPOLITANO DI SAN CARLO stipulato tra i comuni di Castel San Pietro Terme Castel Guelfo e la Città Metropolitana di Bologna e i Soggetti Attuatori interessati, approvato dal sindaco metropolitano in data 01/09/2021
- in variante al PSC E RUE del Comune di Castel Guelfo e del PUA dell'Ambito ASP A5A.

Per quanto riguarda l'adeguatezza e appropriatezza degli elaborati presentati dall'Autorità proponente si rileva:

- Incongruenza tra scheda normativa e documento di Valsat circa gli usi ammessi: la scheda normativa consente anche l'uso d9) (residenza) e d10), mentre la CM aveva chiesto che venissero eliminati gli usi residenziali.
- Incongruenza tra Piano di monitoraggio riportato nel documento di Valsat e descrizione del suo contenuto, indicatori utilizzati e parametri da misurare.
- Il numero di addetti previsti appare sottostimato. Per il calcolo è stato utilizzato il parametro previsto dal Glossario del PTM per la tipologia "Magazzino Logistico specializzato". Nel caso di questa tipologia, il Glossario prescrive di calcolare il carico urbanistico col parametro: addetti: 1/250-300 mq SU. E' stato deciso, senza motivare la scelta, di applicare il parametro minimo 1 addetto/300 mq di SU. Con questo parametro viene stimato un numero di addetti pari a 460, anche se la cifra corretta sarebbe 500 addetti, visto che la SU consentita è 150.000 mq. Poichè la scheda normativa consente tra gli usi qualsiasi tipologia di logistica e nella documentazione presentata viene dichiarato che non è noto quali ditte andranno ad insediarsi per svolgere quale tipo di attività, il parametro da utilizzare dovrebbe essere quello più cautelativo.
- Analogamente, visto che i parametri previsti dal Glossario del PTM sono gli stessi, viene sottostimato anche il traffico indotto.

In merito alla valutazione di possibili alternative alla proposta oggetto del presente documento, occorre specificare che il progetto interessa un'area urbanizzata già oggetto di un PIIP inattuato ed un'area ASP; che risultano essere le uniche due disponibili a Castel Guelfo per la destinazione d'uso logistica, nonché le uniche di tali dimensioni disponibili in tutto l'ambito San Carlo. La proposta inoltre minimizza ulteriore consumo di suolo ed attua la previsione DEA del Parco del Canale, ampliando il perimetro DEA a ricomprendere l'area di rispetto fluviale di estensione del Parco del Canale fino alla Colunga.

Al fine del mantenimento della sostenibilità ambientale dell'attuazione del nuovo insediamento logistico, i soggetti attuatori dovranno impegnarsi ad adottare un piano di monitoraggio semestrale delle singole componenti ambientali, per un periodo di 3 anni dall'insediamento dell'attività, da inviare semestralmente al Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma ed alla Autorità competente per la Valsat (Città Metropolitana di Bologna).

Il piano di monitoraggio riguarderà la matrice acustica e di inquinamento dell'aria anche al fine

della valutazione dell'impatto cumulativo della attuazione di tutti i piani previsti per il Polo San Carlo.

Il monitoraggio dovrà anche essere rivolto alla verifica dell'effettivo impatto delle azioni di mobility management per indirizzare al trasporto pubblico o elettrico i flussi del personale addetto.

Il Soggetto Attuatore si impegna pertanto all'effettuazione di una campagna di rilevazione del traffico indotto a regime dell'impianto, attraverso rilevamenti strumentali e verifica del livello di servizio della rotatoria di accesso e della viabilità afferente entro 6, 12, 18, 24, 30 e 36 mesi dal completamento, nonché la rilevazione del clima acustico e della qualità dell'aria negli stessi termini temporali.

Negli stessi termini temporali dovrà essere effettuato altresì, come indicato da ARPAE il monitoraggio delle condizioni paesaggistiche previste dal progetto.

Per quanto al ciclo delle acque verrà effettuato con cadenza biennale la verifica di funzionalità del sistema di laminazione e annualmente la manutenzione dei pozzetti degrassatori.

Eventuali significative variazioni agli impatti ambientali e territoriali previsti dalla VALSAT comporteranno la necessità di rivalutazione della sostenibilità ambientale e l'attuazione a carico dei Soggetti Attuatori delle misure correttive indicate dal Collegio di Vigilanza.

L'area oggetto di variante alla pianificazione non è interessata da siti facenti parte della Rete Natura 2000 nè sono presenti siti al suo intorno.

L'Ambito in oggetto si trova nel comune di Castel Guelfo, a SW del capoluogo, nell'Ambito Produttivo Intercomunale San Carlo con accesso dalla Strada Provinciale Colunga tramite la viabilità del comparto produttivo esistente. In particolare l'area è situata a nord della via Emilia e della Autostrada A14.

L'area è delimitata a N e E da terreni agricoli, a S dal confine con il Comune di Castel San Pietro e con il comparto produttivo Cà Bianca 6, a W dal Canale di Medicina.

L'area risulta circondata, sul lato nord e sul lato est, da territorio agricolo, con campi a colture estensive e rade alberature, caratterizzata essenzialmente dal reticolo stradale e dal sistema dei canali di scolo e di irrigazione. In prossimità dell'area, ad W, scorre il Canale di Medicina. Lungo gli altri lati (S ed W) dell'area si estende il Polo produttivo S. Carlo, imperniato sull'asse della S.P. 19 San Carlo e sul casello autostradale, con aree produttive, commerciali e logistiche esistenti nei territori confinanti di Castel Guelfo e Castel S. Pietro Terme.

L'impianto urbanistico di progetto sarà ordinato secondo un prevalente orientamento E-W .

La strada principale di accesso e distribuzione del comparto deriverà dal ponte esistente collegato con via dell'Artigianato.

Sul margine S del comparto l'Accordo di Programma dell'Ambito San Carlo prevede la realizzazione di una viabilità di servizio ed emergenza collegata alla via Brina.

L'immobile in progetto è costituito da due magazzini di grandi dimensioni ed uno più piccolo, suddivisibili anche in comparti separati, suscettibili di gestione autonoma o collegata, ognuno ad unico piano fuori terra destinato allo stoccaggio di merce di varia tipologia, con porzioni soppalcate interne a uso deposito ed edifici pluripiano accostati sui fronti dove sono collocati gli uffici.

Il numero di addetti presenti è valutato in 160 operai + 40 impiegati in ognuno degli edifici grandi e 60 complessivamente nel piccolo per un totale di 460 unità.

In copertura sono ubicati i locali tecnici accessibili dalle scale interne utilizzate per accedere agli uffici della zona soppalcata.

Le aree cortilive sono soprattutto destinate alle manovre ed allo stazionamento dei mezzi pesanti.

Non sono previsti impianti di processo. Tuttavia sono previste attività di lavorazione legate

all'attività di organizzazione, movimentazione, impacchettamento delle merci, quali:

- carico e scarico dei prodotti;
- disimballaggio ed imballaggio;
- controllo qualità;
- riconfezionamento ed etichettatura di prodotti da destinare alla spedizione finale.

I vari prodotti verranno scaricati mediante trans-pallets e muletti elettrici posizionati nella zona libera di fronte alle baie di carico destinate agli arrivi.

Il progetto di PdC contestuale al PUA prevede edifici con superficie coperta SQ circa mq. 130.910, h. m. 14,50 sottotrave e SU (considerata data la caratteristica degli edifici equivalente alla SC) circa mq. 144.094 determinata da 3 edifici pluripiano per uffici di circa complessivi mq. 5.100 (2 su due piani per ogni edificio grande e 1 su tre piani per l'edificio piccolo), oltre ad altre zone soppalcate interne per deposito, oltre a edifici di servizio e accessori quali, cabina di trasformazione elettrica (mq. 36), cabine elettriche idriche e serbatoi gruppi pressurizzazione impianto antincendio (mq. 696).

### SUOLO E SOTTOSUOLO

L'area si presenta prevalentemente pianeggiante, con una leggera pendenza da S verso N, con quote comprese tra 47.00 e 43.00 m s.l.m.

Dal punto di vista geo-litologico, l'area è contraddistinta dalla presenza di formazioni continentali di pianura alluvionale costituite da sedimenti alluvionali fini (limi argillosi e sabbiosi) ai quali si alternano in profondità, in sequenze stratigraficamente discontinue, sabbie limose e più raramente ghiaie sabbiose generate da fasi attive di canalizzazione, i sedimenti affioranti sono ascrivibili al Subsistema di Ravenna.

I terreni del primo sottosuolo sono caratterizzati dalla presenza di una falda freatica di superficie, il cui livello statico, in occasione di indagini geognostiche eseguite in passato sull'area, è stato misurato ad una profondità variabili tra un minimo di 3,5 m e un massimo di 5,0 m rispetto al p.c. attuale, presumibilmente soggetta a variazioni stagionali.

Facendo riferimento agli elaborati della Microzonazione sismica del PSC vigente del Comune di Castel Guelfo (Ottobre 2013), l'area in esame viene classificata nella tav. 5.1 "Carta comunale delle aree suscettibili di effetti locali (Analisi di I livello)" come "Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e potenziali cedimenti" per la quale sono richiesti "studi geologici con la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e dei cedimenti attesi". Le successive fasi necessitano di studi di microzonazione sismica di III livello per la valutazione dei cedimenti post-sismici in terreni soffici e di II livello per la valutazione del fattore di amplificazione. I risultati acquisiti mediante le diverse indagini geofisiche fanno attribuire la categoria di sottosuolo "C".

L'area d'intervento rientra nella Categoria topografica T1 per la quale vale un coefficiente d'Amplificazione topografica  $ST = 1$ .

Da quanto accertato con le indagini effettuate sull'area edificabile, tenuto conto delle caratteristiche litostratigrafica, idrogeologiche e geotecniche dei sedimenti nei primi 20 m di terreno, il Dott. Geol. Franco Bulgarelli esclude l'insorgere di fenomeni di liquefazione in occasione di sollecitazioni sismiche.

Lo stesso Geol. Franco Bulgarelli, nel documento integrativo alla Relazione Geologica citati in premessa, esegue una microzonazione sismica dell'area ai sensi della D.G.R.564 del 26/04/21.

L'autore evidenzia come le tromometrie eseguite tendano ad avere tutte una serie di picchi fra 3 e 4 hz (picco principale), dove i sondaggi trovano i primi banchi di ghiaia.

