

**Area pianificazione territoriale e mobilità sostenibile**

***Servizio Pianificazione del Territorio***

**CONTRIBUTO ISTRUTTORIO  
PER L'ASSENSO PRELIMINARE**

ai sensi del comma 3 dell'art. 60 della LR 24/2017

**OGGETTO**

ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
ART. 60 L.R. 24/2017 PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI PRODUTTIVI ASP A5 + ASP AN2.2 DENOMINATI SAN  
PAOLO 1 E 2, IN ATTUAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 59 L.R. 24/2017 PER RECEPIRE LE  
INDICAZIONI PUMS E PTM SULLA GRANDE LOGISTICA SPECIALIZZATA NELL'HUB METROPOLITANO DI SAN  
CARLO E DELL'ACCORDO TERRITORIALE PER GLI AMBITI PRODUTTIVI DEL NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE  
COME INTEGRATO CON LA MODIFICA DELL'ART. 4  
COMUNE DI CASTEL GUELFO

**PROCEDIMENTO**

ASSENSO PRELIMINARE  
E PARERE PREVENTIVO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE  
ai sensi dell'art.18 della LR 24/2017 e dell'art.13 del D.Lgs. 4/2008.

Bologna, 3 ottobre 2022

Sommario

<b>OGGETTO DELLA PROPOSTA</b> .....	4
<b>LA VALUTAZIONE DI COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE METROPOLITANA (PTM E PUMS) ACCORDO TERRITORIALE PER GLI AMBITI PRODUTTIVI DEL CIRCONARIO IMOLESE, ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 59 E ALL'ACCORDO TERRITORIALE PER IL CONTENIMENTO DEGLI INSEDIAMENTI CON FUNZIONE LOGISTICA FRA CITTA' METROPOLITANA E REGIONE EMILIA ROMAGNA</b> .....	6
<b>1. VARIANTE URBANISTICA AGLI STRUMENTI COMUNALI</b> .....	7
<b>2. OPERE PUBBLICHE A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI DELL'AMBITO ASP_A10</b> .....	8
<b>3. IL SODDISFACIMENTO DEI REQUISITI SULLA GREEN LOGISTIC E LE APEA</b> .....	9
<b>4. NTA DEL PUA</b> .....	12
<b>5. SCHEMA DI ACCORDO DI PROGRAMMA ai sensi dell'art. 60 della L.R. 24/2017</b> .....	12
5.1 Perequazione.....	13
5.2 Consumo del suolo .....	13
<b>6. SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA</b> .....	13
<b>7. ATTO CONVENZIONALE OPERE PUBBLICHE</b> .....	13
<b>8. VALSAT</b> .....	14
<b>9. PARERI DEGLI ENTI AMBIENTALI PERVENUTI</b> .....	15
<b>10. PARERE PREVENTIVO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE</b> .....	15
<b>11. COMPATIBILITÀ CON LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE</b> .....	15
<b>12. CONCLUSIONI</b> .....	15

### **Premesso che.**

- Il PUMS (Piano Urbano della Mobilità Sostenibile) ha previsto la possibilità di insediare la grande logistica nell'Hub metropolitano San Carlo, in particolare l'idoneità dell'ambito produttivo che ricade nel comune di Castel Guelfo e Castel San Pietro è subordinata alla previsione di un adeguato livello di servizio del trasporto pubblico per gli addetti essendo privo di collegamento ferroviario;
- il Piano Territoriale Metropolitano (PTM) approvato il 16/05/2021, ai sensi dell'art. 41 della LR 24/2017, definisce specifiche norme di pianificazione in relazione alle politiche di sviluppo degli insediamenti produttivi e logistici, recependo le indicazioni del PUMS in relazione agli Hub Logistici, nonché alla definizione, attuazione e gestione della perequazione territoriale metropolitana;
- in data 29/04/2020 è stato approvato l'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi del Nuovo Circondario Imolese con la modifica dell'Art. 4 in riferimento alla grande logistica indicando la piena vocazione degli Ambiti Produttivi intercomunali di San Carlo e di Imola all'insediamento di funzioni logistiche di medie e grandi dimensioni maggiori di 10.000 mq e prevedendo la realizzazione di piani complessivi di assetto, effettuabili anche per stralci funzionali collegati ai vari interventi, intesi a rendere sostenibile l'insieme degli insediamenti, a conformarli alla Green Logistic" e ad assicurare i requisiti APEA all'Ambito;
- l'Ambito produttivo-artigianale San Carlo ricadente nei comuni di Castel San Pietro Terme e Castel Guelfo, è definito dal PTM come "Hub metropolitano" e dal PUMS come idoneo per la localizzazione di funzioni logistiche in quanto prossimo al casello dell'autostrada A14 e servito dalla viabilità costituita dalle SP 19 (direttrice est-ovest) e dalla SP 31 (direttrice nord-sud);
- in data 29/09/2021 è stato approvato l'Accordo di Programma art. 59 della L.R. 24/2017 sottoscritto tra la Città Metropolitana di Bologna, i Comuni di Castel San Pietro Terme e Castel Guelfo di Bologna ed i soggetti attuatori FIGURA 11 SRL, FAP INVESTMENTS SRL, Immobiliare Arca srl, IRGEN RE GROUP SRL e approvato dal Sindaco Metropolitano con Decreto n° 51687 in data 1/09/2021; tale Accordo, sottoscritto in data 29/09/2021 oltre ad individuare gli ambiti in sviluppo su cui insediare la grande logistica, definisce e disciplina l'insieme degli interventi ed azioni associate all'hub metropolitano San Carlo funzionali agli obiettivi di sviluppo sostenibile del tessuto produttivo, conformando gli interventi alla Green Logistic e alle esigenze di infrastrutturazione dell'area, oltre che della tutela dei lavoratori.
- in data 29/11/2021 con PG 183513 il Sindaco del Comune di Castel Guelfo ha promosso la condivisione del presente Accordo di Programma in variante agli strumenti urbanistici comunali (PSC, POC e RUE) convocando la conferenza preliminare prevista dall'art. 60 della LR 24/2017;
- Nella conferenza sono state invitate anche le amministrazioni e gli uffici interessati al rilascio di pareri e nulla osta richiesti ai sensi di legge;
- In data 19/07/2022 si sono conclusi i lavori della Conferenza di Servizi preliminare di cui sopra;
- Con Delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 29/07/2022 il comune di Castel Guelfo ha espresso l'assenso all'AdP in oggetto;
- Con PG 53621 del 5/09/2022 il Comune di Castel Guelfo ha inviato la Determinazione Dirigenziale n. 186 del 2/09/2022 "Delibera C.C. 39/2022 schema di accordo di programma ex art. 60 LR 24/2017. Errore materiale –provvedimenti conseguenti".

