
Area Pianificazione Territoriale
Servizio Pianificazione del territorio

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

**POC A STRALCIO AMBITO PRODUTTIVO DI PSC ASP_AN1.1. "CA' BIANCA 5"
del Comune Castel San Pietro Terme con valore ed effetti di PUA**

del Comune di
Castel San Pietro Terme

PROCEDIMENTO:

Formulazione OSSERVAZIONI e RISERVE

ai sensi degli artt. 34 e 35 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii, in applicazione della
disciplina transitoria ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017
e contestuale valutazione ambientale

Bologna, 10 agosto 2021

SOMMARIO:

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO	3
1.1. Il quadro normativo	3
1.2. I contenuti della proposta comunale	3
1.2.1 Parametri e Standard urbanistici.....	4
2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA	6
2.1. Allineamento dei contenuti del POC con l'Accordo di Programma in corso di approvazione. 6	
2.2. Destinazioni d'uso ammesse	7
2.3. Valutazioni sulle dotazioni territoriali, certificazione Green Logistics e requisiti APEA	8
2.4. Opere di interesse pubblico connesse all'attuazione dell'ambito ASP_AN 1.1-Piste ciclabili . 9	
2.5. Tempi di attuazione e di esecuzione opere di interesse pubblico.....	9
2.6. Adempimenti necessari al fine della realizzazione di alcune opere di interesse generale. .. 10	
2.6.1. Opere di interesse metropolitano	10
2.6.2. Opere infrastrutturali- rotatoria Colunga SP31-SP19	10
2.6.3. Stralcio rotatoria ASPI casello A14 Castel San Pietro	11
2.7. Il monitoraggio e Dichiarazione di Sintesi	11
2.8. Validità degli strumenti attuativi e convenzione PUA	12
3. ULTERIORI SEGNALAZIONI	12
3.1 Il Fondo perequativo metropolitano.....	12
4. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE	13
4.1. Premessa	13
4.2. Gli esiti della consultazione.....	13
5. COMPATIBILITA' CON LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	13
6. LE CONCLUSIONI	13
7. GLI ALLEGATI	14

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

1.1. Il quadro normativo

La L.R. 24 /2017 sulla “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, in vigore dal 1 gennaio 2018, finalizzata al contenimento del consumo di suolo, alla promozione della rigenerazione dei territori urbanizzati ed al miglioramento della qualità urbana, nonché alla tutela e valorizzazione dei territori agricoli, ha come obiettivi la tutela e la valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio ed incentivare le condizioni di attrattività del sistema regionale per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie. A tal riguardo, oltre a definire i nuovi strumenti urbanistici comunali e i relativi procedimenti di approvazione, durante il periodo transitorio, la legge regionale all'art. 4, comma 4, come meglio specificato nella Circolare illustrativa del periodo transitorio, ammette l'approvazione di varianti specifiche ai POC vigenti nonché POC “stralcio” nonché l'approvazione di PUA e sue varianti.

Il procedimento di approvazione del POC con valore ed effetti di PUA prevede che esso sia trasmesso alla Città Metropolitana, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare riserve e osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore.

Inoltre, poiché la proposta di piano è costituita da un POC con valore ed effetto di PUA, vanno seguite le forme di deposito pubblicità e intervento previste dall'art. 34 della L.R. 20/2000.

1.2. I contenuti della proposta comunale

La proposta in oggetto ricade in gran parte sul territorio del comune di Castel San Pietro Terme e la restante parte sul comune di Castel Guelfo così come si evince dagli elaborati di progetto.

Il Comune di Castel San Pietro Terme è dotato di PSC, RUE e POC approvati; con delibera n. 49 del 6/04/2021 ha adottato il POC stralcio per l'attuazione dell'Ambito produttivo di PSC ASP_AN1.1. “Cà Bianca 5” con valore ed effetti di PUA.

Il Comune di Castel Guelfo, dotato di PSC e RUE, è in mancanza di POC o altro strumento di attuazione. Si prende atto della volontà del comune di Castel Guelfo espressa nel parere per competenza allegato al materiale depositato, di trasformare la porzione dell'area interessata dall'ambito ASP_AN.2.1 in Dotazione Ecologica e Ambientale (DEA) di cui all'art. 6.3.1 in quanto, essendo adiacente ad una grande rete di viabilità “VN” (tipo B da Codice della Strada), può contribuire a migliorare la qualità dell'ambiente urbano mitigandone gli impatti.

Per le premesse sopra riportate relative alle due aree ASP_AN1.1. e ASP_AN2.1. rispettivamente ricadenti nel comune di Castel San Pietro Terme e Castel Guelfo si segnala che il PUA in oggetto è inteso di tipo unitario come indicato nella scheda VIP di PSC del Comune di Castel Guelfo.

Il comune di Castel Guelfo con P.G. 6696/2020 ha designato Castel San Pietro Terme quale Comune capofila per la gestione unitaria del procedimento urbanistico in oggetto.

L'ambito in oggetto risulta delimitato a nord-ovest dalla via Colunga (SP31), a est dalla via San Carlo (SP19) e dal confine con il Comune di Castel Guelfo, a sud dal comparto produttivo Cà Bianca. In particolare l'area è situata a nord della via Emilia e della Autostrada, in prossimità del casello di Castel San Pietro. L'impianto urbanistico di progetto sarà ordinato secondo un prevalente orientamento est-ovest con il fronte principale rivolto verso la rotonda di collegamento tra la via San Carlo e la via Colunga. Dalla rotonda deriverà direttamente la strada principale di accesso e distribuzione del comparto; un secondo accesso di servizio sarà previsto da sud, attraverso la viabilità dell'adiacente zona produttiva. L'area è caratterizzata dalla presenza di alcuni vincoli e tutele meglio descritte negli elaborati di progetto e richiamati anche nell'ambito della relazione istruttoria di ARPAE AACM.