Né le tromometrie né i remi sembrano mostrare la presenza di un salto di velocità o un contrasto di impedenza significativo; sembra invece essere presente una graduale crescita delle Vs.

Né i sondaggi diretti né le misure indirette hanno quindi evidenziato un bedrock sismico entro i primi 100 metri, viene quindi ipotizzata la presenza di un bedrock non sismico oltre i 50 metri di

profondità.

Il valore di "V.eq." sui 30 metri, considerando i 2 dh eseguite è compreso fra 250 e 280 m./sec.

## ACQUE

L'area in esame appartiene al bacino idrografico del torrente Sillaro che scorre a pochi chilometri di distanza

Il limite occidentale degli ambiti in esame è lambito dal tracciato del Canale di Medicina. La fascia orientale dell'Ambito (compresa nelle aree DEA e D.Fs) ricade nelle "Fasce periglaciali di pianura" (Art PTM: 22), relative al Canale di Medicina (elemento del reticolo idrografico minuto), nelle quali non sono ammesse nuove urbanizzazioni di cui all'art. 50, e che nel progetto vengono dedicate alla realizzazione di aree verdi a parco per la valorizzazione dell'ambito fluviale

L'Ambito ASP A10 ricade in Ambito di Controllo degli apporti d'acqua.

La laminazione delle acque meteoriche intercettate dalle nuove superfici sarà garantita attraverso l'utilizzo della cassa di espansione Trifolce sul Canale di Medicina a valle del comparto, opportunamente dimensionata anche per ricevere gli apporti provenienti dalle nuove urbanizzazioni previste nell'area produttiva San Carlo, tra cui quella del Comparto in esame.

Il Canale di Medicina è stato oggetto di due studi idraulici, inerenti la definizione delle fasce di pertinenza del canale e gli interventi per il recupero della funzionalità dei bacini di laminazione, redatti dal Consorzio della Bonifica Renana. Le simulazioni condotte da entrambi gli studi avevano mostrato che il Canale di Medicina era soggetto a crisi idraulica nel caso di piogge brevi ed intense, le quali avrebbero portato al verificarsi di un abbondante esondazione dell'alveo del canale verso la campagna o le infrastrutture circostanti a monte (per  $Tr=100$  e  $Tr=200$ ) e a valle (per  $Tr=200$ ) della cassa di Castel Guelfo, ubicata a circa 1.3 km di distanza a valle dell'area in esame, con conseguente diminuzione del flusso a valle e inefficacia di laminazione della vasca; inoltre, si registravano ulteriori esondazioni a valle della cassa nel tratto a sud dell'abitato di Medicina dove gli argini sono molto ribassati e non sufficienti a contenere i tiranti transitanti.

Nel caso di eventi con durata di 24 ore il riempimento della vasca di laminazione esistente era efficace e non si presentavano criticità sino al centro abitato di Medicina.

Già dagli studi suddetti, pertanto, non risultavano esserci pericoli per gli ambiti in esame derivanti dal Canale di Medicina, trovandosi circa 1.0 km a monte della zona potenzialmente allagabile; al fine di risolvere le criticità presenti sul Canale di Medicina sono stati approntati negli ultimi anni, i lavori di completamento della Cassa di Trifolce e di riqualificazione di un tratto del Canale di Medicina, per una lunghezza di circa 7 Km. Gli interventi eseguiti hanno consentito di realizzare, nella vasca di laminazione posta a valle, anche i volumi di laminazione necessari a mitigare l'impatto prodotto dall'attuazione di diversi ambiti nella zona industriale San Carlo; di tali volumi si è inoltre tenuto conto in tutti gli interventi realizzati nell'ambito del Canale di Medicina e sino alla cassa di laminazione.

La scheda di Valsat del PSC, per l'ambito ASP\_AN2.2 (uno dei due ambiti che formano il nuovo ambito ASP A 10) prescriveva:

Permeabilità: St permeabile = 40% della St.

Complessivamente sull'intero Nuovo Ambito ASP A10 è rispettata la percentuale di permeabilità del 30% come richiesta dal PTM e dalle Linee Guida APEA, come previsto dal PTCP art.4.8 comma 63.

La superficie permeabile di progetto è pari a:

mq. 21.834 di verde pubblico di progetto (comprensivo del sentiero ciclabile del parco) +

mq. 620 di ciclabile che affianca dal ponte il verde pubblico +

mq. 1.260 di verde di arredo +

mq. 21.713 di DEA (parte permeabile) +

mq. 37.962 di verde privato +  
mq. 5.766 di superficie totalmente permeabile dei parcheggi pubblici alberati +  
mq. 7.215 di parcheggi privati (solo auto), per questi ultimi conteggiati come da norme APEA a concorrenza di meno del 10 % del totale  
totale generale = mq. 96.370

Per quanto riguarda la pericolosità idraulica dell'area, ed in particolare le mappe predisposte dal PGRA, "Mappa della pericolosità e degli elementi potenzialmente esposti" (Img. 6.12), l'area in esame si colloca nello scenario P2-M con riferimento sia al Reticolo naturale principale e secondario, sia al Reticolo secondario di pianura.

La pericolosità associata al reticolo principale e secondario è connessa principalmente al Torrente Sillaro, che scorre circa 1.4 km ad est; in corrispondenza del tracciato del corso d'acqua sono perimetrate aree a pericolosità P3, oltre che nella zona posta a valle in prossimità dell'omonima località, dove sono stati segnalati anche storicamente episodi di esondazione. L'altro corso d'acqua a cui è riconducibile il grado di pericolosità di questa parte di territorio è il Torrente Gaiana che scorre tuttavia circa 3 Km a ovest dell'area.

Relativamente al Reticolo secondario di pianura la pericolosità P2 è associata essenzialmente all'esondabilità del Canale di Medicina che scorre nelle al limite occidentale della zona in esame.

Benché non si segnalino particolari criticità e pericoli di esondazione per l'area in esame e siano stati eseguiti interventi di adeguamento del sistema Canale – Cassa di laminazione, considerata l'estrema vicinanza del corso d'acqua all'area d'intervento, nella progettazione degli edifici è stata esclusa la realizzazione di piani interrati o seminterrati, i più vulnerabili in caso di alluvioni e saranno comunque adottate soluzioni tali da ridurre efficacemente eventuali rischi idraulici: in particolare si prevederà l'innalzamento della quota del piano terra degli edifici di almeno 0.50 m rispetto al piano di campagna circostante, quota ritenuta sufficiente a ridurre la vulnerabilità del bene esposto. I locali tecnici saranno previsti in coperture e saranno accessibili dalle scale interne utilizzate per accedere agli uffici della zona soppalcata e gli impianti elettrici verranno realizzati con quadri elettrici a quote superiori di 1,5 m; la presenza di una scala interna e di un locale soppalcato costituisce un ulteriore elemento di tutela.

La rete acquedotto di progetto verrà derivata dalla condotta esistente e all'interno del comparto produttivo, con realizzazione dell'anello principale di distribuzione e predisposizione per il collegamento di chiusura sulla condotta esistente sulla via Colunga.

La potenzialità complessiva di erogazione sarà limitata ad 1 l/sec in funzione dell'attuale sovraccarico di funzionamento del potabilizzatore esistente.

Stante la scarsa pressione di adduzione il SA si obbliga al riempimento dei serbatoi antincendio con il supporto ove necessario di autocisterne private.

Le soluzioni tecniche previste per le reti di drenaggio urbano del comparto in oggetto prevedono la diversificazione dei deflussi delle acque reflue di origine antropica dalle acque di origine meteorica, così che queste ultime possano essere in parte reimpiegate per usi compatibili e in parte inviate in scarico al recettore individuato nel Canale di Medicina.

Le reti delle acque bianche saranno inoltre diversificate e resi indipendenti tra quelle di raccolta e smaltimento delle aree private e quelle delle aree pubbliche (strade e parcheggi).

Il progetto si pone quale obiettivo ambientale anche quello di contenere i consumi idrici da acquedotto, che trova risposta nello stoccaggio delle acque delle coperture per il loro impiego nell'irrigazione delle aree a verde pubblico e privato, il lavaggio delle aree esterne ed interne e per l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC, oltre che nell'impiego, all'interno degli edifici (scarichi, rubinetteria, ecc..), di soluzioni tecnologiche a basso consumo idrico, quali riduttori di

flusso su tutta la rubinetteria, cassette di scarico a doppia cacciata e un sistema di irrigazione a basso consumo.

I recapiti per le reti di drenaggio a servizio dell'area individuati dal progetto risultano essere:

- acque nere: collettore fognario comunale esistente lungo la Via Fornace, ad ovest del comparto;
- acque meteoriche sia pubbliche che private: Canale di Medicina che delimita a ovest il comparto in esame.

Per il convogliamento delle acque meteoriche di raccolta dell'area dell'insediamento nel Canale di Medicina sarà utilizzato uno scarico dotato di valvola a clapet immediatamente a N del ponte di via della Fornace. Verranno separati i sistemi di raccolta e collettamento delle acque meteoriche insistenti sulle aree private da quelle pubbliche, e i due sistemi avranno uno scarico indipendente e separato nel Canale di medicina, ancorchè raccolti nello stesso manufatto sulla sponda destra del canale stesso.

Le superfici a verde perimetrali manterranno il naturale scolo verso le canalette esistenti del reticolo secondario.

Le acque intercettate della copertura degli edifici destinate all'irrigazione delle aree verdi pubbliche, dopo essere state raccolte tramite prelievo diretto da alcuni pluviali dell'edificio Nord verranno stoccate in una vasca di accumulo interrata posta al di sotto della strada pubblica e costituita da uno scatolare in cemento di dimensioni 150 x 200 cm e lungo 100 m, con capienza complessiva di circa 300 m<sup>3</sup> sufficiente ad assicurare l'irrigazione di sostegno delle superfici a verde d'arredo.

La vasca d'accumulo per l'irrigazione del verde pubblico sarà dotata di una soglia di troppo pieno che scaricherà in una sorta di "drenaggio" di subirrigazione con sviluppo al di sotto dell'area verde forestale per una lunghezza di circa 180 m sino a confluire in una zona umida e quindi nel Canale di Medicina. Tale ultima soluzione contribuirà all'infiltrazione efficace delle acque transitanti nel drenaggio e provenienti dalle coperture, così da raggiungere il duplice obiettivo di contenere il deflusso idrico superficiale e favorire il ripascimento delle falde acquifere sotterranee, di fatto potenziando la permeabilità del comparto.