### **CONSIDERATO CHE**

**a seguito di quanto sopra evidenziato si ritiene necessario procedere con il presente atto al fine dell'espressione dell'assenso preliminare all'Accordo di Programma, richiesto dall'art. 60 comma 3 della LR 24/2017, evidenziando contestualmente alcune valutazioni che dovranno essere recepite al fine della conclusione del procedimento.**

A tal fine si rileva quanto segue:

## OGGETTO DELLA PROPOSTA

Il progetto, oggetto del presente Accordo di Programma (AdP), consiste nella realizzazione di una piattaforma logistica che si sviluppa su un'area di circa 313.570 mq (generata da 202.778 mq + 110.792 mq) e che interessa due differenti ambiti del Comune di Castel Guelfo, l'Ambito consolidato ASP\_A5a, per il quale nel 2008 è stato approvato Piano Particolareggiato convenzionato vigente non attuato, e l'Ambito ASP\_AN 2.2 attuabile attraverso POC di cui il comune si trova sprovvisto. Ambedue gli ambiti hanno destinazione industriale e commerciale come definito dal vigente PSC e RUE.

Il progetto proposto, in variante agli strumenti urbanistici comunali, consiste nella definizione di un nuovo comparto ad uso logistica denominato ASP\_A10 (generato dal Piano Particolareggiato ASP-AN.2.2 e l'ambito ASP. A5). L'insediamento consiste nella realizzazione di 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 circa 160 operai + 40 impiegati in ognuno degli edifici grandi e 60 complessivamente nel piccolo per un totale di 460 unità.

Tale progetto, con valore di titolo edilizio, è coerente oltre che con l'Accordo Territoriale citato in premessa anche con l'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 59 della LR 24/2017 sopra citato (AdP ex art.59) approvato in data 1/09/2021 con Decreto del Sindaco metropolitano n. 51687 che ha definito le opere e gli impegni a carico dei soggetti attuatori sottoscrittori necessari a rendere sostenibile l'insediamento di grande logistica nell'Hub metropolitano San Carlo.

Nello stesso accordo sono contenuti tutti gli impegni a carico di San Paolo 1-2 recepiti nel procedimento in oggetto fra i quali il progetto definitivo delle opere, infra ed extra comparto a completo carico del soggetto attuatore oltre che quelli da progettare/realizzare in condivisione con gli altri attuatori sottoscrittori dell'AdP ex art. 59.

Le opere a completo carico di San Paolo 1-2 sono le seguenti:

- Parco canale di medicina zona A 140.000€;
- Parco canale di medicina 350.000€;
- Ristrutturazione zona B 121.500€.

Le opere pubbliche condivise con altri ambiti attuativi (di seguito elencate) e per le quali si rimanda a quanto deciso nel collegio di vigilanza dell'AdP San Carlo del 1 aprile 2022 relativamente all'approvazione del progetto definitivo e all'attuazione delle stesse attraverso appositi art. 53 sono le seguenti:

- Realizzazione in quota parte pari al 50% del ponte ciclabile sulla A14 per un costo previsto comprese spese tecniche e imprevisti di € 120.000 (punto 4 del Q.E ½ con CB7);
- Realizzazione di parte della Ciclabile principale sull'Asse San Carlo (tratto dalla Stazione FFS alla rotatoria Ca' Bianca) per un costo previsto, compresi espropri valutati a € 10/mq, spese tecniche e imprevisti di € 242.410 (punto 6-7 del Q.E quota parte con CB6);
- La pista ciclabile in affiancamento alla Colunga compreso tra la intersezione con la San Carlo ed il ponte sul Canale di Medicina per un costo previsto, compresi espropri valutati a € 10/mq, spese tecniche e imprevisti è di € 52.300 (punto 13 del Q.E 1/3 a carico di SP1-2, gli altri 2/3 CB6 e CB7);
- Opere extracomparto: realizzazione della strada di servizio e manutenzione del Parco tra San Paolo 1-2 e Ca Bianca 7 verso via Brina e recupero Palazzo Malvezzi Hercolani per un costo previsto comprese spese tecniche ed espropri di € 700.000 (punto 21-22 del Q.E);
- Realizzazione della pista ciclabile di Medicina dalla SP 31 al confine comunale di Castel Guelfo (1/2 della spesa) per un costo previsto, compresi espropri valutati a € 10/mq, spese tecniche e imprevisti di € 200.000 (punto 23 del Q.E ½ a carico di SP1-2, ½ CB5 e CB7);

Gli impegni del soggetto attuatore sono inoltre i seguenti:

- Studio Trasportistico dell'Ambito San Carlo e spese tecniche di redazione del POC per opere infrastrutturali di Ambito, quota parte pari ad € 24.000;
  - Contributo per implementazione trasporto pubblico, quota parte pari ad € 192.000.
- Il Collegio di vigilanza (CdV) sopra citato, al quale si rimanda per i contenuti inerenti il presente procedimento, ha dato atto che gli obblighi per i soggetti attuatori decorrono dalla stipula delle diverse convenzioni.

Non è definita chiaramente la tipologia logistica del nuovo unico comparto logistico ASP\_A10 che nel capitolo 2.2.1 della Valsat lo inquadra con la tipologia definita nell'Appendice 2 del Glossario PTM "Magazzino Logistico specializzato (anche robotizzato)" per poi definirlo e dimensionare il carico urbanistico con la "tipologia non nota".

L'intervento del nuovo ambito ASP\_A10 San Paolo 1-2 interessa un'area estesa per complessivi mq. 313.570 di St. Il progetto prevede che la casa colonica denominata "San Paolo Vecchia" (posta a nord dell'ambito) sarà oggetto di demolizione prevedendo altresì la cessione di circa 60.685 mq di ST per la realizzazione del Parco del Canale di Medicina.

I parametri urbanistici edilizi (ad esclusione della casa colonica "Cascina Gessa") deducibili dalla tabella delle NTA sono i seguenti:

#### PRINCIPALI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E USI AMMESSI

- Dotazione Ecologica Ambientale (DEA) mq. 21.713 (area di cessione);
- D\_Fs mq. 38.972 (area di cessione);
- St destinata alla logistica 249.528 mq
- SU ammessa di PUA mq. 150.000 (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);
- SU di progetto 144.094 mq
- Uf 0,60
- H MAX m. 14,50 m. 30,00 m. per magazzini automatizzati < 10%
- PARCHEGGI PUBBLICI richiesti (art. 6.1.2 NTA di RUE) 5% SU= 7.500 mq; mq. 7.788 di progetto > mq 7.500
- PARCHEGGI PERTINENZIALI: richiesti 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 (posti auto: 346, posti per mezzi pesanti 278, stalli bici 196)  
Totale equivalente pari a 1000 posti sosta equivalenti.
- TOTALE AREE DI CESSIONE 60.685 mq:
  - verde pubblico 43.547 mq (corrispondente al Parco del canale di Medicina che verrà realizzato e attrezzato dal soggetto attuatore e che concorre alla St ed alla verifica degli standard urbanistici e di permeabilità)
  - parcheggi pubblici 7.788 mq
  - strade e marciapiedi pubblici 9.350 mq
- VERDE PRIVATO 37.962 mq
- PERMEABILITA'  $313.570 \times 0,30 =$  mq. 94.071 pari al 30% St complessiva (art. 42 PTM). Nel conteggio non sono considerati i mq. 15.000 dell'area di parco a Nord di collegamento alla Colunga, prevista dall'Accordo di Programma e attuata nell'ambito del presente PUA, che se incluso raggiungerebbe la Superficie Permeabile pari a mq. 111.370 ovvero al 33,92 % sul totale della ST incrementata della stessa porzione parco Nord.
- Modalità di attuazione: mediante PUA unitario e relativi titoli abilitativi per tutte le opere comprese nel perimetro soggette a Convenzione unitaria e per le opere pubbliche connesse, previo AdP in Variante ex art. 60 LR 24/2017.
- Usi Ammessi:
  - usi 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) e d3 (magazzini autorimesse con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita)
  - d5 (produzione e commercializzazione dell'energia).