L'ambito in oggetto è posto a nord dell'ambito produttivo San Carlo per il quale è in via di sottoscrizione un Accordo di Programma ai sensi dell'art. 59 della LR 24/2017 che si inquadra nell'ambito delle strategie definite dalla pianificazione di area vasta e in attuazione dell'AT per gli ambiti produttivi del Nuovo Circondario Imolese integrato con la modifica dell'Art. 4 in riferimento alla grande logistica nel territorio del Circondario Imolese che ha preso atto della piena vocazione

logistica per dimensioni maggiori di 10.000 mq di SU, dell'ambito San Carlo in linea con quanto disposto dal PUMS e dal PTM.

Il PSC del comune di Castel San Pietro Terme individua l'ambito ASP_AN 1.1 come produttivo sovracomunale di sviluppo a conferma di previsioni previgenti;

Il PSC del comune di Castel Guelfo individua l'ambito ASP_AN2.1. posto ad ovest della SP19 San Carlo, come produttivo sovracomunale di sviluppo a "formazione unitaria con la contigua area con analoga destinazione produttiva in comune di CSP (ASP_AN.2.1.)".

Con il presente Piano si prevede di attuare la porzione della previsione del PSC ricadente negli ambiti ASP_AN1.1 (comune di CSP) e ASP_AN.2.1 (comune di CG) con estensione complessiva (ST) di progetto pari a circa mq 136.880.

Tale ambito a destinazione logistica ricade fra quelli contenuti nell'Accordo di Programma San Carlo per i quali sono state individuate e coordinate le opere infrastrutturali e di mobilità sostenibile da eseguirsi nell'intero "ambito produttivo San Carlo" a carico dei singoli soggetti attuatori. Tali opere costituiscono presupposto e condizione essenziale per l'insediamento ASP AN.1.1 che ne dovrà recepire tutti i contenuti, in linea con quanto disposto dal PUMS e dal PTM. La formulazione del piano di assetto dell'ambito San Carlo ha previsto un contributo di sostenibilità da utilizzare per la realizzazione delle infrastrutture per la mobilità sostenibile, altri servizi valutati necessari, mitigazioni e valorizzazioni idrauliche, energetiche e ambientali ecc..

Detto accordo di programma è finalizzato a recepire le indicazioni del PUMS e del PTM sulla grande logistica specializzata nell'HUB metropolitano di San Carlo. Con Atto del sindaco metropolitano n. 169 del 30.06.2021 è stato dato avvio alla procedura di sottoscrizione dell'Accordo in oggetto e suoi allegati previo espletamento degli adempimenti previsti al fine della successiva approvazione con Decreto del Sindaco Metropolitano che ne determinerà l'efficacia previa pubblicazione degli atti stessi come previsto dagli artt. 59 e 60 della LR 24/2017.

L'accordo di programma in oggetto è pertanto in via di sottoscrizione (fra città Metropolitana, i comuni e i soggetti attuatori) e definisce che le opere a carico dell'ambito Cà Bianca 5 sono le seguenti:

- Risagomatura dei bracci della rotatoria Colunga SP31-SP19
- Rotatoria Casello Castel San Pietro - A14 (opera stralcio ASP1)
- Realizzazione di uno studio trasportistico di ambito (*così come effettuato e allegato all'Accordo di Programma*);
- Progettazione e parziale realizzazione della viabilità ciclabile di comparto e di ambito;
- Attuazione per un periodo transitorio di un servizio di trasporto per gli addetti integrato al trasporto pubblico;
- Impegno all'ottenimento della certificazione Green Logistic;
- Impegno al rispetto dei requisiti APEA sia nella realizzazione che nella gestione dell'insediamento.

Lo stesso accordo prevede inoltre, tra i vari obblighi, anche la corresponsione al Fondo Perequativo Metropolitano (art. 51 PTM).

1.2.1 Parametri e Standard urbanistici

Parametri e standard urbanistici previsti dal PUA, nel rispetto delle quantità minime indicate negli elaborati del POC stralcio:

ST complessiva mq 136.880 (di cui mq. 109.215 ricadente nel Comune di Castel San Pietro)

SU massima ammissibile (comune Castel San Pietro) mq. 67.500 attuabile mediante PUA

Ut = 0,62 nel rispetto della capacità edificatoria prevista Uf = 0,60 – 0,90 mq/mq Sf

Aree ad uso pubblico di cessione per circa mq. 27.664 (compresa la viabilità pubblica per mq. 2.246) nel rispetto di quanto stabilito dagli strumenti urbanistici comunali.

Altezza max: 14.50 m

Altezza strutture particolari 20 m e distanza minima da confini pari a 8 m nel rispetto dei parametro di riferimento pari a 0,4 x h

Parcheggi pubblici e il verde pubblico pari al 15% della ST quindi per mq. 20.532

Verde pubblico di PUA (comprensivo delle depressioni inerbita della laminazione B di mq. 2.300 (esclusa la porzione in Comune di Castel Guelfo) risulta ampiamente superiore al 10% della ST (comunque superiore a 10 PSC Tav. 2 mq./100 mq. SU).

Superficie permeabile del lotto: verde privato minimo 10% Sf (non inferiore a mq. 15.000) di cui il 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi.

Superficie permeabile complessiva mq. 36.614 superiore al 25% della St

Parcheggi pertinenziali (comprendenti anche le postazioni di carico scarico dei mezzi in adiacenza al magazzino e conteggiando gli stalli di sosta degli autoarticolati come 2 posti auto ordinari) calcolati con riferimento alla Tab. 3 del Titolo 6 del RUE tomo III con la maggiore quantità tra 1 PA ogni 400 mq. di SF ovvero e 1 PA ogni 150 mq. di SU (riferita alla massima ammissibile, quindi mq. 65.500) e determinando quindi la necessità di n. 437 PA.