Un'altra parte delle acque captate dalle coperture verrà utilizzata per l'irrigazione delle aree di verde pertinenziale privato, il lavaggio delle aree interne ed esterne dei capannoni e per l'alimentazione degli scarichi igienici.

Per l'irrigazione delle aree verdi private è invece previsto lo stoccaggio nel bacino (depressione) prevista sul bordo meridionale del comparto ad est di C. Gessa, in grado di contenere volumi molto maggiori di quelli necessari per garantire le irrigazioni (172 mc).

Considerate le tipologie di verde previste dal progetto, si è scelto di eseguire l'irrigazione con autobotte e non con impianto di irrigazione; il verde delle aree private (circa 37.962 m<sup>2</sup>) sarà infatti un verde di mitigazione a bassa idroesigenza e quello pubblico (circa 43.547 m<sup>2</sup>) sarà di tipo forestale, tipologie di verde che, in linea di massima, trascorsi i primi 3-4 anni per garantire l'attecchimento delle essenze, non esigono più irrigazioni significative.

La previsione del drenaggio sopra descritto inoltre permetterà di garantire nel tempo una infiltrazione efficace nel terreno delle acque meteoriche delle coperture, adottando pertanto un sistema di recupero sostenibile (SUDS).

Ancorché la normativa regionale non imponga la separazione delle acque meteoriche potenzialmente contaminate da quelle non contaminate, volendo traguardare gli obiettivi delle APEA, nel comparto è previsto che vengano intercettate e gestite separatamente le acque di prima pioggia dilavanti le aree cortilive private del comparto; in particolare i piazzali delle baie di carico avranno recapito di scolo delle acque unicamente verso una canaletta con griglia posta in adiacenza al fabbricato collegata a disoleatori statici in grado di assicurare in continuo la

depurazione da oli minerali, assicurando pertanto anche il trattamento delle acque di prima pioggia. Non essendo prevista nessuna attività di deposito nei piazzali interessati si esclude che le acque di dilavamento siano contaminate e pertanto si ritiene sufficiente tale tipologia di trattamento delle acque che assicura un intervento in continuo anche nel caso di rilasci accidentali.

La laminazione delle acque meteoriche intercettate dalle nuove superfici sarà garantita attraverso l'utilizzo della cassa di espansione Trifolce sul Canale di Medicina a valle del comparto, opportunamente dimensionata anche per ricevere gli apporti provenienti dalle nuove urbanizzazioni previste nell'area produttiva San Carlo, tra cui quella del Comparto in esame.

La rete delle acque nere raccoglierà gli scarichi dei nuclei servizi igienici e sarà collegata ad un collettore esistente lungo la via della Fornace a W del comparto.

Stante la scarsa ricettività di tale collettore, verrà realizzata una vasca doppia di contenimento di capienza almeno pari alla quantità di deflusso giornaliera. Lo scarico da tale vasca avverrà mediante pompaggio nelle ore notturne o comunque tramite valvola elettrocomandata con possibilità di monitoraggio da parte di HERA. La quantità massima media giornaliera di scarico ammessa nel collettore comunale sarà pari a 10 l/sec.

É esclusa la possibilità di conferimento alla fognatura acque nere di reflui industriali, che andranno ogni caso preventivamente depurati all'interno del lotto di insediamento.

#### ENERGIA (E BENESSERE MICROCLIMATICO)

Dallo studio delle caratteristiche fisiche del sito e del microclima locale sono emersi i seguenti elementi significativi:

- Rigide temperature minime medie invernali;
- Elevate temperature medie nel periodo estivo;
- Temperature medie superiori ai 20,3°C dalla fine di aprile all'inizio di ottobre
- Umidità relativa mediamente alta;
- Elevato tasso di umidità notturna nei mesi più caldi;
- Precipitazioni maggiormente intense in primavera e nel tardo autunno;
- Buon livello di soleggiamento dell'area e assenza di ostruzioni all'accesso al sole esterne al comparto;
- Elevato irraggiamento estivo delle superfici orizzontali, orientali e occidentali;

Per quanto riguarda l'accesso al sole, il fabbricato, che è completamente libero da ostruzioni esterne, ha orientamento principale Nord-Sud.

In linea di massima gli ambienti esposti a maggiore irraggiamento diretto in regime invernale (affaccio verso i quadranti sud-est, sud e sud-ovest) offrono migliori condizioni di benessere termico e garantiscono risparmi energetici per l'apporto dei carichi gratuiti che si traducono in temperature di esercizio maggiori. Tuttavia per il caso specifico è necessario evidenziare che l'uso deposito/magazzino non risulta particolarmente sensibile sotto questo punto di vista, mentre per quanto concerne eventuali spazi per uffici, tutti gli extra carichi termici possono risultare critici, causando la dilatazione della "stagione di raffrescamento" ben oltre il periodo naturalmente caldo e procurando un aumento dei fabbisogni per il raffrescamento. Per questo motivo sarà necessario prevedere sistemi di schermatura dei serramenti degli uffici e/o adeguate prestazioni ai vetri degli infissi in tema di protezione dalla irradiazione solare e una soluzione tecnica per le chiusure opache che limiti gli apporti termici dovuti alla radiazione solare incidente, come peraltro richiesto dalla normativa vigente in materia.

A causa dell'importante irraggiamento estivo, i coperti piani rappresentano i sistemi edilizi maggiormente critici e sarà necessario prevedere tecnologie idonee per minimizzare i carichi termici ed evitare il surriscaldamento degli ambienti sottostanti, il malfunzionamento dei sistemi

impiantistici ubicati in copertura (elevate temperature di esercizio si traducono in una riduzione dei rendimenti) e la rapida usura delle guaine impermeabilizzanti.

doc Valsat pag 113:

Il progetto prevede l'adozione di strategie volte alla riduzione dell'effetto isola di calore:

- I parcheggi saranno ombreggiati con alberature poste a dimora di aiuole vegetate
- Le piste ciclabili saranno ombreggiate da alberature
- Per i coperti è prevista l'adozione di soluzioni impermeabilizzanti caratterizzate da riflettanza solare SRI > 65%

In nessun caso saranno utilizzate guaine bitumate di colore scuro.

Il progetto prevede la sola climatizzazione degli spazi destinati ad uffici.

La climatizzazione dei magazzini non è prevista.

Non sono previsti sistemi di schermatura o di ombreggiamento.

Durante il periodo di raffrescamento, all'interno del magazzino, la distribuzione delle aperture di carico/scarico e la presenza di lucernai apribili in copertura favorisce l'innesco di correnti d'aria ascensionali che possono contribuire a mitigare il clima estivo.

Il progetto garantisce l'efficienza energetica (Edifici nZEB (Nearly Zero Energy Building) con consumo di energia per il riscaldamento/raffrescamento quasi zero e produzione di energia pulita sui coperti.

E' previsto per la climatizzazione l'uso prevalente delle fonti rinnovabili per l'approvvigionamento energetico, tramite la realizzazione di un impianto fotovoltaico con installazione sulle coperture degli edifici come si evince dalla planimetria allegata relativa ad uno degli edifici principali.

Il dimensionamento dell'impianto rispetta i criteri del D. Lgs. 28/2011 applicati a tutta la superficie coperta e realizza complessivi kWp 2.610 tramite 9 impianti modulari.

Non è previsto in questa fase allacciamento alla rete gas metano che potrebbe comunque agevolmente essere derivata dalla rete HERA esistente in prossimità.

Il doc di Valsat riporta un primo bilancio energetico – emissivo dell'ambito, nell'ipotesi che il comparto abbia uno sviluppo pari a 150.000 mq di SU (di cui 5.000 destinati ad uffici) e superficie coperta Sq = 144.000 mq.

In particolare sono state fornite indicazioni in merito alle modalità realizzative dei fabbricati e alle tecnologie impiantistiche utilizzate al fine di rispondere agli obblighi di legge e alle analisi svolte in merito alle condizioni meteorologiche del sito e alla pianificazione settoriale (PAES, RUE, Linee Guida APEA).

Visti gli usi e la tipologia di servizi energetici richiesti, la scelta impiantistica si è indirizzata verso sistemi reversibili a pompa di calore alimentati elettricamente, in grado di assicurare sia la climatizzazione invernale che quella estiva che la produzione di ACS e che soprattutto bene si integrano con la presenza di un importante sistema fotovoltaico che occupa il 80% delle coperture degli edifici in progetto (avente potenza di picco pari a 2.880 kWp considerando la MAX superficie coperta insediabile nell'ambito pari a Sq = 144.000 mq) del quale si riesce a sfruttare in situ quasi la totalità dell'energia elettrica prodotta.

Dagli elaborati ex legge 10 allegati alla richiesta di PdC si desume che i fabbisogni energetici di energia primaria per la climatizzazione invernale, estiva e per la produzione di ACS, per le parti climatizzate degli edifici (uffici) sono assolti al 100% da fonti rinnovabili.

L'impianto FV, è inoltre in grado di coprire buona parte dell'Energia Elettrica necessaria al funzionamento degli impianti principali presenti, compresa l'illuminazione delle aree magazzino, per cui complessivamente l'energia elettrica richiesta alla rete risulterà essere pari a circa 326 MWhel.

Considerando che il fattore locale di emissione dell'E.E. calcolato nel PAESC 2021 è pari a 0,290 gr/kWhel si desume un'emissione complessiva di 95 tCO<sub>2</sub>eq, trascurabile rispetto alle 750.000 tCO<sub>2</sub>eq, monitorate sempre nel PAESC al 2019.

## TRAFFICO

La maglia della viabilità è formata da:

- Autostrada Adriatica A14 Bologna-Taranto, che si sviluppa in direzione est- ovest e passa a sud del nuovo polo logistico
- strada provinciale SP n.19, alla quale si collega il vicino svincolo autostradale, che si sviluppa in direzione nord-sud collegando i comuni di Castel San Pietro Terme e Castel Guelfo
- strada provinciale SP n.31, che si sviluppa in direzione ovest-est e passa a nord del nuovo comparto.
- rete di archi stradali di carattere locale, ovvero via dell'Industria che si collega alla SP n.31 e via Fornace che dall'uscita/ingresso del comparto conduce alla SP n.19, tramite via San Carlo.