Fermo restando quanto indicato al paragrafo "NTA del PUA" la variante propone anche l'ammissibilità dei seguenti nuovi usi:

- Dx (grande logistica anche per conto terzi), Dy (piccola e media logistica) e Dz logistica industriale
- d9) (residenza)
- d10) (impianti di trasmissione via etere)

**LA VALUTAZIONE DI COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE METROPOLITANA (PTM E PUMS) ACCORDO TERRITORIALE PER GLI AMBITI PRODUTTIVI DEL CIRCONARIO IMOLESE, ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 59 E ALL'ACCORDO TERRITORIALE PER IL CONTENIMENTO DEGLI INSEDIAMENTI CON FUNZIONE LOGISTICA FRA CITTA' METROPOLITANA E REGIONE EMILIA ROMAGNA**

La Variante è coerente con il Cap. 4.2 Parte B) del PUMS e con l'art. 42 del PTM in quanto l'ambito ASP\_A10 ricade nell'Ambito produttivo: Z.I. San Carlo ed è identificato come "HUB METROPOLITANO". L'Accordo di programma in oggetto appare dunque coerentemente inserito nello scenario programmatico dell'Accordo Territoriale, come modificato nel 2020, e dall'Accordo di Programma d'ambito sottoscritto ai sensi dell'art. 59 della L.R. 24/2017, in attuazione all'Accordo Territoriale.

Il presente Accordo è da considerarsi pertanto in attuazione dell'Accordo di Programma di cui il quale ha recepito le indicazioni del PUMS e del PTM sulla grande logistica specializzata nell'Hub Metropolitan San Carlo e coerente con l'art. 5 dell'Accordo Territoriale per il contenimento degli insediamenti con funzione logistica fra Città Metropolitana e Regione Emilia Romagna sottoscritto in data 1/08/2022 il cui procedimento è stato avviato precedentemente alla data del 12 luglio 2022.

Relativamente alla coerenza con il Piano Territoriale metropolitano (PTM), nello specifico l'Ambito ricade per la parte dell'ex Ambito ASP A5 nei "Centri abitati e altre aree comprese nel territorio urbanizzato", l'Ambito ASP AN2.2 rientra nelle "Aree agricole della Pianura Alluvionale" (Artt. 16 e 18 PTM). L'ambito non interessa perimetrazioni per le quali siano escluse dalle nuove urbanizzazioni.

In riferimento alla Tav. 2 "Carta degli ecosistemi" del PTM:

- l'ambito ASP\_A10 ricade per la parte afferente al precedente Ambito ASP A5 nel "Territorio Urbanizzato prima individuazione" (Art PTM: 7) e per la porzione sud (ex Ambito ASPAN2.2) è iscritta alle "Aree agricole della Pianura Alluvionale" (Art PTM: 16\_18);
- nella fascia orientale dell'Ambito (compresa nelle aree DEA e D.Fs art. 7.2.6 del RUE "Parchi pubblici territoriali" è individuato il canale di Medicina (Reticolo idrografico minuto);
- la fascia orientale dell'Ambito (compresa nelle aree DEA e D.Fs) appartiene al bacino idrografico del torrente Sillaro lambito dal tracciato del Canale di Medicina "Fasce perfluviali di pianura" (Art PTM: 22), 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.

In riferimento alla Tav. 3 "Carta di area vasta del rischio idraulico, rischio da frana e dell'assetto dei versanti" l'Ambito ricade entro l'Ambito di Controllo degli apporti d'acqua (Art. 4.8 - Gestione dell'acqua meteorica dell'Allegato A al PTM);

In riferimento alla Tav. 4 "Carta di area vasta delle aree suscettibili di effetti locali": L'Ambito ASP A 10 nella Zona "B: Depositi di margine appenninico-padano" (Art PTM: 28)".

In riferimento alla Tav. 5 “Carta delle reti ecologiche, della fruizione e del turismo” l’ambito ASP\_A10 ricade per la parte afferente al precedente Ambito ASP A5) nell’ *“Ecosistema urbano”* (Art. 7 PTM) Territorio urbanizzato, mentre per la porzione sud (ex Ambito ASP AN2.2) è nella cartografia un’area priva di interferenze che ne precludano la trasformazione.

Nella fascia orientale dell’Ambito (compresa nelle aree DEA e D.Fs –) sono individuati, in riferimento al Canale di Medicina: il canale di Medicina stesso come *“Alveo attivo”* (Art. 22 PTM), non interessato dalle trasformazioni (esterno alla SF); le fasce perifluviali *“Corridoi ecologici multifunzionali dei corsi d’acqua”* (Art. 22 PTM - *“Fasce perifluviali di pianura”*), 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 (esterno alla SF);

Il canale di Medicina è individuato come *“Principali canali storici”* (Art. 47 PTM).

In merito alla microzonazione sismica: il PSC vigente classifica l’area in esame 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”*.

Per quanto riguarda la pericolosità idraulica dell’area, ed in particolare le mappe predisposte dal PGRA, *“Mappa della pericolosità e degli elementi potenzialmente esposti”* 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.

Per quanto riguarda il vincolo archeologico si evidenzia che l’ambito ricade entro le aree a Potenzialità archeologica di livello 2: secondo l’art. 2.2.6 comma 3 p.to 2 che *“comprendono quelle individuate dal PTCP pertanto è stata richiesta autorizzazione alla esecuzione di indagini archeologiche preliminari autorizzate dalla Soprintendenza Archeologica competente e rilasciata in data 09/09/2020 con nota 34.43.04/143.10. I relativi lavori di indagine preliminare sono iniziati in data 05/10/2020 e hanno evidenziato la presenza di presistenze di epoca romana per le quali è stata effettuata, su autorizzazione specifica, lo scavo e la catalogazione. Ulteriori scavi di allargamento sono attualmente programmati.*

Per quanto riguarda l’inquadramento dell’area rispetto alla strumentazione urbanistica comunale e oggetto del presente procedimento si specifica che il nuovo comparto ASP\_A10 San Paolo, definito dalla proposta di variante al PSC ed al RUE contestuale al presente Accordo di Programma, è costituita da due comparti del PSC Vigente classificati:

-Zona ASP A5a (Ambiti produttivi e terziari sovracomunali nel Territorio Urbanizzato) interessata da un PUA vigente approvato con Del. CC 66/2011 per il quale nel 2008 è stato approvato Piano Particolareggiato convenzionato non attuato ma riconfermato dal RUE;

-Ambito ASP AN2.2 (Ambiti produttivi e terziari sovracomunali di sviluppo) dal quale è esclusa una porzione centrale posta a sud identificata in nucleo colonico esistente a destinazione residenziale denominata *“Cascina Gessa”* di mq. 12.208.