Le destinazioni d'uso ammesse dal POC sono quelle ammesse dal PSC nella scheda VIP con esclusione di quelle di Classe B (Funzioni di servizio complementari anche alla residenza) e di quelle di Classe C (Terziarie e Commerciali) fatta salva l'attività di logistica commerciale che è ammessa in quanto ricompresa e declinata dal RUE all'interno delle Funzioni produttive ed assimilabili.

Sono ammesse le Funzioni D Produttive ed assimilabili ed in particolare gli usi (come definiti all'art. 3.1.1 delle NTA del RUE):

d1) attività manifatturiere artigianali ed industriali, comprensive del commercio dei beni di produzione propria con SdV < 250 mq. e delle attività direzionali e terziarie connesse, delle 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;

d4) attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti alimentari e zootecnici;

non ammesse attività a rischio incidenti rilevanti;

non ammesse attività particolarmente idroesigenti.

Come sopra richiamato l'accesso al lotto di progetto sarà consentito tramite un nuovo braccio di accesso sulla rotatoria posta fra la SP31 Colunga e la SP 19 San Carlo e da un accesso posto a sud in diretta corrispondenza con il restante ambito San Carlo ricadente su territorio CSP.

In riferimento alle fasce di rispetto stradale l'ambito è interessato dalla fascia di 30 m dalla SP 31 via Colunga e di 60 m dalla SP19 via San Carlo in coerenza con quanto disposto dal PUMS e PTM recependo anche il parere del comune di Castel Guelfo che ne chiedeva l'applicazione del rispetto stesso di 60 m attrezzata a dotazione ecologica.

L'accessibilità al comparto prevede la creazione di un quarto braccio e la relativa risagomatura dei bracci esistenti posti sulla rotonda tra SP 19 e SP 31. L'accessibilità è assicurata ed integrata anche dal recepimento del tracciato ciclabile definito nell'Accordo di Programma San Carlo che dalla rotatoria Colunga si addentra nel comparto logistico fino a ricongiungersi con la via Passatempi.

I parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria (P1) sono previsti in corrispondenza dell'accesso all'ambito posto sul fronte principale e le restanti dotazioni a parcheggio, rivolte ad est ricadono in corrispondenza dell'estremità est sul comune di CSP.

Il disegno urbanistico prevede che in corrispondenza del confine dell'intero ambito venga realizzata una fascia verde di 10 m di profondità sui confini nord e sud mentre è stato soddisfatto il richiesto potenziamento della rete ecologica (connessione nord-sud Castel San Pietro Terme-Medicina, parallelo a Scolo Sestola) in particolare sul fronte Ovest (SP Colunga) portando il corridoio ecologico almeno a 20 m. Inoltre il versante est rivolto verso la SP 19 San Carlo, destinato a parco pubblico per tutto il versante rivolto ad est (compresa la fascia di rispetto stradale di 60 m.) è direttamente accessibile dal parcheggio pubblico di progetto.

Il progetto non prevede la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

Si riconosce in termini generali la coerenza della proposta di POC con valore ed effetti di PUA alle previsioni urbanistiche del PSC e della pianificazione sovraordinata. L'area ASP_AN1.1 individuata dal PSC ambito produttivo sovracomunale di sviluppo si trova all'interno dell'ambito produttivo San Carlo per il quale è, inoltre, in via di sottoscrizione l'Accordo di Programma, *in attuazione dell'AT per gli ambiti produttivi del Nuovo Circondario Imolese integrato con la modifica dell'Art. 4 in riferimento alla grande logistica nel territorio del Circondario Imolese che ha preso atto della piena vocazione logistica per dimensioni maggiori di 10.000 mq di SU, dell'ambito San Carlo in linea con quanto disposto dal PUMS e dal PTM.*

Tali opere costituiscono presupposto e condizione essenziale per l'insediamento ASP AN.1.1 che ne dovrà recepire tutti i contenuti.

Lo stesso Accordo di Programma recepisce, per l'ambito San Carlo, quanto disposto dal PUMS e dal PTM (art. 42) che lo inquadrano come uno dei 4 ambiti produttivi sovracomunali di sviluppo (Imola, San Carlo, Altedo, Martignone) idoneo ad ospitare la grande logistica (dimensioni maggiori di 10.000 mq di SU), in quanto direttamente servito da un casello autostradale e da una stazione ferroviaria del SFM "HUB metropolitano".

Tale proposta di POC stralcio per l'ambito produttivo di PSC ASP_AN.1.1 Cà Bianca 5, con valore di PUA è subordinata alla conclusione dell'Accordo di Programma ex art. 59 della LR 24/2017 sopra richiamato per ammettere la grande logistica nell'ambito produttivo San Carlo, finalizzato all'individuazione e al coordinamento delle opere infrastrutturali e di mobilità sostenibile dell'intero ambito di rilevanza sovracomunale.

La stessa proposta costituisce la conferma di aree già previste come edificabili nel PSC (ASP_AN1.1), per una superficie territoriale di circa *SF mq.* 109.215 (di cui 5.000 mq su comune di Castel Guelfo).

Si segnalano di seguito alcune riserve al POC e osservazioni al PUA.

2.1. Allineamento dei contenuti del POC con l'Accordo di Programma in corso di approvazione

In ordine ai contenuti generali del POC, richiamando il c.2 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, si sottolinea che nel POC stralcio sono individuate la delimitazione dell'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, le capacità edificatorie e le relative modalità attuative degli interventi di trasformazione del territorio, la definizione delle dotazioni territoriali interne ed esterne all'ambito associate all'intervento, le aree direttamente associate all'ambito da assoggettare eventualmente a vincolo preordinato all'esproprio, e la localizzazione delle opere e dei servizi di interesse pubblico ricomprese nel piano, coordinate con il programma triennale delle opere pubbliche.