Per quanto riguarda l'accessibilità al Polo produttivo attraverso il trasporto collettivo sono presenti, allo stato attuale, quattro linee extraurbane (247 "Imola - Alberino", 248 "Medicina - Castel San Pietro Terme", 116 "Medicina Castelguelfo - Castel San Pietro Terme" e 205 "Bologna - Castel Guelfo") e una linea suburbana (99 "Bologna - Castel Guelfo").

Le linee 116, 247 e 248 percorrono la strada provinciale n°19 San Carlo per poi deviare all'interno dell'omonima area commerciale; le fermate che le tre linee condividono si trovano in prossimità dell'intersezione a rotatoria tra via San Carlo e la SP n.31 e in via della Concia, denominate rispettivamente "Poggio Piccolo" e "Castel Guelfo Zona Industriale".

La linea 205 percorre la SP n.31 Stradelli Guelfi e condivide la stessa fermata della linea 116 in prossimità dell'intersezione a rotatoria con via san Carlo.

La linea 99 invece attraversa Medicina lungo la SP n.253 per poi deviare, una sola volta al giorno, verso la località "Poggio Piccolo". La fermata si trova in prossimità dell'ingresso del comparto in questione, denominata "Poggio Zona Industriale".

Le uniche fermate del trasporto pubblico più prossime al comparto di studio risultano essere: la fermata "Castel Guelfo Zona Industriale", situata in via della Concia a circa 670 m dall'ingresso del comparto e servita dalle linee 116, 247 e 248, la fermata "Poggio Piccolo", situata in via San Carlo e distante dal comparto circa 900 m, e la fermata "Poggio Zona Industriale" posta su via Fornace a circa 100 m dall'ingresso.

A seguito dell'analisi di ciascun orario delle linee extraurbane menzionate si osserva come la distribuzione delle corse nell'arco della giornata sia tale da soddisfare prevalentemente le necessità di un'utenza scolastica.

Allo stato attuale, per quanto riguarda l'accessibilità ciclabile, non è presente alcun percorso che permetta un collegamento tra il sito di progetto e le più vicine località.

L'Accordo Territoriale appena revisionato (2020) per recepire le indicazioni del PUMS/PULS delinea la possibilità di insediamento nel Polo S. Carlo di strutture per la logistica a seguito di accurate valutazioni di sostenibilità che dovranno interessare tutta l'area oggetto dell'intervento,

anche nel caso in cui si attui in più fasi. In particolare, tale sostenibilità andrà valutata tramite uno specifico studio trasportistico.

Considerato che al momento non è possibile definire le tipologie di prodotti che verranno movimentati dai nuovi comparti in corso di attuazione, e quindi stabilire le necessità di trasporto, si osserva che la vicinanza del casello autostradale di Castel San Pietro Terme con il Polo San Carlo possa in futuro agevolare la connessione con l'interporto di Bologna, presso il quale potrebbe avvenire il cambio modo di trasporto in favore del treno, almeno per le spedizioni a medio/lungo raggio.

Tale connessione tra il Polo San Carlo e l'interporto di Bologna considerata la breve distanza e il limitato tempo di percorrenza sulla rete autostradale, potrebbe essere svolto in un prossimo futuro da mezzi pesanti elettrici a emissioni zero.

A seguito delle simulazioni di traffico per lo scenario di progetto con ipotesi cautelative, si è osservato come il valore dell'indice di congestione si mantenga per quasi tutta la rete al di sotto della soglia di precongessione ( $I_c > 75$ ), solo in alcuni casi specifici si osservano dei superamenti di tale soglia.

I parametri utilizzati nello Studio Trasportistico d'Ambito (Scenario "cautelativo"), fanno riferimento alla tipologia di logistica: "Magazzino Logistico specializzato (anche robotizzato)" e considera:

1 addetto ogni 300 mq di Su;

1 conferitore/prelevatore ogni 300 mq di Su.

Il carico urbanistico delle proposte insediative in ragione dei parametri di generazione adottati è esplicitato all'interno del documento di Valsat, al capitolo Mobilità e Traffico.

Quanto alla composizione della flotta veicolare, è auspicabile che l'azienda insedianda, al momento attuale non nota, si doti di mezzi non inquinanti in percentuali adeguate, e possa, compatibilmente con le esigenze della propria attività, adottare una distribuzione oraria ottimale nell'arco della giornata.

## ARIA

Ovviamente una attività di logistica determina un traffico, in particolare di pesanti, ma l'aumento emissivo dovuto al traffico indotto si può comunque ritenere non significativo in considerazione anche dei flussi circolanti nell'area produttiva e sull'autostrada e quindi anche in termini di concentrazioni di inquinanti nell'areale di studio. Infatti, in termini di flussi nell'ora di punta, in autostrada si hanno 2939 veicoli e nelle 24 ore quasi 77.000 veicoli, pertanto, il traffico indotto dal progetto è del tutto ininfluenza.

Per quanto riguarda gli interventi di mitigazione, il progetto prevedrà la realizzazione di fasce alberate sia sul confine est che a sud ma soprattutto a ovest lungo il Canale di Medicina dove saranno le aree verdi di maggiore consistenza e l'asse ciclabile di collegamento sia verso il capoluogo che verso l'Outlet a ovest. La scelta delle essenze alberate sarà coerente con le indicazioni del progetto di Reti Ecologiche e con le prescrizioni del Regolamento Comunale e del Codice della Strada. Le essenze saranno scelte tra quelle che garantiscono il maggiore assorbimento di CO<sub>2</sub> e di PM<sub>10</sub>.

Al fine di garantire l'accessibilità all'area di studio da parte degli addetti che non utilizzano il mezzo privato, l'attuatore di tale comparto in concerto con gli attuatori dei comparti Cà Bianca 5, Cà Bianca 6 e Cà Bianca 7, si impegnano per la fase transitoria a finanziare una nuova navetta dedicata da e per la stazione ferroviaria di Castel San Pietro Terme, distante meno di 3km e che il PUMS della città metropolitana di Bologna definisce come Centro di Mobilità. Al termine della fase transitoria, nel momento in cui sarà stata ampliata l'offerta del sistema TPM tale da permettere agli

addetti il raggiungimento del comparto, l'attuatore si impegna a finanziare l'acquisto di abbonamenti a servizio degli addetti. Tali impegni saranno formalizzati con gli enti competenti e inseriti all'interno della Convenzione e delle NTA.

In relazione all'adozione di accorgimenti per limitare le emissioni da parte del traffico indotto dal nuovo insediamento favorendo la connessione con le reti e i sistemi di trasporto collettivo, si sottolinea che sono previsti percorsi ciclabili: l'accessibilità ciclabile al comparto sarà garantita mediante un apposito percorso che si svilupperà sul lato est del canale e permetterà di raggiungere grazie a un secondo tratto il parcheggio pubblico principale dove sarà prevista un'area di sosta per le bici, coperta e con la possibilità di ricarica delle biciclette elettriche. A servizio degli addetti, all'interno dei due comparti sono previste inoltre quattro aree di sosta per le biciclette, coperte e con la possibilità di ricarica delle biciclette elettriche.

In conclusione, facendo riferimento a quanto sopra descritto, si ritiene che il Piano Particolareggiato oggetto di studio risulti coerente con il PAIR 2020 e la scheda VIP del PSC e che non determini effetti significativi rispetto alla qualità dell'aria.

## RUMORE

La classificazione acustica del territorio comunale di Castel Guelfo prevede per l'ambito oggetto di studio una porzione di lotto in V di progetto e il rimanente in classe V con limite massimo nel periodo diurno di 70 dB(A) e di 60 dB(A).

A nord ed est dell'ambito le aree sono classificate in III classe con limiti di 60 dBA nel periodo diurno e 50 dBA nel periodo notturno.

Le principali fonti di rumore presenti nell'areale risultano essere sorgenti di tipo lineare, principalmente il flusso veicolare transitante su via Poggio e su via Brina. A maggiore distanza è localizzata l'autostrada Adriatica A14 situato in corrispondenza del fronte sud dell'areale. Ulteriori contributi sono correlati ad altre attività produttive presenti nell'area produttiva ove si colloca lo stabilimento in oggetto.

I recettori sensibili potenzialmente più impattati dalle attività oggetto di verifica si riferiscono ad affacci di alcuni edifici residenziali localizzati nell'intorno:

- R1 – Con la denominazione R1 si indica l'edificio residenziale situato in via Brina. Il suddetto edificio si sviluppa sino a due piani fuori terra ed è localizzato a sud dell'area in cui sorgeranno i nuovi edifici in oggetto.
- R2 – Con la denominazione R2 si indicano gli edifici residenziali situati in via Brina. I suddetti edifici si sviluppano sino a due piani fuori terra e sono localizzati a est dell'area in cui sorgeranno i nuovi edifici in oggetto.
- R3 – Con la denominazione R3 si indica l'edificio residenziale situato in via Poggio. Il suddetto edificio si sviluppa sino a due piani fuori terra ed è localizzato a nord dell'area in cui sorgeranno i nuovi edifici in oggetto.
- R4 – Con la denominazione R4 si indica l'edificio residenziale situato in via del Mangano. Il suddetto edificio si sviluppa sino a due piani fuori terra ed è localizzato a ovest dell'area in cui sorgeranno i nuovi edifici in oggetto.

Lo studio acustico dello scenario futuro è basato su un'analisi puntuale, attraverso il modello di simulazione acustica appositamente predisposto, tesa ad evidenziare i livelli acustici prevedibili in corrispondenza dei ricettori disposti presso le facciate degli edifici residenziali più esposti alle sorgenti presenti nell'area.

I valori riportati in tabella mostrano il pieno rispetto dei limiti e gli incrementi dei livelli dovuti al traffico indotto, pari al massimo a 13 dB non comportano superamenti dei limiti acustici. Inoltre per alcuni edifici è evidente l'effetto barriera dei fabbricati in progetto nei confronti dei ricettori posizionati in corrispondenza delle facciate più esposte degli edifici esistenti.

In merito alla verifica dei limiti assoluti di immissione, l'attuazione del comparto di progetto non

produce alcun superamento dei limiti normativi.

In merito alla scheda VIP del PSC di Castel Guelfo questa evidenza che l'area di espansione in oggetto interessa una superficie pari a circa il 9% dell'ambito produttivo esistente, pertanto l'attuazione dell'intervento comporterà un impatto in termini di rumore piuttosto modesto con riferimento al contesto limitrofo, mentre potrà essere necessario prevedere opere di mitigazione acustica nei confronti dei potenziali ricettori presenti all'interno del perimetro dell'area..