## **1. VARIANTE URBANISTICA AGLI STRUMENTI COMUNALI**

Come descritto in premessa la presente proposta di Accordo di programma ai sensi dell’art. 60 della Legge Regionale n. 24/2017 prevede la modifica della strumentazione urbanistica comunale e in particolare del PSC, del RUE e del PPIP relativo all’ambito consolidato denominato ASP\_A5a.

Relativamente alla variante al PSC proposta è necessario richiamare le procedure definite dall’Accordo di Programma in oggetto da intendere in attuazione agli interventi privati e pubblici approvati dall’AdP ex Art. 59 LR 24/2017 sul territorio del Comune di Castel Guelfo di Bologna e/o Castel San Pietro Terme.

Tali interventi non rientrano, in gran parte, nelle previsioni degli strumenti urbanistici comunali e pertanto l’Accordo di programma ex art. 59 di cui sopra rimanda alla variante degli stessi. La variante propone pertanto la modifica della Tav. 1 *“Progetto e Assetto del Territorio”* e dell’elaborato D delle NTA *“Schede di Indirizzo*

*Progettuale e di ValsAT (VIP)*” eliminando le schede relative agli Ambiti ASP\_AN2.1 e ASP\_AN2.2. Gli altri elaborati si intendono integralmente confermati.

La proposta della contestuale variante al RUE, oltre a prevedere i medesimi interventi privati e pubblici approvati dall'AdP ex art. 59 L.R. 24/2017, modifica la Tavola 1a/3 RUE *“Classificazione del territorio”* nella quale gli Ambiti ASP\_A5a e ASP\_AN2.2 vengono unificati nel nuovo Ambito ASP\_A10 e le NTA del Tomo III nelle quali si aggiunge una scheda normativa dedicata al nuovo Ambito nell'HUB Metropolitano San Carlo con la conseguente eliminazione cartografica della indicazione degli Ambiti potenziali ASP\_AN del PSC non attuati: ASP AN2.1 e ASP AN.2 e modifica della perimetrazione del Territorio Urbanizzato a ricomprendere integralmente il nuovo Ambito ASP\_A10.

**Si da atto della necessità di modificare la classificazione dell'ambito ASP\_AN2.2 riclassificandolo ASP\_A10 ma si ritiene non coerente, nell'ambito del presente procedimento, l'eliminazione cartografica e normativa dell'ambito ASP AN2.1 il quale risulta oggetto di apposito PUA in corso nel comune di Castel San Pietro Terme e pertanto non può essere considerato “non attuato”. Si chiede di valutare la classificazione di tale aree con altra denominazione in coerenza con il PSC e il RUE.**

La modifica al RUE prevede inoltre l'estensione e modifica di previsione da D\_Fc *“Verde pubblico attrezzato”* di cui all'art. 7.3.6 del RUE a D\_Fs *“Parchi pubblici Territoriali”* ai sensi dell'art. 7.2.6 del RUE delle aree verdi costituenti il Parco del Canale, l'ampliamento del perimetro DEA a ricomprendere l'area di rispetto fluviale di estensione del Parco del Canale fino alla Colunga e l'eliminazione della striscia DEA sul limite Est dell'Ambito.

La variante normativa ricomprende inoltre la possibilità di realizzare nelle aree D\_Fs strade e percorsi ciclopedonali pubblici oltre che parcheggi pubblici.

La proposta di variante al RUE definisce inoltre, all'art. 10.1.2 comma 6, precisazioni in merito all'efficacia a fini espropriativi dell'inserimento in RUE in assenza di POC.

A tal fine si ritiene che tale disposizione non sia coerente con le disposizioni della LR 20/2000 e ss.mm.ii che non prevede che il RUE detti disposizioni al fine dell'avvio dei procedimenti espropriativi. **Si chiede pertanto di valutare la modifica o l'eliminazione della disposizione di cui al comma 6.**

Tutto ciò premesso e preso atto delle modifiche proposte si ritiene di evidenziare quanto segue:

Relativamente agli strumenti urbanistici comunali variati, si da atto che i tracciati ciclabili individuati nell'AdP ex art. 59 non sono stati rappresentati nella tavola di RUE 1.3 a. **Si demanda pertanto al Comune la valutazione circa l'eventuale necessità di aggiornamento grafico dei tracciati ciclabili in coerenza con la legenda del RUE (CP principali esistenti e di previsione).**

**Si chiede inoltre di allineare, ove necessario, anche il documento di ValsAT e tutti gli elaborati di cui al presente accordo.**

## **2. OPERE PUBBLICHE A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI DELL'AMBITO ASP\_A10**

L'art. 60 della L.R. 24/2017 prevede che l'assenso preliminare sia finalizzato all'esame e *“all'approvazione preliminare dell'oggetto dell'accordo e delle varianti che lo stesso comporta predisporre, assieme al progetto definitivo delle opere, interventi o programmi di intervento oggetto dell'accordo, il progetto urbano e gli altri elaborati relativi alle variazioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica che conseguono alla conclusione dell'accordo e il documento di Valsat delle varianti stesse”*.

Considerato che gli elaborati progettuali dovranno essere redatti e completi di tutte le informazioni tecniche e descrittive tali da consentirne l'approvazione del progetto definitivo ai sensi della normativa vigente **si demanda al Comune la verifica di conformità dei progetti di opere pubbliche rispetto alle disposizioni di cui al Dlgs 50/2016 e ss.mm.ii e al relativo Regolamento attuativo ferma restando la necessità di verificare il rispetto della normativa in materia edilizia, con particolare riferimento al DPR 380/2021 e alla LR 15/13 e ss.mm.ii, per le opere private come precisato anche nel paragrafo “CONCLUSIONI”**.

Nel richiamare le opere a carico del soggetto attuatore elencate puntualmente nel paragrafo “OGGETTO DELLA PROPOSTA”, si richiama per completezza quanto definito nella seduta di insediamento del Collegio di Vigilanza del 1/04/2022 che ha:

- dato mandato agli attuatori di elaborare (entro quattro mesi dalla data dell'avvenuta seduta del CdV) un Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE) di tutta la rete ciclabile che approfondisca il Masterplan approvato con l' AdP al fine di avviare anche un confronto con il Servizio Progettazione costruzioni e manutenzione strade della Città Metropolitana per le aree di proprietà demaniale prevedendo anche il coinvolgimento del Comune di Medicina;
- definito che successivamente alla elaborazione del (PFTE) di tutta la rete ciclabile ciascun comparto, attraverso appositi stralci funzionali, debba sviluppare il progetto definitivo di sua competenza nei tempi disposti dalla sua specifica Convenzione urbanistica;
- definito che tale elaborazione del PFE dovrà essere strutturata e monitorata con una tempistica definita e condivisa fra tutti gli attuatori;
- definito che gli obblighi per i soggetti attuatori decorrono dalla stipula delle diverse convenzioni e comunque nel rispetto delle tempistiche definite dall'AdP ex art. 59.
- dato mandato al comune di Castel San Pietro Terme di coordinare i diversi soggetti attuatori coinvolti nella progettazione/realizzazione delle opere pubbliche.