Come anticipato nel paragrafo introduttivo, il POC mantiene invariata la perimetrazione dell'ambito ASP_AN.1.1 - Cà Bianca 5 ricadente sul comune di CSP, assommato all'ambito ASP_AN.2.1 ricadente sul comune di Castel Guelfo per il quale la scheda VIP del PSC ne definisce la *"formazione unitaria con la contigua area con analoga destinazione produttiva in comune di CSP (ASP_AN.2.1.)"*. Nel ridefinire la capacità edificatoria e le dotazioni territoriali ne consegue la localizzazione delle opere e dei servizi di interesse pubblico ricomprese nell'Accordo di Programma in sottoscrizione finalizzate a dimostrarne la sostenibilità all'insediamento logistico con quanto disposto nel PUMS e nel PTM. Occorre infine sottolineare che tutti i contenuti dell'Accordo di Programma dovranno essere richiamati quale parte integrante e sostanziale anche negli elaborati di POC e PUA di cui al presente procedimento finalizzato a consentire l'attuazione delle previsioni dell'accordo di programma stesso.

RISERVA 1:

Si chiede di richiamare espressamente negli elaborati del POC, in particolare nelle NTA e conseguentemente nella Convenzione urbanistica del PUA, gli impegni a carico dell'ambito Cà Bianca 5 derivanti dall'Accordo di Programma ex art. 59 della L.R 24/2017 e s.m.i. per recepire le

indicazioni del PUMS e del PTM sulla grande logistica specializzata nell'hub metropolitano di San Carlo, in attuazione dell'accordo territoriale per gli ambiti produttivi del nuovo circondario imolese sottoscritto il 27/10/2014 come integrato con la modifica dell'art. 4 in riferimento alla grande logistica nel territorio del circondario imolese (sottoscritto il 29/4/2020) in corso di approvazione.

Con riferimento al servizio di trasporto pubblico di linea ordinaria/collettivo l'Accordo di Programma prevede che lo stesso dovrà essere garantito ed erogato in funzione delle esigenze sia dei Comuni interessati (Castel San Pietro Terme e Castel Guelfo) sia degli orari di entrata e uscita degli addetti alla logistica per tutti gli ambiti interessati con le modalità in esso previste. Dando atto della definizione del tracciato del TPM da attivare in forma transitoria, per il quale i soggetti attuatori si impegnano a sostenere i costi di attivazione ed esercizio di detto servizio tramite l'utilizzo di una quota dedicata del contributo di sostenibilità diversificata per ciascun ambito, si chiede di allineare i contenuti delle NTA del POC con i contenuti dell'Accordo di cui sopra anche con riferimento specifico al TPM di cui all'art. 3.4. Si chiede anche di far riferimento ad un servizio di trasporto pubblico per gli addetti e non ad un servizio "privato integrato" come erroneamente indicato nelle NTA del POC. Si chiede, altresì, di allineare l'importo e le modalità dell'onere economico da sostenere da parte del comparto in oggetto il quale ammonta complessivamente a 96.000 Euro come meglio specificato nell'allegato 6 – Quadro del riparto delle opere dell'Accordo di Programma.

Si chiede, inoltre, di richiamare espressamente nelle NTA del POC, e conseguentemente nella Convezione Urbanistica del PUA, l'obbligo a carico del comparto in oggetto in merito alla progettazione, realizzazione di tutte le opere previste nell'Accordo di Programma stesso.

2.2. Destinazioni d'uso ammesse

Dato atto che alla data della redazione della presente relazione istruttoria è in fase di conclusione il procedimento di approvazione dell'Accordo di programma ex art. 59 LR 24/2017 – prescritto dal vigente Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi del Nuovo Circondario Imolese.

La conclusione del procedimento di approvazione del POC stralcio denominato "*POC ambito produttivo di PSC ASP_AN1.1. "CA' BIANCA 5"*" è quindi subordinato all'avvenuta conclusione ed efficacia dell'Accordo di programma finalizzato a garantire la possibilità di insediare la grande logistica.

Le NTA di POC confermano le destinazioni d'uso previste nella scheda VIP del PSC con esclusione di quelle di Classe B (Funzioni di servizio complementari anche alla residenza) e di quelle di Classe C (Terziarie e Commerciali) fatta salva l'attività di logistica commerciale che è ammessa in quanto ricompresa e declinata dal RUE. Sono pertanto ammesse le Funzioni D Produttive ed assimilabili (come definite all'art. 3.1.1 delle NTA del RUE): d1, d2, d3, d4. Non sono ammesse le attività a rischio incidenti rilevanti e le attività particolarmente idroesigenti.

Pur rilevando la coerenza degli usi previsti dal POC rispetto a quelli definiti dal PSC occorre, tuttavia, evidenziare che il presente POC rappresenta lo strumento finalizzato a dare attuazione alle previsioni di cui all'Accordo di Programma per ammettere la grande logistica all'intero ambito produttivo San Carlo. Il procedimento relativo al POC in oggetto è stato pertanto interamente incentrato sulla destinazione logistica come regolamentato nell'Accordo di programma in via di approvazione.

A tal proposito e anche sulla base di quanto rilevato nella Relazione istruttoria di ARPAE AACM Prot. Gen. 47730 del 4/08/2021 si chiede di prevedere nelle NTA del POC (e laddove necessario negli elaborati del PUA) quanto disciplinato dall'art. 8 dell'Accordo di Programma "Decorrenza, durata e modifiche dell'Accordo di programma".

Sulla base di quanto contenuto nell'art. 8 di cui sopra si sottolinea, infatti, che le modifiche agli usi che possono produrre significativi impatti ambientali e territoriali saranno ammesse previo atto di assenso da parte del Collegio di Vigilanza attraverso la modifica dell'Accordo di programma San Carlo, che oggi ne ammette solo l'uso logistico.