Alla luce delle indagini sin qui fatte è possibile dunque concludere che l'intervento può essere effettuato in una condizione di compatibilità e di rispetto dei limiti acustici, non comportando superamenti dei limiti normativi e garantendo sia per i ricettori presenti lungo il margine ovest del comparto sia per quelli localizzati lungo il margine nord il rispetto dei limiti di III classe.

### VERDE E RETE ECOLOGICA

L'ambito di interesse è posto in adiacenza a un Corridoio ecologico locale (il Canale di Medicina).

L'insieme delle aree verdi, pubbliche e private, realizza complessivamente una buona dotazione di verde per l'insediamento; il verde pertinenziale forma una quinta di mitigazione paesaggistica dei nuovi edifici verso est (canale visuale di via Brina, viste dalle aree agricole) e verso nord (dalla Colunga), che può funzionare anche come una sorta di fascia "tampone" tra le aree insediate e quelle agricole; inoltre, si ritiene che il settore di verde pubblico (+DEA) verso il canale di Medicina possa acquisire nel tempo una valenza ecologica di rilevante interesse, rispetto alla estrema semplificazione dell'agroecosistema nella situazione attuale.

Le fasce vegetate perimetrali (fascia di mitigazione di almeno 10 m verso le aree agricole e 20 verso usi residenziali) come prescritto dall'Appendice 2 del Glossario del PTM) svolgono una importante funzione ecologica e per la biodiversità, rispetto alla semplificazione delle aree agricole coltivate circostanti.

L'area di progetto si mette in relazione con l'unico elemento della rete ecologica locale, il canale di Medicina, valorizzandone le pertinenze e consolidandone il ruolo di corridoio tanto che si ritiene di considerare migliorativa la situazione futura, che presenterà elementi lineari e areali con vegetazione arborea arbustiva, con una maggiore valenza ecologica. Quest'area risulta di interesse per la differenziazione degli habitat proposti rispetto all'agroecosistema locale attuale, estremamente semplificato, giacché è prevista la zona umida, con impianti di salici e siepi naturalistiche di noccioli carpino e sanguinello nelle bordature, e, nella zona più umida canne palustri (*tipha latifolia*, *juncus inflexus* e *carex riparia*).

L'insieme delle aree e fasce verdi previste alla scala locale inoltre crea un raffittimento della rete ecologica, oggi estremamente povera.

Complessivamente, nelle aree di Verde privato e pubblico, il progetto prevede la messa a dimora tra aree pubbliche e private, 1.170 alberi suddivisi tra specie di I, II e III grandezza, e circa 550 arbusti (vds. Tab. 7.4), con un aumento significativo della fitomassa rispetto alla situazione attuale.

### ARCHEOLOGIA E PAESAGGIO

Nel comparto è presente un'Area di concentrazione di materiali archeologici (art. 2.2.3), che "comprendono quelle individuate dal PTCP, quelle di segnalazione di rinvenimenti derivanti dal PRG e gli ambiti puntuali rilevati dalla Soprintendenza". In questo caso *"sono ammessi gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici, fermo restando che ogni intervento incidente il sottosuolo deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, previa esecuzione di sondaggi a cura e spese della proprietà."*

Si precisa in merito che è stata richiesta autorizzazione alla esecuzione di indagini archeologiche preliminari autorizzate dalla SBAP rilasciata in data 09/09/2020 con nota 34.43.04/143.10. I relativi lavori sono iniziati in data 05/10/2020 e hanno evidenziato l'esistenza di preesistenze di epoca romana per le quali è stata effettuata, su autorizzazione specifica, lo scavo e la catalogazione.

Ulteriori scavi di allargamento sono attualmente programmati.

Sul margine ovest è presente una fascia di Sistema forestale boschivo (art. 2.1.3). In base al PSC: *“Nel sistema forestale e boschivo sono ammessi: interventi sugli edifici esistenti previsti dal RUE per il territorio rurale ad esclusione degli interventi di NC in ampliamento e DR; gli usi previsti dal RUE per il territorio rurale ad esclusione degli allevamenti intensivi. Strade, piste e relativi spazi di sosta devono essere realizzati con pavimentazione permeabile. Per le infrastrutture e impianti di pubblica utilità si veda il riferimento normativo. All'esterno del TU sono vietate le installazioni pubblicitarie ai sensi dell'art. 7.8 PTCP.”*

In questa fascia sono previste solo sistemazioni a verde compatibili con la norma.

Sul margine ovest dell'ambito ma esternamente scorre il Canale di Medicina appartenente ai Principali canali storici (PSC art. 2.2.10). Il progetto si avvicina al canale, non prevede trasformazioni nelle fasce di rispetto, ma solo sistemazioni a verde, quindi è compatibile alla norma.

### ELETTROMAGNETISMO

Le sorgenti cem a bassa frequenza che si collocano a minor distanza dall'areale oggetto di verifica si riferiscono a:

- linea MT interrata posta sul confine ovest dell'areale;
- linee MT aeree situate presso il confine sud-ovest dell'area oggetto di verifica;
- alcune cabine di trasformazione MT/BT poste esternamente all'area di intervento.

La linea MT aerea, individuata, si colloca a una distanza mai inferiore a 30 metri dal confine dell'areale oggetto di verifica. Le cabina di trasformazione MT/BT e la linea MT interrata, individuate nell'intorno territoriale, si collocano esternamente all'area a una distanza mai inferiore a 20 metri dal confine.

Sulla base delle distanze di sicurezza citate risulta evidente che le sorgenti cem a bassa frequenza presenti nell'intorno territoriale dell'area in esame risultano essere tali da escludere qualsiasi forma di interferenza in termini di campi elettromagnetici.

Contestualmente alla realizzazione dell'intervento verranno realizzate n.3 cabine di ricezione gestite da e-distribuzione, inoltre, all'interno degli edifici verranno realizzate cabine di trasformazione MT/BT gestite dagli utenti. Nel dettaglio l'intervento prevede la realizzazione di:

- n.3 cabine di ricezione gestite da e-distribuzione
- n.9 cabine di trasformazione MT/BT utenti

Le tre cabine MT/BT gestite da E-distribuzione saranno poste a margine della viabilità interna.

La prima e la seconda cabina si collocano rispettivamente a ovest dell'edificio 1 e 2 di progetto mentre la terza cabina si collocano nell'angolo nord/ovest dell'edificio 3. Tali cabine saranno alimentate da elettrodotti MT interrati che corrono esternamente agli edifici di progetto in corrispondenza della viabilità di progetto.

Le nuove cabine di trasformazione MT/BT di E-distribuzione si collocano a una distanza mai inferiore a 8,5 metri dagli edifici di progetto.

Per quanto concerne le 9 cabine, interne agli edifici di progetto gestite dagli utenti, le zone interne alle DPA verranno interdette all'accesso del personale e in nessun modo verrà permessa la permanenza di persone.

Le caratteristiche delle linee MT interrate di progetto rientrano completamente nei parametri che escludono l'applicazione della DPA.

Per ciò che concerne l'esistenza di sorgenti ad alta frequenza, i sopralluoghi effettuati unitamente ai raggugli cartografici hanno portato ad escludere la presenza di stazioni SRB ed antenne radio televisive in un intorno territoriale tale da poter interferire con l'ambito in esame.

### QUALITA' DEL LAVORO

Quanto alle azioni per lo sviluppo e sostegno all'occupazione (PTM – Green Logistic), la Convenzione Urbanistica e le NTA del AdP prevedono l'impegno dei soggetti sottoscrittori, ciascuno per i propri ruoli e competenze, ad aderire e promuovere fattivamente un'Intesa per individuare, condividere e valorizzare azioni finalizzate alla qualificazione, sviluppo e sostenibilità dell'occupazione. Rientrano in questo obbligo i seguenti impegni:

- a trasferire l'impegno all'acquisto di abbonamenti al trasporto pubblico per tutti gli addetti che operano effettivamente all'interno dei magazzini logistici del comparto in capo ai successivi aventi causa e/o comunque utilizzatori a qualsivoglia titolo del magazzino logistico;
- all'attuazione di politiche aziendali qualificanti la Green Logistic come definita al punto 2 del Glossario del PTM;
- all'incremento della formazione professionale di tutti gli attori della filiera per le nuove competenze richieste dalla digitalizzazione della logistica;
- alla promozione ed incentivazione all'utilizzo di veicoli commerciali ecologici;
- ad assicurare che il ricorso al sistema dell'esternalizzazione dei servizi relativi alla logistica sia effettivamente necessitato da esigenze produttive e di organizzazione aziendale;
- a prevedere lo studio di nuove formule di contratto di appalto di servizi nel quale siano previsti da parte degli operatori di logistica momenti di verifica, comunicazione e confronto con i committenti in modo periodico e sistematico
- al rispetto del CCNL Logistica;
- a prevedere clausole in seno ai contratti di appalto dei servizi di logistica, fra cui la clausola sociale per quei CCNL che ne prevedono l'utilizzo, da adottarsi esclusivamente come da disposizioni di legge e di CCNL, a tutela della salvaguardia occupazionale in caso di risoluzione del contratto di appalto.

#### **CONSIDERATO INOLTRE CHE:**

sono pervenuti i pareri dai soggetti competenti in materia ambientale, tutti in atti al PG CM BO 41410 del 05/07/2023:

**AUSL** esprime parere favorevole con le seguenti considerazioni:

- concorda sulla necessità di realizzare delle percorrenze pedonali e ciclabili connesse alla rete di trasporto pubblico; dovrà inoltre essere garantito l'effettivo collegamento tra l'attività logistica e l'asse ciclabile Castel San Pietro – Medicina già previsto dal PUMS.
- relativamente all'impatto acustico prende atto delle valutazioni presentate con indicazione di svolgimento delle attività in orario diurno. Nella relazione però si evidenzia che le attività di logistica iniziano dalle ore 05 e terminano alle 23. All'uopo si prende atto del parere di ARPAE e delle relative prescrizioni in merito agli interventi da realizzare a protezione del recettore R1. L' AUSL si riserva la possibilità, nella fase di esercizio, di richiedere ulteriori misurazioni relative al rispetto del differenziale acustico presso i recettori, in particolare nel periodo notturno;
- concorda con la previsione di realizzazione di un' area di verde pubblico al confine della piastra logistica in collegamento con il Parco del Canale di Medicina precisando che nel caso in cui la destinazione urbanistica sia quella di "Parco Pubblico" dovrà essere rispettata la classe acustica specifica;
- relativamente alla realizzazione dei fabbricati previsti nella Piastra Logistica rimanda a quanto espresso nel parere emesso con prot. N.8557/2022.