Si prende atto favorevolmente della redazione del “cronoprogramma di ambito” (allegato alla Relazione illustrativa) predisposto al fine di definire la programmazione coordinata delle opere sulla base del cronoprogramma allegato all'AdP ex art. 59 anche attraverso la programmazione dell'avvio dei procedimenti di cui all'art. 53 della LR 24/2017 e l'esecuzione dei lavori necessari per l'approvazione delle opere pubbliche in coordinamento con gli altri attuatori dell'ambito San Carlo. **Si chiede tuttavia di prevedere, come definito nello stesso CdV, nello schema di Accordo di programma e nella relativa convenzione che tutte le opere a completo carico del soggetto attuatore siano realizzate contestualmente al fabbricato e concluse entro la data di presentazione della SCEA ex art. 23 della LR 15/2013, condizione necessaria al fine del conseguimento dell'agibilità dei fabbricati finalizzata anche al raggiungimento delle condizioni di sicurezza dei lavoratori oltre che di sostenibilità dell'insediamento.**

**Per quanto sopra si demanda pertanto, per quanto di competenza dei soggetti sottoscrittori il presente accordo, al pieno rispetto delle decisioni assunte dal CdV.**

### **3. IL SODDISFACIMENTO DEI REQUISITI SULLA GREEN LOGISTIC E LE APEA**

Il PTM subordina la realizzazione degli insediamenti di grande logistica al rispetto delle disposizioni di cui al Glossario 2 del PTM. Si da atto degli approfondimenti effettuati e degli impegni che dovranno essere assunti dal soggetto attuatore e si riportano di seguito alcune valutazioni in merito al pieno soddisfacimento dei requisiti sulla Green Logistic:

#### Analisi Trasportistica

##### ● **carico urbanistico**

Nel prendere atto di quanto prodotto in merito ai parametri relativi alla tipologia logistica definita nel Glossario 2 del PTM per la tipologia “non nota” si prende atto della corretta applicazione dell'indice definito dal PTM ovvero n. addetti 1/200-300 mq SU e che le simulazioni del traffico, acustica e ambientali sono state eseguite considerando 500 addetti e 500 conferitori applicando l'indice 1/300 mq SU.

Per quanto riguarda le valutazioni di sostenibilità ambientale si rimanda tuttavia al “*Contributo propedeutico all'espressione dell'assenso preliminare*” predisposto da ARAPE AACM pervenuto con nota P.G. 58226 del 27/09/2022 dal quale si evince la necessità che venga considerato un parametro più cautelativo. Occorre altresì evidenziare che dall'analisi della documentazione si rileva una incongruenza nella definizione della tipologia di logistica necessaria alla corretta valutazione del carico urbanistico individuata nella parte descrittiva di Valsat come “tipologia non nota” e nel capitolo relativo al soddisfacimento dei requisiti sulla Green Logistic come “Magazzino Logistico specializzato (anche robotizzato)”. **Si chiede, pertanto, di allineare i dati in merito alla tipologia prevista e ai relativi parametri utilizzati nella Valsat e negli elaborati di**

## **progetto e di prevedere i necessari approfondimenti al fine di ottemperare alle valutazioni espresse da ARPAE AACM**

### **● mobilità sostenibile**

Nel prendere atto della documentazione progettuale e documentale relativa alla ciclabilità si segnala che, seppure siano state recepite a livello descrittivo le richieste di integrazione di CM (P.G.32439 del 26/05/2022), appaiono necessari alcuni allineamenti con gli elaborati dei tracciati ciclabili in particolare occorre:

- dotare i percorsi ciclopedonali con attraversamenti debitamente segnalati attraverso apposita segnaletica orizzontale (art. 40 Codice della Strada) e segnaletica verticale;
- rendere congruente il tracciato della pista ciclabile sulla SP31 via Poggio ed i relativi attraversamenti con quello individuato nella tavola di Masterplan (vds. tavola EC C07);
- rappresentare graficamente anche i punti di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e verificare quelli esistenti. I punti di scolo dovranno essere allineati con le pendenze delle piste stesse;
- allineare gli elaborati della rotatoria SP31-via dell'industria e il tracciato della pista ciclabile come individuato nella tavola del Masterplan.

### **● trasporto pubblico**

Nel ricordare che l'Adp ex art. 59 oltre a definire le tratte per il trasporto pubblico, all'art. 3.4 punto 4 ha previsto che:

- il servizio di trasporto pubblico di linea ordinaria/collettivo debba essere attivato, attraverso l'utilizzo della quota dedicata del contributo di sostenibilità pari a € 192.000 contestualmente all'insediamento della prima attività logistica nell'Hub metropolitano;
- il contributo di sostenibilità debba essere versato in 3 anni (64.000€ all'anno come definito nel punto 9 All. 6 dell'AdPA), dal rilascio del titolo edilizio finalizzato ad assicurare corse indicativamente ogni 60' nelle ore di punta (III livello potenziato del PUMS);
- il servizio debba essere attivato in relazione al deposito della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità relativa al completamento del primo insediamento logistico (I stralcio funzionale);
- il servizio sarà finanziato a regime anche attraverso l'acquisto, da parte dei soggetti attuatori, di abbonamenti annuali al trasporto pubblico e che tale servizio è da intendere come benefit aziendale, per incentivare l'uso del trasporto pubblico e migliorare il benessere del dipendente.

**Per i motivi anzidetti si chiede di avviare apposito confronto tecnico con il servizio SRM, i servizi competenti della Città metropolitana e altri enti eventualmente competenti, al fine di definire e progettare entro la fase conclusiva le posizioni e gli ingombri delle due fermate bus previste al servizio del Parco del canale di Medicina e dell'insediamento logistico.**

**Le indicazioni progettuali generate dal suddetto confronto tecnico dovranno essere recepite sia a livello grafico che relazionale (tavole progettuali, relazioni illustrative, Valsat, etc).**

**Si evidenzia, inoltre, che appare auspicabile che il Comune avvii una fase di coinvolgimento dei gestori locali ed eventuali altri operatori sul territorio e aziende insediate all'interno dell'ambito San Carlo finalizzato alla partecipazione e al potenziamento del servizio di TPL.**

### **● accessibilità al comparto**

Nel prendere atto che l'accessibilità principale al comparto viene assicurata dalla via Fornace attraverso il ponte sul canale di Medicina **si chiede di prevedere accessi pedonali destinati ai dipendenti al fine di individuare percorsi di accesso pedonali e ciclabili più diretti e diversi da quelli dei veicoli a motore.**