RISERVA 2:

Si chiede di prevedere nelle NTA del POC (e laddove necessario negli elaborati del PUA) quanto disciplinato dall'art. 8 dell'Accordo di Programma "Decorrenza, durata e modifiche dell'Accordo di programma" al fine di disciplinare le eventuali modifiche alle previsioni di cui al presente POC con valore di PUA.

2.3. Valutazioni sulle dotazioni territoriali, certificazione Green Logistics e requisiti APEA

L'AdP prevede che il completamento di opere pubbliche e dotazioni territoriali, collegate all'intera area produttiva "San Carlo" consentiranno, da un lato, l'insediamento delle attività proposte dai privati di ingente rilevanza occupazionale, economica e sociale per l'intero Nuovo Circondario Imolese in conformità alle scelte strategiche previste dal PUMS/PULS e dal PTM della Città Metropolitana di Bologna e, dall'altro, di conferire, oltre alla piena sostenibilità delle iniziative dei privati anche in relazione al pubblico interesse, una maggior qualificazione di APEA all'intera area "San Carlo", la caratterizzazione di Green Logistic delle nuove attività, una mobilità sostenibile delle persone e delle merci, il collegamento ciclopedonale dei capoluoghi Castel Guelfo e Castel San Pietro con la stessa area "San Carlo" e verso il capoluogo di Medicina. Le opere infrastrutturali previste assicureranno una funzionale connessione degli insediamenti logistici e andranno a migliorare e completare la connessione dell'intero ambito produttivo attraverso la realizzazione di nuove rotatorie e connessioni sia con la viabilità d'interesse regionale, con l'Autostrada A14 e con la stazione della SFM di Castel San Pietro Terme.

Green Logistic

I criteri per la certificazione di Green Logistics contenuti nel PUMS e condizionanti l'insediamento dovranno essere integrati al fine di dimostrare la caratterizzazione di Green Logistic delle nuove attività, una mobilità sostenibile delle persone e delle merci, il collegamento ciclopedonale dei capoluoghi Castel Guelfo e Castel San Pietro con la stessa area "San Carlo" e verso il capoluogo di Medicina.

Inoltre laddove il PAIR abbia rilevato il superamento del valore limite giornaliero di PM10, l'incremento di ulteriori fonti di emissioni inquinanti è ammesso a fronte della messa in atto di misure mitigative, anche in relazione all'impianto di fasce arboree ad alto assorbimento di Co2 (utilizzando le specie più performanti contenute nel regolamento del verde del Comune di Bologna e nel Piano della qualità dell'aria della Regione Toscana), riprogettando a tal fine le aree verdi di arredo previste e convertendo a tale assetto anche parte della dotazione a parcheggi pubblici, avendo valutato sufficienti le dotazioni di parcheggi pertinenziali.

I requisiti APEA vogliono minimizzare gli impatti sull'ambiente naturale, ma anche sugli operatori e i residenti, attraverso la garanzia della salubrità e la sicurezza dei luoghi di lavoro e servizi di qualità per le imprese e gli addetti. Le Apea, rappresentano per le imprese un'opportunità d'insediamento di eccellenza nell'offrire infrastrutture e servizi comuni, una gestione ambientale condivisa e partecipata, una riduzione dei costi per l'approvvigionamento idrico ed energetico, garantiscono la sicurezza idrogeologica e sismica dell'area e la qualità ambientale del reticolo idrografico superficiale.

In particolare il miglioramento del microclima urbano potrà essere raggiunto adottando soluzioni progettuali tali per cui le strutture verticali del manufatto siano realizzate con l'utilizzo di pareti verdi, in modo che il fronte edilizio sia ricoperto da specie vegetali. Per quanto riguarda la superficie permeabile di progetto viene dichiarato il soddisfacimento del 25% previsto dalle APEA di cui al superato PTCP.

RISERVA 3:

Si chiede di riportare nelle NTA del POC, e conseguentemente negli elaborati del PUA, tutti gli obblighi a carico dell'ambito Ca Bianca 5 relativi alla Green Logistic unitamente ai requisiti APEA che devono essere garantiti per la sostenibilità dell'insediamento in oggetto.

Per quanto riguarda la superficie permeabile complessiva (verde pubblico + verde privato) si chiede, inoltre, di assumere la soglia minima pari al 30% della Superficie Territoriale, in coerenza con l'art. 42 del PTM approvato, modificando il parametro nelle NTA del POC e del PUA.

OSSERVAZIONE 1:

Vista la funzione proposta che non prevede afflusso di pubblico, si possono ritenere le dotazioni di parcheggi pertinenziali soddisfacenti all'insediamento. Nel rispetto dell'art. 38 del PTM, e in particolare il comma 4 lettera d), si chiede di eliminare o quanto meno ridurre gli spazi destinati a parcheggio pubblico nelle aree caratterizzate da una elevata accessibilità sostenibile si chiede di convertire parte della dotazione a parcheggi pubblici in area per forestazione urbana pur assicurando il 15% delle dotazioni minime previste dall'art. 35 della L.R. 24/2017.

Inoltre il miglioramento del microclima urbano potrà essere raggiunto prevedendo pareti verdi (attraverso l'uso di pannelli già completi di vegetazione o con specie vegetali messe a dimora al suolo a sviluppo rampicante, ancorate direttamente alla superficie del manufatto edilizio oppure supportate da reti, graticci o cavi ancorati alle facciate) in modo che il fronte edilizio sia ricoperto da specie vegetali in alternativa al filare di alberature di progetto.