**ARPAE** esprime parere favorevole alla realizzazione dell'intervento in progetto, con le seguenti prescrizioni:

1. a monte dell'immissione nel Canale di Medicina degli scarichi di acque reflue meteoriche provenienti dai coperti e dai piazzali aziendali, dovrà essere installato un sistema di intercettazione (saracinesca) in grado di bloccare lo scarico in caso di eventi accidentali che possano convogliare acque contaminate al corso d'acqua superficiale;
2. dovranno essere garantiti adeguati controlli, manutenzioni e pulizia, eseguiti con periodicità almeno semestrale o all'occasione, agli impianti di conduzione e di trattamento dei reflui installati prima dello scarico, evitando il deposito di sostanze putrescibili;
3. i materiali di risulta dalle operazioni di cui al punto precedente dovranno essere smaltiti attraverso ditta autorizzata ai sensi del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e conferiti ad apposito impianto di trattamento autorizzato;
4. nelle successive fasi procedurali finalizzate all'acquisizione dei necessari titoli edilizi dovrà essere presentato uno studio di dettaglio relativamente alla realizzazione del terrapieno posto a protezione del ricettore R1, comprensivo delle caratteristiche costruttive dello stesso e dei livelli di attenuazione acustica stimati;
5. entro 30 giorni dall'inizio delle attività di logistica previste dovrà essere realizzata e trasmessa al Comune di Castel Guelfo una relazione di collaudo acustico finalizzata a verificare, presso i limitrofi ricettori abitativi, il rispetto dei valori limite differenziali ed assoluti previsti dalla Classificazione Acustica Comunale e dal D.P.C.M. 14/11/97;
6. all'interno delle estensioni delle DPA, che dovranno essere 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;
7. 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.

In merito al punto 4. il proponente, in data 22/03/23, ha provveduto a trasmettere copia del documento denominato "Valutazione Previsionale Acustica – Revisione F del 22/03/23", ovvero un aggiornamento dello studio acustico già valutato, aggiornato con i risultati delle simulazioni relative all'inserimento di una duna in terra a protezione del ricettore R1. Il precedente studio infatti, pur prevedendo, nello scenario post operam, il rispetto dei valori limite assoluti e differenziali presso tutti i ricettori individuati, evidenziava un peggioramento significativo del clima acustico presso il ricettore R1 rispetto allo scenario ante operam. Con la revisione F dello Studio Acustico vengono riportati i livelli di pressione sonora attesi ai ricettori con l'inserimento a protezione di R1 di un terrapieno avente lunghezza di m.120 e altezza di m.2,5; le simulazioni effettuate confermano il pieno rispetto del valore limite assoluto di Classe III, sia per il periodo diurno che notturno, con miglioramenti attesi tra i 6 e 8 dB(A) rispetto allo scenario post operam senza mitigazioni.

**Hera - In rete** esprime parere favorevole condizionato al rispetto delle prescrizioni generali e specifiche dettagliate nel parere medesimo.

**Telecom** valutata la apparente assenza di infrastrutture ed impianti in esercizio nell'area di intervento, esprime quanto segue:

- La ditta incaricata o Ente dovrà aprire una pratica di SPOSTAMENTO per valutare nel dettaglio la rete aerea e sotterranea, tale pratica dovrà essere aperta con largo anticipo per permettere l'eventuale sopralluogo e lo sviluppo della pratica.
- La ditta incaricata o Ente dovrà inoltre aprire una pratica di ALLACCIO allo stesso link del Focal Point al fine di valutare la futura alimentazione della lottizzazione e dare indicazioni circa la

predisposizione delle infrastrutture interne dedicate alla telefonia.

**Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio** ha richiesto, nel primo parere, l'attivazione di verifiche archeologiche preventive mediante l'esecuzione di sondaggi archeologici preliminari, al fine di verificare la fattibilità delle opere previste in progetto. L'esecuzione dei sondaggi archeologici preliminari ha evidenziato la presenza di livelli di frequentazione antropica, che hanno reso necessari allargamenti in aree definite (cfr. nota prot. 14796-P del 22.06.2021). L'intervento di scavo archeologico conseguente ha permesso di documentare la presenza di una piccola necropoli di età romana, oltre che dei resti fondali di un edificio rustico di età romana; la richiesta di rimozione in scavo ai sensi dell'art. 21, c. 1, lett. a) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. dei resti strutturali dell'edificio rustico, autorizzata con Decreto SR-ERO/0006231 del 18.10.2021 (acquisito agli atti di questa Soprintendenza con prot. 24983-A del 19.10.2021), ha consentito di effettuare lo scavo integrale delle strutture archeologiche di età romana pertinenti al rustico. Questa Soprintendenza, verificati gli esiti delle indagini archeologiche condotte da ottobre 2020 a ottobre 2021, nell'ambito della Conferenza dei Servizi per l'accordo di programma in variante alla pianificazione territoriale urbanistica, con nota prot. 11348-P del 04/05/2022 (successivamente ribadito con nota ns. prot. 21294-P del 16/08/2022), ha espresso la propria determinazione in termini di assenso subordinato alla condizione che venissero operati alcuni approfondimenti di ricerca archeologica in piccole porzioni del comparto (come già prescritti con nota prot. 16429-P del 12/07/2021). Vista la Relazione archeologica preliminare pervenuta e considerato che i prescritti allargamenti nell'area a destinazione sepolcrale hanno dato esito completamente negativo, mentre quelli eseguiti in prossimità dell'edificio rustico hanno evidenziato la presenza di stratigrafia non strutturata pertinente a uno scarico di fornace di età romana, tenuto conto che è possibile che nelle vicinanze di detto scarico possa essere presente il residuo stratigrafico della fornace, tuttavia non intercettata nelle pur estese indagini condotte, autorizza i lavori conformemente alla copia depositata presso questo Ufficio, subordinando al contempo l'esecuzione di scavi in corrispondenza dell'area limitrofa all'edificio rustico di età romana al controllo archeologico in corso d'opera.

**NCI parere sismico** considerato che gli approfondimenti effettuati risultano sufficienti esprime parere sismico favorevole al procedimento in oggetto. In conformità con il D.P.R. n. 120 del 13 giugno 2017 e nei limiti delle future previsioni di progetto sarà necessario trasportare a rifiuto, in discariche autorizzate, tutti i materiali lapidei e terrosi eccedenti la sistemazione delle aree interessate dalle lavorazioni. Si ricorda che nelle successive fasi progettuali, nelle conclusioni delle relazioni geologiche, idrogeologiche e sismiche, dovrà essere sempre espresso un chiaro giudizio di fattibilità del progetto in relazione ai terreni indagati. Le nuove opere dovranno essere progettate e realizzate in conformità con quanto previsto dal Decreto Ministeriale del 17 gennaio 2018 "Norme Tecniche per le Costruzioni" entrato in vigore dal 22 marzo 2018.

**Vigili del Fuoco** esaminati gli elaborati grafici e la relazione tecnica allegati, trasmessi per via telematica e che costituiscono parte integrante della presente nota, per quanto di competenza esprime, ai soli fini antincendio, parere favorevole condizionato alla realizzazione del progetto stesso purché, oltre a quanto previsto nella documentazione presentata, siano osservate tutte le norme di sicurezza antincendi applicabili, anche per quanto non esplicitamente rilevabile dalla documentazione allegata, e vengano attuate le sottoriportate prescrizioni e condizioni:

- venga integralmente rispettato quanto riportato dal D.M. 3 agosto 2015, così come aggiornato dal D.M. 18 ottobre 2019.
- l'impianto fotovoltaico venga installato rispettando puntualmente quanto prescritto dalla nota della DCPREV prot. n. 1324 del 7 febbraio 2012 e successivi chiarimenti.
- nei tre capannoni non vengano depositate sostanze infiammabili o che comunque

mettano a repentaglio la salute o la sicurezza dei lavoratori.

**Autostrade per l'Italia** comunica quanto segue.

Rilevato che le aree oggetto di intervento relativo la realizzazione degli ambiti produttivi ASP A5 e ASP An2.2 San Paolo 1 e 2, in località Poggio Piccolo del Comune di Castel Guelfo di Bologna, risultano collocate al di fuori dalla fascia di rispetto autostradale della A14, non si ritiene necessario esprimere proprio benestare così come già comunicato con la nota Aspi prot. n. 21723 del 23.12.2021, di cui si conferma il contenuto.

Si segnala tuttavia, qualora si prevedessero opere interferenti con la infrastruttura autostradale conseguenti l'intervento in oggetto e non rilevabili dagli elaborati presentati, la necessità di riceverne contezza inoltrando alla scrivente Concessionaria apposita richiesta di nulla osta.