Si dà atto che l'accessibilità secondaria al parco pubblico del canale di Medicina e ai comparti di S. Paolo e Cà Bianca 6 è assicurata attraverso la riqualificazione della via Brina mediante l'allargamento della stessa che ricade in asse nord sud sui territori comunali di CSP e CG. In sede di conferenza di servizi sono stati chiariti alcuni aspetti relativi alla realizzazione della via Brina ma non sembra siano stati forniti tutti gli elementi

progettuali e descrittivi sufficienti per potere esprimere una valutazione di merito. In particolare **si chiede di completare e approfondire il progetto nella sua interezza rappresentando l'intera strada con larghezza adeguata alla viabilità anche di mezzi pesanti. Si chiede, altresì, di approfondire la progettazione anche della rotatoria posta a sud che sembra avere un raggio non sufficiente per la manovra dei mezzi pesanti. Infine, si evidenzia che nella tav. B2 la via Brina è retinata DEA e indicata "strada bianca permeabile" sebbene nella Valsat sia dichiarata essere prevista con fondo adeguato alla percorrenza dei mezzi pesanti. Si chiedono pertanto maggiori approfondimenti in materia e la relativa verifica del calcolo del verde permeabile, nonché l'allineamento degli elaborati di variante con particolare riferimento all'area indicata MOB\_N.**

Relativamente alla realizzazione delle opere sulla via Brina sopra citate si dà atto che la presentazione del Progetto di fattibilità Tecnico Economica (PFTE) è stato ipotizzato entro il 30/09/22 e la conclusione delle opere è prevista al 31/05/2024. **Al fine di garantire l'accessibilità al comparto come sopra evidenziato si chiede di prevedere la conclusione dei lavori entro la presentazione della SCEA relativa all'insediamento logistico in oggetto.** A tal fine appare necessario avviare il procedimento di approvazione del progetto definitivo in tempi utili a garantire quanto sopra.

Come evidenziato anche nel parere ARPAE AACM in allegato non si ritiene possibile ipotizzare nell'ambito del presente procedimento la proposta "a lungo termine" di inserire una nuova connessione stradale a nord con la rotatoria SP31-Via Picchio che, oltre a non trovare riscontro nello studio del traffico di ambito elaborato e allegato all'AdP ex art. 59, rappresenterebbe un ulteriore allontanamento dal casello di Castel San Pietro e dalla viabilità realizzata attorno alla SP19 appositamente adeguata per il traffico pesante, un aggravamento improprio del traffico sulla SP31, un eccessivo e ingiustificato consumo di suolo agricolo e una ingiustificata frammentazione del territorio rurale.

Lo stesso parere ritiene *"scarsamente funzionale l'accessibilità del capannone più a sud, per il quale non sembrano essere adeguati né gli spazi di manovra né la viabilità interna, che in base alle tavole non sembra essere percorribile dai camion. Analoga considerazione sulla rotatoria terminale a sud il cui raggio non consente l'uso da parte dei mezzi pesanti"*. **Si chiede pertanto di escludere la connessione stradale a nord con rotatoria SP31-Via Picchio di cui si trova traccia nella Valsat e nello studio di traffico del presente procedimento e non dello studio del traffico di ambito allegato all'AdP ex art. 59.**

**Si chiede inoltre di approfondire l'accessibilità del fabbricato a sud al fine di facilitare la circuitazione interna ed esterna.**

- **Analisi Ambientale**

In merito ai requisiti ambientali della Green Logistic si legge che *"è prevista l'installazione di due campi fotovoltaici da 1.120 Kw di picco su ciascuno dei due edifici (1 e 2) e di 370 Kw di picco sull'edificio 3, per un totale quindi di 2.610 Kw di picco che occupano più del 70% della Superficie coperta e assicurano il 100% del fabbisogno energetico"* ma non appare ci sia corrispondenza con gli elaborati.

**Si chiede di allineare la documentazione prodotta in merito prevedendo tale impegno, e più in generale gli impegni sulla Green Logistic, anche negli elaborati documentali (NTA, schema di convenzione ecc.).**

- **fascia verde**

Nella tavola B2 del verde sono rappresentate le fasce di mitigazione verde alberata rivolte a sud, est e ovest, in conformità con il PTM (Appendice 2 del Glossario) così come nell'insediamento residenziale esistente denominato "Cascina Gessa", posto a sud dell'insediamento logistico. **Si chiede di verificare l'effettivo soddisfacimento dei minimi di profondità delle fasce poste ad ovest della Cascina Gessa integrando gli elaborati con le relative quote e dimensioni in coerenza con il Glossario 2 del PTM.**

- **isola di calore**

In merito alla richiesta di soluzioni volte a mitigare l'effetto di isola di calore attraverso pareti verdi (pannelli, reti o graticci) si segnala che nel paragrafo specifico è dichiarato che non si prevede l'effetto isola di calore seppure non vi siano altri riscontri né testuali né grafici. **A tal fine si chiede di approfondire tale**

**fondamentale requisito che sembra carente anche nella tavola del verde prevedendo e recependo tale indicazione negli elaborati.**

**Si richiama infine il rispetto dei tutti i requisiti sulla green logistic che dovranno essere puntualmente verificati in fase conclusiva anche a seguito di eventuali modifiche nel frattempo intervenute.**

#### **4. NTA DEL PUA**

Si da atto che le NTA del PUA prevedono la logistica industriale, oltre agli usi d1 (attività manifatturiere artigianali ed industriali), d2 (commercio all'ingrosso) e d3 (magazzini autorimesse con attività di noleggio, ecc...), d5 (produzione e commercializzazione dell'energia) sono previsti, all'articolo 4.2 di NTA anche i nuovi usi Dx (grande logistica anche per conto terzi), Dy (piccola e media logistica) e Dz logistica industriale ma si rileva che, contrariamente a quanto richiesto dalla Città metropolitana con nota P.G.32439 del 26/05/2022 la proposta prevede anche l'uso d9) (residenza) e l'uso d10) (impianti di trasmissione via etere).

**Si chiede pertanto di eliminare gli usi d9) e d10) in quanto non ritenuti coerenti con il contesto rettificando anche l'incongruenza evidenziata nel contributo istruttorio di ARPAE AACM in allegato tra la scheda normativa e il documento di Valsat circa gli usi ammessi.**

**In merito ai nuovi usi proposti nelle NTA del PUA (Dx, Dy,Dz), si rende necessario allineare le stesse NTA con lo strumento sovraordinato (PTM) che nel definire le funzioni logistiche nel Glossario 2 le suddivide in piccola, media o grande logistica. Per tali motivi nell'evidenziare che l'uso di grande logistica non prevede la diversificazione per conto terzi e la logistica industriale non trova corrispondenza con il Glossario stesso, si chiede di rendere coerenti gli usi logistici ammessi dalle NTA alla norma di PTM.**

**Per quanto riguarda la possibilità di insediare l'uso d5 (produzione e commercializzazione dell'energia) si chiede di produrre appositi approfondimenti nel documento di Valsat che ne dovrà contenere esplicito riferimento al fine della valutazione degli effetti di natura ambientale e territoriale.**

In merito alle varianti del PUA si rende necessario evidenziare che sia le NTA del PUA che lo schema di Accordo di Programma dovranno, in ogni caso, specificare meglio quali modifiche al progetto comportano la necessità di procedere in variante all'Accordo di Programma (e conseguentemente al PUA) laddove, ad esempio, producano significative variazioni agli impatti ambientali e territoriali come previsti dalla VALSAT. **Si chiede, pertanto, di integrare la documentazione come sopra descritto, specificando quali sono le modifiche ritenute significative che comporteranno la necessità di rivalutazione della sostenibilità ambientale e saranno ammesse solo previo atto di assenso da parte del Collegio di Vigilanza e previa modifica del presente Accordo di programma.**

**Tale disposizione dovrà essere prevista anche nello schema di Accordo di Programma.**

Nel prendere atto che le NTA riportano la capacità edificatoria ammessa per l'intero nuovo comparto per la grande logistica pari a 150.000 mq, si ritiene necessario specificare che tale SU è da ritenersi superficie massima ammissibile in conformità con la SU max contenuta nell'AdP ex art. 59 della LR 24/2017.