2.4. Opere di interesse pubblico connesse all'attuazione dell'ambito ASP_AN 1.1 - Piste ciclabili

Il progetto ciclabile all'interno dell'ambito prevede un asse nord-sud di collegamento dalla via Passatempi fino alla rotatoria Colunga per poi rivolgersi ad est verso Medicina. Il tracciato interno che ha recepito le richieste avanzate dalla conferenza dei servizi non risulta, tuttavia, allineato con lo schema ciclabile d'ambito contenuto nell'allegato 3 dell'Accordo di Programma San Carlo.

Richiamando anche quanto evidenziato nella relazione istruttoria di ARPAE AACM che nel rimandare a quanto dichiarato nello Studio del Traffico in merito alla mancanza, allo stato attuale, di un percorso ciclabile di collegamento fra il comparto di progetto e le più vicine località, risulta necessario allineare tutti gli elaborati di POC e di PUA con le opere definite nell'Accordo di Programma, con particolare rilievo al tracciato ciclabile e alle relative tempistiche di cui al cronoprogramma allegato all'accordo stesso.

RISERVA 4:

Si chiede di allineare tutti gli elaborati di POC, e conseguentemente di PUA, con le opere definite nell'Accordo di Programma con particolare riguardo alle opere di interesse generale, quali le piste ciclabili e tutte le altre opere infrastrutturali, a carico del comparto Cà Bianca 5.

OSSERVAZIONE 2:

Si chiede di rappresentare in un elaborato grafico di opportuna scala, il percorso ciclabile interno allo stabilimento (anche al fine di dimostrare che la circolazione non avviene in promiscuo con i veicoli commerciali), il posizionamento delle rastrelliere coperte per la sosta bici, ubicandole in prossimità degli ingressi all'edificio, e il numero di posti dedicati alla sosta bici, prevedendone una opportuna quota dotata di colonnina di ricarica per le e-bike.

Si chiede, infine, di richiamare l'obbligo della realizzazione delle opere di cui sopra nella Convenzione urbanistica.

2.5. Tempi di attuazione e di esecuzione opere di interesse pubblico

Nelle NTA del POC è indicato che *l'inizio delle attività della piattaforma logistica è subordinato al completamento delle opere di sistemazione della rotatoria di accesso ed al completamento delle opere idrauliche di laminazione alla sola condizione che sia completata almeno la sistemazione della rotatoria di accesso, delle fognature e del sistema di laminazione e anche in difetto del completamento di altre opere interne o esterne al comparto.*

Richiamando quanto contenuto nei punti precedenti in merito agli obblighi del soggetto attuatore, inclusi nell'Accordo di programma, si rimanda alla necessità di allineare tutti i documenti ed elaborati all'accordo di programma in via di approvazione, con particolare attenzione ai tempi di esecuzione di tutte le opere definite nel cronoprogramma allegato all'accordo ritenute *"opere pubbliche di interesse strategico sovracomunale"* propedeutici per l'insediamento logistico quali: risagomatura rotatoria Colunga SP31-SP19, rotatoria Casello Castel San Pietro - A14, progettazione e parziale realizzazione della viabilità ciclabile di comparto e di ambito, attuazione per un periodo transitorio di un servizio di trasporto per gli addetti integrato al

trasporto pubblico oltre alle opere relative alla sistemazione della rotatoria di accesso, completamento delle opere idrauliche di laminazione, fognature, etc.

Ai fini della presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCCEA), dovranno pertanto essere completate sia le opere di urbanizzazione primaria che di urbanizzazione secondaria oltre alle opere pubbliche contenute nell'accordo.

RISERVA 5:

Si chiede di rettificare quanto riportato nelle NTA del POC in merito alla possibilità di avviare l'attività a seguito del completamento di alcune opere e di modificare le stesse norme recependo tutto quanto contenuto nell'Accordo di Programma in merito alle tempistiche di realizzazione e completamento delle opere a carico del soggetto attuatore propedeutiche all'avvio dell'attività logistica, pena la decadenza. Si chiede conseguentemente di prevedere tali disposizioni anche nella convenzione urbanistica del PUA.

RISERVA 6:

Verificati puntualmente tutti gli allegati e i documenti relativi al presente procedimento urbanistico anche alla luce delle riserve espresse dalla Città Metropolitana, si chiede di allineare tutti gli elaborati del POC e del PUA al testo di Accordo di Programma San Carlo e dei suoi allegati in via di approvazione.

Si chiede di subordinare l'approvazione del POC stralcio in oggetto con valore di PUA alla conclusione e avvenuta efficacia dell'Accordo di programma ex art. 59 LR 24/2017 in corso di definizione.

2.6. Adempimenti necessari al fine della realizzazione di alcune opere di interesse generale.

2.6.1. Opere di interesse metropolitano

L'Accordo di Programma prevede la necessità di sottoscrivere un atto convenzionale fra i Comuni e la Città Metropolitana - Servizio Progettazione, costruzioni e manutenzione strade per la realizzazione di tutte le opere pubbliche previste sulle strade di competenza metropolitana.

In tale convenzione attuativa dovranno essere contenute tutte le opere pubbliche previste nell'accordo (nuove rotatorie, piste ciclabili, etc....) che interessano la proprietà demaniale SP19-SP31 e dovranno regolamentare tutte le modifiche al patrimonio stradale, nonché i tempi, le fasi attuative, le penali e le fidejussioni.

OSSERVAZIONE 3:

Si chiede al comune di procedere, in accordo con il Servizio Progettazione, costruzioni e manutenzione strade di Città Metropolitana, con la sottoscrizione dell'atto convenzionale necessario per la realizzazione delle opere di interesse metropolitano al fine di garantire al soggetto attuatore di eseguire le opere a suo carico ritenute strategiche per l'intero ambito San Carlo oltre che per il territorio comunale e comuni limitrofi, nel rispetto delle tempistiche previste dall'Accordo stesso.