**Consorzio della Bonifica Renana** rileva che l'intervento in oggetto ricade all'interno di un'area classificata P2 e che il canale di bonifica che può presentare una fonte di rischio è il Canale di Medicina. Dagli elaborati tecnici allegati alla richiesta si evince che:

- la superficie territoriale è pari a mq 313.570, di cui mq 96.370 sono destinati a verde pubblico (circa mq 43.547) e privato (circa mq 37.962) ed in parte occupati da pavimentazione permeabile e/o semipermeabile (mq 13.601), mentre i restanti mq 217.200 sono occupati dai fabbricati, dai piazzali e dalle strade in progetto;
- non sarà realizzato un sistema di invaso prima dell'immissione delle acque meteoriche nel recettore finale, in quanto il dimensionamento della cassa Trifolce sul Canale di Medicina, a circa 1,3 km a valle dell'area, è stato eseguito tenendo conto dell'apporto proveniente dai comparti in progetto;
- il sistema di recapito delle acque a servizio del comparto è di tipo separato: le acque nere si collegheranno al collettore fognario comunale esistente lungo la Via Fornace, ad ovest del comparto, mentre le acque meteoriche saranno recapitate all'interno del Canale di Medicina; in dettaglio, il progetto della rete di scolo delle acque meteoriche si riconnette direttamente al Canale di Medicina tramite scarichi distinti per reti derivanti da aree pubbliche e aree private, dotati di valvola a clapet immediatamente a nord del ponte di via della Fornace;
- è in progetto un sistema di recupero e riutilizzo delle acque intercettate della copertura degli edifici: nello specifico si prevede la realizzazione di una vasca di accumulo interrata posta al di sotto della strada pubblica e costituita da uno scatolare in cemento di dimensioni 150 x 200 cm e lungo 100 m, con capienza complessiva di circa 300 mc sufficiente ad assicurare l'irrigazione di sostegno delle superfici a verde d'arredo. La vasca d'accumulo per l'irrigazione del verde pubblico sarà dotata di una soglia di troppo pieno che scaricherà in un sistema di di subirrigazione con sviluppo al di sotto dell'area verde forestale per una lunghezza di circa 180 m sino a confluire in una zona umida e quindi nel Canale di Medicina. Un'altra parte delle acque captate dalle coperture (Vasca capannone A – Vasca capannone B – Vasca capannone C) invece è utilizzata per l'irrigazione delle aree di verde pertinenziale privato, il lavaggio delle aree interne dei capannoni e per l'alimentazione degli scarichi igienici attraverso l'impiego di vasche interrate di 20 mc e interconnesse con una vasca di prelievo posizionata in zona non carrabile antistante gli ingressi e le zone uffici dei vari capannoni;
- tra le opere di urbanizzazione del comparto rientra il progetto relativo alla viabilità e ai parcheggi in cui si prevede un accesso principale a doppio senso di marcia dalla SP31 tramite la rotatoria di progetto su via dell'Industria; inoltre, l'Accordo di Programma prevede la realizzazione della strada di servizio e manutenzione del Parco tra San Paolo e Ca Bianca 7 verso via Brina che costituirà un accesso di servizio sul lato sud del comparto.

Per la fruizione del parco, è invece in progetto la pista ciclo-pedonale che corre lungo tutto il parco del canale di Medicina, intesa come pista permeabile inserita nel verde;

- è in progetto la realizzazione di una rete completa di illuminazione pubblica della viabilità carrabile e ciclabile e dei parcheggi pubblici, gli allacciamenti ai servizi elettrici, telefonici e all'infrastruttura acquedottistica;
- lungo il perimetro esterno al comparto si prevede la realizzazione di una recinzione e la costruzione di un passo carraio principale in corrispondenza dell'ingresso principale;
- in merito alla mitigazione del rischio idraulico, in fase di progettazione degli edifici è stata esclusa la realizzazione di piani interrati o seminterrati ed è inoltre previsto l'innalzamento della quota del piano terra degli edifici di almeno 0.50 m rispetto al piano di campagna circostante. I locali tecnici sono previsti in coperture e accessibili dalle scale interne utilizzate per accedere agli uffici della zona soppalcata e gli impianti elettrici sono realizzati con quadri elettrici a quote superiori di 1,5 m. Tuttavia si segnala una quota di sedime di progetto inferiore alla quota attuale del piano campagna in prossimità delle aree destinate alle baie di carico e alla viabilità interna;
- è stata redatta una relazione dedicata all'analisi del rischio idraulico nella quale i progettisti asseverano che gli accorgimenti costruttivi e tecnici in progetto consentono di escludere eventuali problemi idraulici nell'area oggetto di intervento.

Lo scrivente Consorzio ha rilasciato, in data 02/05/2022 con prot. n.5985, parere idraulico favorevole condizionato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- relativamente al progetto per la realizzazione della pista ciclabile e della relativa illuminazione pubblica, dovrà essere garantita una distanza minima di 5,00 m dal ciglio del canale consortile;
- la piantumazione degli alberi nella zona umida in progetto dovrà garantire una fascia di rispetto di 5,00 m dal ciglio del canale consortile, mentre la creazione della zona umida dovrà garantire una fascia di rispetto minima di 7,00 m dal ciglio del canale consortile, in cui non potranno essere realizzati lavori di scavo e/o riporto per la creazione di arginature o fossi.

Considerato che, dagli elaborati tecnici aggiornati allegati alla richiesta, si evince che:

- è in progetto la realizzazione di una pista ciclabile in adiacenza su alcuni tratti stradali, nuove aree di sosta veicolare in sostituzione di quelle esistenti a partire dalla rotatoria su Via Cà Bianca e passando per Via Henry Ford, Via del Commercio, Via della Concia, Via Fornace e Via dell'Artigianato; inoltre, in via Fornace, oltre l'incrocio con Via dell'Artigianato, la nuova pista ciclabile si andrà a sviluppare verso la nuova area di intervento "Comparti ASP\_A5a e ASP\_AN2.2";
- il livello di quota della pista ciclabile corrisponderà a quello del piano strada al fine di evitare la creazione di dislivelli pericolosi per la circolazione delle biciclette;
- è prevista inoltre la realizzazione della strada di servizio e manutenzione del Parco tra San Paolo e Ca Bianca 7 verso via Brina che costituirà un accesso di servizio sul lato sud del comparto;
- il progetto prevede interventi di mitigazione, quali la realizzazione di fasce di verde alberate sia sul confine est che a nord, ma soprattutto a ovest lungo il Canale di Medicina dove vi saranno le aree verdi di maggiore consistenza e dove è in progetto l'asse ciclabile di collegamento sia verso il capoluogo che verso l'outlet a ovest;
- è stata predisposta una modifica progettuale al sistema fognario, separando la rete di raccolta in aree private da quella di raccolta in aree pubbliche. Le due reti distinte si ricongiungeranno solo nel pozzetto di scarico terminale sul Canale di Medicina che presenterà al suo interno camere separate per le acque provenienti dalle due reti distinte.

Pertanto, per quanto di competenza e fatti salvi diritti di terzi, questo Consorzio esprime parere idraulico favorevole confermando il parere idraulico sopracitato, rilasciato con prot. n. 5985 in data 02/05/2022, e ribadendo che, prima della realizzazione delle opere interferenti con il Canale di Medicina nonché con le sue pertinenze idrauliche, sarà necessario inoltrare domanda di concessione per le seguenti opere:

- immissione diretta della rete di raccolta delle acque meteoriche, costituito dal doppio scarico, distinto per la rete aree pubbliche e rete area privata, e dotato di valvola clapet avente diametro di 1500 mm;
- tratto della pista ciclabile ricadente all'interno della fascia di rispetto del canale consortile sopracitato;
- linee di sottoservizi in attraversamento e/o parallelismo nell'area di rispetto del canale consortile;
- regolarizzazione del passo carraio esistente per accesso al comparto.

**Agenzia per la sicurezza territoriale e la protezione civile** considerando che non sono presenti interferenze con corsi d'acqua pubblici e relative fasce di tutela e che la laminazione delle acque bianche del comparto sarà realizzata attraverso l'impiego dei volumi di immagazzinamento della cassa di espansione "Trifolce" posta a valle degli ambiti produttivi lungo il canale di Medicina, in gestione al consorzio della Bonifica Renana, esprime parere favorevole.

Il Comune ha applicato l'istituto previsto ai sensi del comma 7, art. 14/ter - L. 241/1991, assumendone il parere favorevole, ai seguenti soggetti:

**ENEL Distribuzione**

**ATERSIR**

**COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME**

**COMANDO MILITARE ESERCITO "RER"**

**COMUNE DI MEDICINA**

**MINISTERO DELLA DIFESA 6° REP. INFR.**

**NCI - UFF. DI PIANO FEDERATO**

### **PRESO ATTO CHE**

in attuazione della DGR 1795/2016, Arpae 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 di ValSAT in merito al procedimento di Accordo di Programma in variante alla Pianificazione territoriale urbanistica per la realizzazione di un insediamento per la grande logistica negli ambiti produttivi ASP A5 + ASP AN2.2 – "SAN PAOLO 1 e 2" in località Poggio Piccolo del Comune di Castel Guelfo di Bologna, con le prescrizioni impartite dagli enti con competenze ambientali e le raccomandazioni di seguito riportate.

L'Accordo di Programma ha lo scopo di consentire l'insediamento di strutture per la logistica e comporta Variante al PSC ed al RUE vigenti.

La variante interviene unificando in un unico Ambito consolidato ASP\_A10 "San Paolo" i previgenti

Ambiti: ASP\_A5a e ASP\_AN2.2.

Il procedimento in oggetto avrà inoltre valore di titolo edilizio.

In relazione alle destinazioni d'uso consentite, si rileva l'opportunità già evidenziata dalla CM, di escludere qualsiasi uso residenziale, cui peraltro le valutazioni di Valsat non si riferiscono. Pertanto si raccomanda di escludere esplicitamente nelle NTA l'uso residenziale.

La VALSAT è riferita espressamente ad un uso logistica di media intensità. Lo stesso documento specifica che in caso di variazioni superiori al 10% del totale di addetti/conferitori come valutati nella previsione di VALSAT, è necessaria una revisione della VALSAT medesima. Pertanto, considerata l'estensione territoriale e di superficie utile, si raccomanda di specificare che usi diversi dalla logistica o di diversa intensità o con diverso carico urbanistico, pur se ricompresi tra gli usi consentiti, debbano comunque essere oggetto di una nuova valutazione della sostenibilità ambientale secondo la normativa vigente.

In merito alla accessibilità con trasporto collettivo, si prende atto della volontà dell'attuatore, in concerto con gli attuatori dei comparti Cà Bianca 5, Cà Bianca 6 e Cà Bianca 7, di finanziare una nuova navetta dedicata al collegamento con la stazione ferroviaria di Castel San Pietro Terme, distante meno di 3 km. Si raccomanda di esplicitare nella Dichiarazione di Sintesi l'entità degli impegni assunti e di descrivere le condizioni del servizio che saranno garantite.

Si prende altresì atto, nel momento in cui sarà stata ampliata l'offerta del sistema TPM tale da permettere agli addetti il raggiungimento del comparto, dell'impegno dell'attuatore a finanziare l'acquisto di abbonamenti a servizio degli addetti. In base a quanto dichiarato nel documento di Valsat, tali impegni saranno formalizzati con gli enti competenti e inseriti all'interno della Convenzione e delle NTA. Si raccomanda di esplicitare tali impegni anche nella Dichiarazione di Sintesi.