**Si chiede di specificare, nelle NTA del PUA e laddove necessario, che i citati 150.000 mq di SU ammessi dalle NTA sono da considerarsi superficie utile massima ammissibile.**

#### **5. SCHEMA DI ACCORDO DI PROGRAMMA ai sensi dell'art. 60 della L.R. 24/2017**

Relativamente allo schema di Accordo di programma proposto si evidenziano alcune tematiche che sono da approfondire/aggiornare come segue:

Si segnala che gran parte della documentazione prodotta riporta che la committenza o i sottoscrittori dei documenti sono sia la Società Immobiliare Arca srl (in liquidazione) che IRGEN RE GROUP srl mentre nello schema di Accordo di Programma l'unico sottoscrittore risulta essere IRGEN RE GROUP srl in qualità di proprietario dell'intero comparto seppure non sia indicato se in qualità di soggetto attuatore.

**Nel ricordare che il soggetto attuatore individuato nell'AdP è da intendersi quale soggetto che condivide il vincolo negoziale relativamente a tutte le fasi attuative di cui si compone il progetto: ideazione, promozione, progettazione, realizzazione delle opere, dotazioni, infrastrutture, servizi e gestione, secondo le modalità, i limiti e le condizioni stabilite dal medesimo accordo (Vedi parere Regione Emilia-Romagna**

**PG/2020/70693 del 02/11/2020) occorre indicare in maniera univoca il soggetto attuatore allineando, laddove necessario i dati contenuti nei cartigli degli elaborati e nei documenti.**

Ad integrazione di quanto sopra riportato e rilevato che l'accordo è costituito da appositi allegati che ne definiscono i contenuti grafici, normativi e documentali si **chiede di predisporre l'elenco degli elaborati da intendersi parte integrante dell'accordo stesso.**

### **5.1 Perequazione**

Il PTM prevede all'art. 51 apposite disposizioni relative all'obbligo di corresponsione al Fondo Perequativo Metropolitan per tutti gli interventi di cui al comma 2. L'art. 10 dell'AdP ex art. 59 "*Perequazione Territoriale Metropolitana*" prevede che "*Le parti condividono che la Perequazione Territoriale Metropolitana dovrà essere coerente sia con l'AT richiamato e sia con quanto definito dal PTM approvato con Del. n. 16 del 12.05.2021 il quale prevede all'art. 51 "Fondo Perequativo Metropolitan e regolamentazione delle relative modalità di gestione ed erogazione delle risorse"*

Nel rispetto delle disposizioni di cui sopra si **chiede di allegare allo schema di Accordo di Programma la Tabella pervenuta con nota PG 53621 del 05/09/2022 integrando l'articolo dello schema di Accordo in materia di contribuzione al fondo perequativo metropolitano con le stime contenute nella stessa e nell'art.**

**6.1 dello schema di convenzione urbanistica.**

### **5.2 Consumo del suolo**

In merito al consumo di suolo si **chiede di specificare nello schema di Accordo di Programma e negli elaborati progettuali la quantità di superficie territoriale consumata relativamente all'intervento ai sensi dell'artt. 5, 6 e art. 60 c.1 della legge regionale dell'Emilia-Romagna, n.24/2017 anche ai fini degli adempimenti di cui all'art. 49 del PTM.**

## **6. SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**

Nel prendere atto dei contenuti dello schema di convenzione urbanistica si **chiede di aggiornare lo schema di convenzione urbanistica allineandolo con i contenuti di cui allo schema di accordo di programma, NTA, Valsat come sopra puntualmente descritto (a titolo esemplificativo e non esaustivo in merito agli usi ammessi, in merito alla disciplina delle varianti, alle tempistiche definite per la realizzazione delle opere pubbliche ecc...).**

Relativamente allo schema di convenzione si rileva che lo stesso prevede a pag. 19, in merito all'avvio dell'attività logistica, che: "*in caso di inizio di esercizio delle attività logistiche in mancanza di completamento delle opere infrastrutturali previste dall'AdP di Ambito e di propria competenza*" [...] il soggetto attuatore del Comparto produttivo ASP\_A10 SANPAOLO [...] *dovrà redigere un documento preliminare di verifica della compatibilità ambientale per la fase transitoria di esercizio dell'attività fino al completamento delle opere dell'AdP*".

A tal proposito si ricorda che le opere da realizzare a carico del soggetto attuatore sono determinate nei tempi e nei costi dagli Allegati all'AdP ex art. 59 e dallo specifico Cronoprogramma delle opere così come il Cronoprogramma attuativo dell'Ambito San Carlo redatto in accordo con le decisioni della 1° seduta del Collegio di Vigilanza. **Per tali motivi, nel rinnovare quanto deciso nella seduta del CdV dell'AdP San Carlo del 1 aprile 2022 in materia di coordinamento delle opere pubbliche extracomparto da eseguirsi attraverso il coordinamento dei diversi attuatori aventi esigenze e tempistiche differenti tra loro, si chiede di allineare lo schema di convenzione urbanistica con quanto evidenziato nella presente relazione in merito all'attuazione degli interventi privati e alla realizzazione delle opere pubbliche prevedendo anche apposito rimando al Cronoprogramma definito a seguito della prima seduta del CdV.**

## **7. ATTO CONVENZIONALE OPERE PUBBLICHE**

Rilevato che l'atto convenzionale che stabilisce competenze e procedure del rapporto tra gli enti e del procedimento attuativo delle opere pubbliche previste dall'AdP art. 59, da stipulare in attuazione dell'AdP art. 59 tra il Settore viabilità e manutenzione strade della Città metropolitana ed i Comuni di Castel Guelfo e

Castel San Pietro, costituisce parte integrante del presente Accordo, **si chiede di portare a coerenza gli impegni del soggetto attuatore con quanto definito nel Collegio di Vigilanza dell'AdP San Carlo del 1 aprile 2022 condividendo l'atto di cui sopra con il Servizio Viabilità e Manutenzione strade della Città metropolitana e come già richiesto nell'ambito della Conferenza di Servizi. Si ricorda la necessità che la sottoscrizione dell'Atto di cui sopra avvenga entro la fase conclusiva di cui all'art. 60 della LR 24/2017.**

**Si richiama infine quanto già richiesto dalla Città metropolitana rispetto alla necessità di procedere con la sottoscrizione della Convenzione anche con la Società Autostrade per l'Italia per la realizzazione delle opere che interferiscono con il sistema autostradale con particolare riferimento al percorso ciclopedonale previsto a ridosso del Ponte autostradale lungo la via San Carlo.**