2.6.2. Opere infrastrutturali- rotatoria Colunga SP31-SP19

Lo studio del traffico di ambito allegato al richiamato Accordo di Programma San Carlo in approvazione, ha identificato le opere necessarie e prioritarie per rendere sostenibile l'intero ambito San Carlo fra le quali la rotatoria Colunga di intersezione SP31- SP19 e la rotatoria Casello A14 -Castel San Pietro. Entrambe le opere infrastrutturali sono state assegnate a carico del comparto Cà Bianca 5 dall'Accordo di Programma in approvazione. Si evidenzia che, come indicato nell'Accordo di Programma, per tali opere pubbliche e per tutte quelle che coinvolgono la proprietà demaniale, dovrà essere sottoscritto fra i comuni e la Città Metropolitana - Servizio progettazione, costruzioni e manutenzione strade, apposito atto convenzionale che ne regolamenti tutte le modifiche al patrimonio stradale, nonché i tempi, le fasi attuative, le penali e le fidejussioni. Tale atto è da considerarsi propedeutico al rilascio del titolo abilitativo dell'opera.

Richiamando anche quanto evidenziato nel parere del Servizio Progettazione, costruzioni e manutenzione strade di Città Metropolitana che si esprime favorevolmente rispetto agli elaborati fin qui presentati relativi alla rotatoria del Casello A14 Castel San Pietro, conferma le osservazioni contenute nella Variante Specifica n.29 con PG109128 del 08/07/2014 relativamente alla rotatoria Colunga intersezione SP19-SP31.

OSSERVAZIONE 4:

Nel richiamare quanto evidenziato nel parere del Servizio Progettazione, costruzioni e manutenzione strade di Città Metropolitana P.G. 47972 del 5.08.2021 relativo alla proposta di realizzare un nuovo braccio di immissione nella rotatoria Colunga di intersezione SP31-SP19 come accesso al comparto Ca' Bianca 5 (tra il ramo di ingresso della SP31 ad ovest e il ramo di svincolo della SP 19 ad est), si chiede di recepire le osservazioni contenute nella Variante Specifica n.29 PG109128 del 08/07/2014 ovvero che l'innesto potrà essere realizzato a condizione che siano rispettate tutte le norme attualmente vigenti, con particolare riferimento a quanto contenuto nel DM 19 aprile 2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali", anche prevedendo eventuali modifiche alla rotatoria esistente. Resta inteso che il parere definitivo potrà essere espresso solo a valle della presentazione del progetto definitivo.

2.6.3. Stralcio rotatoria ASPI casello A14 Castel San Pietro

Come ampiamente descritto in precedenza, fra le opere a carico del soggetto attuatore dell'ambito produttivo ASP_AN.1.1 Cà Bianca 5, contenute nell'AdP, rientra anche la realizzazione della rotatoria del casello Castel San Pietro T. della A 14 per complessivi 800.000€. Tale opera è stata valutata dallo studio del traffico di ambito allegato all'accordo San Carlo come opera strategica e propedeutica per sostenere l'incremento del traffico generato dai nuovi comparti per la grande logistica contenuti nell'accordo stesso.

Tale rotatoria rientra fra le opere relative alla realizzazione della 4° corsia - A14 a carico di Autostrade per l'Italia SpA pertanto, a seguito di una prima accettazione allo stralcio da parte di ASPI (quindi a non eseguire tale opera) è stata inviata richiesta di stralcio al MIT - Ministero delle Infrastrutture e di Trasporti da parte del comune di Castel San Pietro che ha generato una prima Bozza di Convenzione che ne regola le condizioni allo stralcio, ne regola gli aspetti patrimoniali, realizzativi, gestionali e manutentivi dell'opera e ne definisce il trasferimento al soggetto proponente.

OSSERVAZIONE 5:

Si prende atto sia dell'iter in corso finalizzato allo stralcio della rotatoria del Casello A14 di CSP sia dello stato relativo alla elaborazione della bozza di convenzione fra ASPI e il comune di Castel San Pietro per addivenire al pieno soddisfacimento dell'impegno a carico del comparto Cà Bianca 5 per la realizzazione della stessa.

Si chiede al comune di procedere, in accordo con la Città Metropolitana - Servizio Progettazione, costruzioni e manutenzione strade, con la sottoscrizione dell'atto convenzionale necessario per la realizzazione delle opere di interesse metropolitano al fine di garantire al soggetto attuatore di eseguire le opere a suo carico ritenute strategiche per l'intero ambito San Carlo oltre che per il territorio comunale e comuni limitrofi, nel rispetto delle tempistiche previste dall'Accordo stesso.

2.7. Il monitoraggio e Dichiarazione di Sintesi

Relativamente all'impatto acustico, inquinamento atmosferico e al traffico, ARPAE AACM richiama la necessità di prevedere il monitoraggio per la durata di 3 anni dopo l'avviamento del comparto. Si precisa, tuttavia, che sia l'obbligo del monitoraggio che quello relativo all'invio dei risultati degli stessi (da inviare al comune territorialmente competente con cadenza semestrale) è già previsto nell'Accordo di Programma e dovrà essere contenuto anche nella Convenzione Urbanistica.

Inoltre con riferimento al monitoraggio delle condizioni paesaggistiche, di mascheramento dei capannoni, di decoro soprattutto in relazione allo stazionamento di mezzi, camper, autoarticolati all'esterno del sito a destinazione logistica, si evidenzia che occorre adeguare il piano di

monitoraggio anche relativo alle stesse condizioni paesaggistiche e di inserire così integrato anche nella Dichiarazione di Sintesi.

RISERVA 7

In coerenza con l'Accordo di Programma si chiede di garantire idoneo monitoraggio prevedendo che lo stesso venga effettuato per almeno 3 anni secondo le modalità e la periodicità prevista dall'Accordo di Programma sopra citato.