In merito al rumore, le simulazioni ai recettori hanno evidenziato importanti incrementi dei livelli acustici, sebbene inferiori ai limiti della V classe. A fronte dei rilievi di ARPAE, il proponente ha elaborato un aggiornamento dello studio acustico con i risultati delle simulazioni relative all'inserimento di una duna in terra avente lunghezza di m.120 e altezza di m. 2,5, a protezione del ricettore R1. Le simulazioni effettuate confermano il pieno rispetto del valore limite assoluto di Classe III, sia per il periodo diurno che notturno, con miglioramenti attesi tra i 6 e 8 dB(A) rispetto allo scenario post operam senza mitigazioni. Si raccomanda di inserire tale duna negli elaborati definitivi di progetto e di riportarne le caratteristiche nella Dichiarazione di Sintesi.

In merito alla mitigazione del rischio idraulico, in fase di progettazione degli edifici è stata esclusa la realizzazione di piani interrati o seminterrati ed è inoltre previsto l'innalzamento della quota del piano terra degli edifici di almeno 0.50 m rispetto al piano di campagna circostante. Si prende atto dell'asseverazione del tecnico secondo cui l'innalzamento della quota di imposta e gli accorgimenti interni adottati consentono di escludere eventuali problemi idraulici nell'area oggetto di intervento. Tuttavia il Consorzio di Bonifica segnala una quota di sedime di progetto inferiore alla quota attuale del piano campagna in prossimità delle aree destinate alle baie di carico e alla viabilità interna. Si raccomanda di effettuare le opportune verifiche e di adeguare le quote a quanto riportato nella relazione idraulica.

A causa dell'attuale sovraccarico di funzionamento del potabilizzatore esistente, la potenzialità complessiva di erogazione dall'acquedotto avrà un limite di portata di 1 L/s; tale portata è indipendente dal numero di contatori previsti, pertanto, potranno essere concessi massimo numero

2 contatori 3x15 uno per la fornitura al comparto e uno per l'antincendio.

Stante la scarsa pressione di adduzione il soggetto attuatore si obbliga al riempimento dei serbatoi antincendio con il supporto ove necessario di autocisterne private. Si raccomanda di esplicitare tale impegno anche nella Dichiarazione di Sintesi.

Per quanto riguarda l'accessibilità al comparto, il ponte sul canale di Medicina permane come unico punto di accesso dalla zona industriale. Preso atto che il soggetto attuatore ha presentato il certificato di agibilità e di conformità urbanistica ottenuto dopo il collaudo nel 2014, si raccomanda di verificare l'adeguatezza strutturale e geometrica a sostenere il flusso importante di mezzi pesanti e autoarticolati previsto. Il ponte è anche l'unico accesso ciclabile e pedonale al comparto, in adiacenza alla corsia carrabile. La prossimità dei percorsi pedonale, ciclabile e stradale pone ulteriori condizioni in merito alla sicurezza stradale, che si raccomanda di esplicitare nella Dichiarazione di Sintesi.

Peraltro la proposta di inserire una nuova connessione stradale a nord con rotatoria SP31-Via Picchio rappresenterebbe un ulteriore allontanamento dal casello di Castel San Pietro e dalla viabilità realizzata attorno alla SP19 appositamente adeguata per il traffico pesante, nonché un aggravamento del traffico sulla SP31, oltre che un ulteriore consumo di suolo agricolo.

Si ritiene possibile individuare una connessione più funzionale e meno impattante che colleghi il comparto in oggetto alla SP 19 e al casello di CSPT minimizzando il percorso e l'impatto ambientale, attraverso la via Henry Ford con accesso al comparto da sud, a ovest della Cascina Gessa. Per questo motivo sarebbe auspicabile che la strada di servizio - Cat. F2 fosse realizzata soltanto dalla rotatoria tra gli edifici 2 e 3 fino allo spigolo sud-est dell'edificio 3. Per la restante parte, al fine di non invadere territorio agricolo tuttora intatto, la via Brina dovrebbe rimanere sterrata e di uso privato. Fino alla realizzazione della connessione stradale con via Henry Ford, si potrebbe prevedere la chiusura della strada di servizio lungo il canale di Medicina con sbarra all'altezza della rotatoria tra gli edifici 2 e 3, per evitarne l'uso improprio.

Si raccomanda di esplicitare nella Dichiarazione di Sintesi la possibilità di rivedere la viabilità con i suggerimenti sopra riportati e che l'accesso al parcheggio a sud-est avvenga soltanto da nord, al fine di ridurre il disagio ai residenti di Cascina Gessa.

Per quanto riguarda le strade interne, si osserva che la viabilità interna prevede una circuitazione completa a doppio senso di marcia sia per l'edificio 1 che per l'edificio 2, mentre l'edificio 3 ha soltanto un accesso frontale, in retromarcia, alle baie. Poiché le circuitazioni complete comportano consumo di suolo e perdita di permeabilità, si raccomanda di chiarire le motivazioni tecniche che ne obbligano l'uso. Si raccomanda inoltre di considerare l'inserimento di 3 rotatorie negli angoli ad est degli edifici, con l'obiettivo di evitare la realizzazione delle strade laterali, recuperando quindi superficie permeabile e un migliore accesso al parcheggio a sud-est.

Le piste ciclabili, che verrebbero interrotte da questa soluzione, potrebbero non essere necessarie andando a replicare la ciclabile dell'edificio 1, con entrata in corrispondenza dell'ufficio 1.1, anche nell'edificio 2 con entrata dall'ufficio 2.1. Per l'edificio 3, al fine di evitare la pericolosa interferenza tra le manovre in retromarcia dei camion e la pista ciclabile, si suggerisce di considerare l'accesso dall'angolo nord-ovest. Per tutti gli edifici potrebbero poi essere individuati dei percorsi ciclabili interni agli edifici.

Si raccomanda altresì di chiarire l'uso e la funzione della strada a "U" attorno all'edificio 3, rappresentata come permeabile (retino verde).

La superficie permeabile di progetto è costituita dal verde pubblico di progetto (mq. 43.547) comprensivo di DEA, parte permeabile D\_Fs , dal sentiero ciclabile del parco nonché dal verde di

arredo e aiuole parcheggi (mq. 1092), dal verde privato di progetto (mq. 37.962), dalla pavimentazione totalmente permeabile dei parcheggi pubblici (mq. 6.446), dai parcheggi privati - solo auto - (mq. 7.215) questi ultimi conteggiati come da norme APEA a concorrenza di meno del 10 % del totale, per un totale generale pari a mq. 96.262. Si rileva che una quota molto significativa del totale (mq. 37.962, pari al 39%) deriva dal verde privato, la cui garanzia di mantenimento è sempre incerta. In generale il mantenimento della permeabilità dell'area è affidato ad una molteplicità di interventi fra loro anche slegati il cui presidio dell'efficacia nel tempo potrebbe non essere garantito. Considerando che per uno dei due ambiti originari il PSC richiedeva una permeabilità del 40% della ST, si raccomanda di considerare la possibilità di incrementare la superficie permeabile con il recupero delle aree attualmente destinate a viabilità (tutto il lato est degli edifici 1 e 2).

Si raccomanda inoltre di escludere dalla variante al RUE il cambio di classificazione delle aree destinate a verde pubblico da D\_Fc a D\_Fs. Questa modifica infatti, coordinata con l'ulteriore variante normativa richiesta per le aree D\_Fs, consente di inserire parcheggi e strade nelle aree a verde pubblico, modificando significativamente la valenza naturalistica e di riequilibrio ecologico e ambientale di tali dotazioni.

Per quanto riguarda il verde, oltre alla scelta di essenze più adatte alle nuove condizioni ambientali generali e locali, è necessario mantenere l'irrigazione e il controllo annuale dello stato delle alberature almeno per 10 anni. Si raccomanda di prevedere l'irrigazione di tutti i nuovi impianti non solo durante i primi anni dall'impianto, ma anche in seguito per prolungati periodi di siccità, e di prevedere un monitoraggio annuale con l'eventuale sostituzione degli esemplari morti per i 10 anni successivi al completamento dei lavori. Si raccomanda di inserire tali obblighi tra le garanzie fideiussorie.

In merito agli auspici sulla possibilità di una rottura di carico a Interporto, sull'utilizzo di mezzi pesanti elettrici a emissioni zero, e sulla possibilità che l'azienda insediata possa adottare una distribuzione oraria ottimale nell'arco della giornata, non è possibile esprimere alcuna valutazione trattandosi solo di generiche ipotesi.

In merito al calcolo del carico urbanistico, si prende atto che i parametri sono stati assunti in condivisione con i progettisti e i tecnici della Città metropolitana allo scopo di verificare la fattibilità dell'intervento. Tuttavia si ricorda che nelle valutazioni ambientali, tese alla tutela dell'ambiente naturale e della salute dei cittadini, occorre cautelativamente assumere a riferimento la condizione che massimizza l'impatto. Nel caso specifico il carico urbanistico potrebbe essere significativamente maggiore, anche a parità di uso logistica di media intensità a fronte della incertezza sul tipo di attività che si potranno insediare. Assume pertanto grande importanza il monitoraggio previsto all'art. 18 del D.Lgs 152/2006 e ss.m.ii., a fronte del quale potrebbero essere necessari interventi di mitigazione a carico delle attività insediate.

In particolare in merito al monitoraggio annuale, da ripetere per almeno 5 anni per le componenti fisiche (rumore, inquinamento, traffico...) e per almeno 10 anni per quelle biologiche (verde, numero addetti), si raccomanda di rivedere lo schema adeguandolo ai parametri individuati nel documento di Valsat, verificando che contenga anche i seguenti:

- N. addetti per capannone;
- Flussi di mezzi pesanti in entrata/uscita da ogni capannone;
- Numero e stato degli alberi (con sostituzione nei primi 10 anni, se necessario);
- Verifica rispetto della III classe acustica al ricettore abitativo a sud R1;
- Utilizzo delle modalità sostenibili di spostamento (numero di utenti).

Infine, poichè la sostenibilità dell'intero insediamento produttivo/logistico dipende dalla realizzazione di opere pubbliche, opere di urbanizzazione ed extracomparto, contributi economici e contributi in quota parte - economici e realizzativi - ad ulteriori opere da realizzare a carico dell'intero polo logistico San Carlo, che configura una notevole complessità anche nel caso di un solo attuatore, si rimanda alla Città metropolitana l'individuazione di un sistema di garanzie in grado di vincolare i singoli attuatori o esercenti le attività alla realizzazione delle opere, dei servizi e alla erogazione dei contributi come descritti nei documenti del presente AdP.

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 Arpae 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.