Per quanto riguarda le opere a scomuto che l'art. 7 dell'atto convenzionale prevede che siano realizzate a scomuto degli U1, U2, U3 e monetizzazioni **si chiede di allineare tale disposizione con lo schema di AdP fermo restando che lo scomuto degli oneri di cui sopra potrà avvenire nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 51 del PTM sopra citato.**

## **8. VALSAT**

La Città Metropolitana, in qualità di Autorità competente, si esprime in merito alla Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValsAT) dei piani comunali nell'ambito delle varianti agli strumenti urbanistici comunali e previa acquisizione delle osservazioni presentate. Inoltre, la Direttiva Regionale approvata con D.G.R. n. 1795 del 31/10/2016 "Approvazione della direttiva per lo svolgimento delle funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione della L.R. n. 13 del 2005. Sostituzione della direttiva approvata con DGR n. 2170/2015", prevede che L'Area Autorizzazioni e Concessioni AAC Metropolitana di ARPAE predisponga una relazione istruttoria, propedeutica al Parere motivato, nella quale si propone il parere in merito alla valutazione ambientale e la invia alla Città Metropolitana.

A tal fine nell'ambito del presente AdP si esprime il parere preventivo sulla Valsat sulla base del contributo istruttorio all'espressione dell'assenso preliminare redatto da ARPAE AACM e allegato alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale.

Relativamente al documento di Valsat si elenca quanto segue:

**Come si evince dal Contributo propedeutico all'espressione all'assenso preliminare si evidenzia che il documento di Valsat non ha valutato le eventuali alternative localizzative dell'insediamento e per tale ragione si chiede di procedere con apposite delucidazioni/approfondimenti.**

**In merito all'attuale sovraccarico di funzionamento del potabilizzatore esistente e la scarsa ricettività del collettore delle acque nere si rimanda al parere ARPAE AACM allegato nel quale si chiede agli Enti competenti (HERA, AUSL, ARPAE APAM) di esprimersi al riguardo.**

Nel prendere atto che il rapporto di monitoraggio è previsto che sia inviato ai Comuni territorialmente competenti con cadenza semestrale si rimanda al parere di ARPAE AACM che lo ritiene da integrare. In particolare a:

- 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).

Per quanto riguarda la relazione di impatto acustico, del quale ARPAE prescrive una revisione **si chiede al comune di definire (prima del deposito degli atti per le osservazioni in base a quanto previsto all'art. 60, c.4 della L.R. 24/2017) le modalità che intende seguire per svolgere la fase della partecipazione dei cittadini finalizzata a fornire un'informazione approfondita sui contenuti della proposta di accordo e a stimolarne**

**la partecipazione. Si chiede inoltre che entro la fase conclusiva del presente accordo, ovvero entro l'approvazione ai sensi del c. 8 della stessa legge regionale, dovrà essere raggiunta un'intesa/acordo sulle modalità mitigative degli impatti proposti dal progetto sulle abitazioni adiacenti all'insediamento proposto.**

Per quanto riguarda la Matrice energia si segnala che la Valsat rimanda ancora alcuni aspetti (ad esempio la relazione di calcolo del fabbisogno energetico) alla fase di Permesso di Costruire, seppure il procedimento in oggetto abbia anche valore di titolo edilizio. Dalla consultazione della documentazione relativa al titolo edilizio non appare presente la relazione di calcolo del FE.

Inoltre nel paragrafo relativo ai requisiti ambientali della Green logistic si legge che *"è prevista l'installazione di due campi fotovoltaici da 1.120 Kw di picco su ciascuno dei due edifici (1 e 2) e di 370 Kw di picco sull'edificio 3, per un totale quindi di 2.610 Kw di picco che occupano più del 70% della Superficie coperta e assicurano il 100% del fabbisogno energetico"* ma non appare ci sia corrispondenza con gli elaborati.

**Si chiede al Comune di verificare che la documentazione presentata per il Permesso di Costruire includa le relazioni di calcolo relative al fabbisogno energetico del comparto relative al dimensionamento dell'impianto fotovoltaico incluso l'elaborato grafico corrispondente a quanto dichiarato in merito. Come già evidenziato si chiede inoltre che i previsti pannelli fotovoltaici vengano rappresentati graficamente coerentemente con quanto dichiarato in Valsat in merito al soddisfacimento del requisito per la Green Logistic che prevede che la copertura degli edifici sia interessata per almeno il 70% da fonti rinnovabili.**

## **9. PARERI DEGLI ENTI AMBIENTALI PERVENUTI**

Nell'ambito della fase preliminare del procedimento sono pervenuti i seguenti pareri comprensivi dei pareri degli Enti Ambientali invitati alla conferenza:

ASL, Servizio tecnico comunale Castel San Pietro e di Medicina, ARPAE Distretto, Soprintendenza BAC, Consorzio Bonifica Renana, ATERSIR ER, Parere sismico NCI, Autostrade per l'Italia, RER Servizio area Reno e PO di Volano, Comando Militare Esercito, Ministero Difesa 6° Rep. Infr., NCI ufficio di piano federato, Hera, Enel, Telecom, VVF;

## **10. PARERE PREVENTIVO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE**

La CM in relazione ai compiti ad essa attribuiti dalla LR 13/2015 e dalla LR 24/2017 in materia di VALSAT esprime una valutazione preliminare favorevole a condizione che vengano recepite le indicazioni degli Enti ambientali oltre a quanto contenuto nella presente Relazione istruttoria, anche in riferimento alle considerazioni e osservazioni ambientali indicate nel *"Contributo propedeutico all'espressione dell'assenso preliminare"* predisposta da ARPAE – Struttura Autorizzazioni Concessioni (AACM) di Bologna, allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale.

## **11. COMPATIBILITÀ CON LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE**

In applicazione dell'art. 5 della L.R. 19/2008, la Città metropolitana esprimerà il parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio nell'ambito della fase conclusiva.

## **12. CONCLUSIONI**

Sulla base di quanto sopra evidenziato e valutati gli elaborati presentati, si esprime un assenso preliminare favorevole, a condizione che siano accolte e integrate nella documentazione conclusiva le richieste formulate nei precedenti punti della presente istruttoria tecnica. **Si ricordano altresì tutte le disposizioni di cui all'art. 60 della LR 24/2017 con particolare riferimento all'acquisizione da parte del Comune dell'informazione antimafia di cui all'art. 84 comma 3 del Dlgs 159/2011 e al preventivo atto di accertamento di conformità**

ai sensi del comma 10 dell'art. 60 sul titolo edilizio previsto dalla LR 15/13, art. 10 comma 1 lettera c) trattandosi di Accordo di programma con effetti di titolo edilizio.

**ALLEGATI:** Contributo propedeutico all'espressione dell'assenso preliminare espresso da ARPAE - AAC Metropolitana (P.G. 58226 del 27/09/2022)

La funzionaria  
Arch. Elena De Angelis

La Responsabile  
Servizio Pianificazione del Territorio  
Arch. Maria Grazia Murru  
*(documento firmato digitalmente  
ai sensi della normativa vigente)*