Nel richiamare il parere ARPAE AACM si chiede di presentare nella Dichiarazione di Sintesi il progetto di dettaglio del verde, compresi gli impegni relativamente alla gestione e manutenzione. Si chiede inoltre una stima accurata del consumo di suolo complessivo, comprese le aree che verranno dedicate alla realizzazione delle nuove infrastrutture viarie (rotatorie), funzionali all'insediamento del Polo S. Carlo.

2.8. Validità degli strumenti attuativi e convenzione PUA

Al fine di garantire la coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, si rammentano le scadenze imposte dalla legge urbanistica, che prevede che i PUA siano approvati e convenzionati entro i cinque anni dall'entrata in vigore della legge stessa e che sia prescritto l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi, prevedendo nella convenzione termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti. La convenzione urbanistica dovrà quindi indicare tutte le opere a carico di Cà Bianca 5 contenute nell' Accordo di Programma comprensive delle opere di urbanizzazione interne al comparto e delle dotazioni ambientali condivise, in coerenza con il cronoprogramma che ne definisce tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni. Il controllo dell'attuazione degli stessi e la verifica del rispetto delle condizioni fissate, avverranno attraverso il rilascio da parte dei Comuni territorialmente competenti dei titoli abilitativi necessari per eseguire concretamente gli interventi progettati.

Tutto quanto contenuto nella bozza di convenzione richiesta dalla L.R. dovrà essere allineato anche con quanto verrà sottoscritto nell'atto convenzionale fra i comuni e la Città Metropolitana - Servizio progettazione, costruzioni e manutenzione strade relativamente alla realizzazione di tutte le opere pubbliche previste sulle strade di competenza metropolitana. Per le motivazioni sopra descritte, tale atto è da ritenersi propedeutico alla bozza di convenzione del PUA.

OSSERVAZIONE 6:

Si chiede che la Convenzione urbanistica del PUA garantisca la necessaria coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, indicando tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni, nonché tutti gli obblighi del soggetto attuatore derivanti dall'approvazione del piano e in coerenza con l'atto convenzionale da sottoscrivere fra i comuni e la Città Metropolitana - Servizio progettazione, costruzioni e manutenzione strade per la realizzazione di tutte le opere pubbliche previste sulle strade di competenza metropolitana.

3 ULTERIORI SEGNALAZIONI

3.1 Il Fondo perequativo metropolitano

Con Delibera del consiglio metropolitano n. 16 del 12/05/2021 la Città metropolitana di Bologna ha approvato il Piano Territoriale Metropolitano prevedendo al comma 9 dell'art. 51 che i Comuni provvedano, a far data dall'adozione del PTM, all'accantonamento della quota del 50% delle risorse derivanti dagli oneri di urbanizzazione secondaria, dal contributo straordinario e dalle monetizzazioni per tutti gli interventi di cui al comma 2 dello stesso art. 51 all'interno dei quali la presente proposta rientra in quanto insediamento relativo alla grande logistica (art 51, comma 2 lettera g).

OSSERVAZIONE 7:

Si chiede al Comune di accantonare la quota del 50% delle risorse di cui sopra o in alternativa di dichiarare e dimostrare, qualora ne ricorrano i presupposti, che gli interventi siano riconducibili al comma 3 dell'art. 51 attestando a tal fine l'avvenuta stipulazione di accordi con il soggetto privato ai sensi dell'art. 18 della legge regionale Emilia-Romagna n. 20/2000 antecedenti alla data di adozione del PTM o altri atti eventualmente già deliberati ai sensi delle vigenti disposizioni normative di fonte statale e regionale in materia edilizia.

4. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

4.1. Premessa

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 riserve al POC e osservazioni al PUA, 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.

4.2. Gli esiti della consultazione

Sono pervenuti alla Città Metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale elencati anche nella Relazione di ARPAE AACM e in particolare:

AUSL, ARPAE Distretto Imola, HERA, Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio, Agenzia regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile - Area Reno e Po di Volano, Consorzio della Bonifica Renana.

Oltre agli Enti ambientali di cui sopra ha espresso il proprio parere anche Autostrade per l'Italia SpA. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla Valsat in esame, pur condizionandola ad alcune misure di sostenibilità ambientale, sintetizzate nell'allegata relazione istruttoria di ARPAE AACM che si ritiene parte integrante della presente relazione.

Relativamente alle valutazioni di ARPAE AACM contenute nella relazione istruttoria pervenuta con P.G. 47730 del 4/08/2021 si evidenzia che tale contributo ha evidenziato alcuni aspetti riconducibili, a titolo esemplificativo, ai temi ambientali quali l'impatto acustico, inquinamento atmosferico, traffico e impatto paesaggistico e la necessità di prevedere appositi piani di monitoraggio.

Si prende atto, inoltre che nel periodo di pubblicazione della ValSAT, sessanta giorni a partire dal 14 aprile 2021 al 14 giugno 2021, non sono arrivate osservazioni di carattere ambientale.

5. COMPATIBILITÀ CON LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE

Si allega "Parere in materia di vincolo sismico e verifiche di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti geologici ed idrogeologici".

6. LE CONCLUSIONI

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, **la Città metropolitana di Bologna esprime una valutazione ambientale positiva sulla ValSAT del POC con valore ed effetti di PUA, condizionata** al recepimento delle valutazioni sopra esposte, del parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B) e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella "proposta di

parere in merito alla valutazione ambientale” predisposta da AAC Metropolitana di ARPAE (allegato A).

7. GLI ALLEGATI

- A) proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da ARPAE – AACM;
- B) parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (art. 5, L.R. n. 19/2008).

Il Funzionario Tecnico
(Arch. Elena De Angelis)

La Responsabile
Servizio Pianificazione del Territorio
Arch. Maria Grazia Murru
(firmato digitalmente)