

Area Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE - CONFERENZA DEI SERVIZI

relativa all'ampliamento dell'attività ricettiva Palazzo di Varignana e direzionale CRIF
comportante variante urbanistica al RUE
e al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "S. Giovanni"

del Comune di

CASTEL SAN PIETRO TERME

PROCEDIMENTO:

Determinazioni previste ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160 del 07/09/2010 e smi
e dell'art. 53 della LR n. 24/2017 e smi

Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani (ValSAT), ai sensi dell'art. 5 della L.R.20/2000, in
applicazione dell'art. 4 della L.R. 24/2017

Conferenza dei servizi:

Seduta istruttoria: 21 gennaio 2019

I° seduta decisoria: 26 marzo 2019

II° seduta decisoria: 18 aprile 2019

III° seduta decisoria: 20 settembre 2019

Bologna, 11 settembre 2019

Allegato n. 1 all'Atto del Sindaco metropolitano di Bologna

Prot. n. 53156 del 11.09.2019 – Fasc. 8.2.2.9/16/2018

1. QUADRO DI RIFERIMENTO

La L.R. 24 /2017 sulla “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, in vigore dal 1 gennaio 2018, principalmente finalizzata al contenimento del consumo di suolo ed alla promozione del riuso e della rigenerazione urbana, definisce i nuovi strumenti urbanistici comunali, con contenuti innovativi rispetto ai previgenti, e indica i relativi procedimenti di approvazione.

La suddetta normativa riconosce inoltre, all'art. 4, comma 4, lettera e) la possibilità di adottare atti negoziali e procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

1.1 Contenuti della proposta comunale

Il procedimento è stato attivato dal Comune di Castel San Pietro Terme, ai sensi dell'art. 53 della LR n. 24/2017 e dell'art. 8 del DPR 160/2010, a seguito della presentazione da parte delle società CRIF SpA e Palazzo di Varignana srl di un'istanza finalizzata all'ampliamento delle attività in essere, attraverso un sistema di complesso di modifiche di carattere edilizio ed urbanistico.

In particolare, il procedimento è relativo a:

- a) variante al RUE cartografica e normativa;
- b) variante al piano di utilizzazione ambito RUE N7 (modifica all'art. 16.3.7 del RUE);
- c) variante al piano particolareggiato di iniziativa Pubblica S. Giovanni – località Osteria Grande (modifica agli artt. 15.3.6 e 18.3.6 del RUE);
- d) Permesso di costruire per ampliamento alberghiero edifici “E” e “G”;
- e) SCIA per variante in corso d'opera relativa al cambio d'uso da autorimessa a palestra in adiacenza al fabbricato ad uso direzionale (Marzoline);
- f) Riqualficazione centro storico Varignana (modifica all'art. 15.1.2 del RUE, collegato alla variante al piano di utilizzazione ambito RUE N7);
- g) Autorizzazione Unica Ambientale (relativa ai punti “d” e “e”);
- h) Parere progetto prevenzione incendi (relativa al punto “e”).

La Città metropolitana è chiamata ad esprimersi sui contenuti di Variante urbanistica di cui alle lettere a) b) c) e f), nonché sulla relativa Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (ValSAT).

In particolare, la proposta è relativa alla Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica “S. Giovanni”, approvato e convenzionato nel 2008, ma mai attuato, all'interno dell'ambito produttivo sovracomunale consolidato di Osteria Grande. Con la Variante al RUE si propone, attraverso la suddivisione in due sub-comparti, la revisione dell'assetto complessivo infrastrutturale dell'ambito. Nell'ASP_B2.1, acquisito dal proponente, si prevede una riduzione di capacità edificatoria produttiva pari a 5.000 mq di Superficie utile, legata ad un equivalente incremento in ambito del territorio rurale collinare in località Varignana, già sede di attività alberghiere, ricettive e direzionali, classificato dal RUE vigente come ambito speciale N7. Sempre nell'ASP_B2.1 si propone la realizzazione di un auditorium e di una serie di spazi allestiti a supporto di tale attività, per oltre 10.000 mq di Superficie complessiva (SU + SA). Nel sub-ambito ASP_B2.2 sono confermate le precedenti capacità edificatorie previste a fronte di una revisione delle condizioni di attuazione.

A Varignana nell'ambito speciale del territorio rurale N7, si propone di incrementare le quote già previste nel PRG e confermate dal RUE, sia nell'area ricettiva sia nell'area destinata ad uffici (circa 9.400 mq di usi alberghieri e 2.800 mq di usi direzionali). Nello specifico, la variante propone un aumento di 866 mq degli usi ricettivi (Palazzo di Varignana) collegati alla demolizione di edifici nel centro storico di Varignana e ulteriori 5.000 mq per uffici, collegati alla riduzione di pari capacità edificatorie nell'ambito produttivo di Osteria Grande ASP_B2.1.

Le quantità complessive dell'insediamento ricettivo e direzionale passerebbero quindi da 12.170 mq di SU a 18.036 mq di SU, oltre all'incremento di Superfici Accessorie di 2.500 mq, con un considerevole aumento della quota destinata ad uffici. Infatti, il numero di addetti della CRIF nella sede di Varignana, con l'attuazione dell'intervento proposto, arriverebbe a oltre 300 unità.

Rispetto alle capacità edificatorie aggiuntive, il soggetto proponente ha presentato gli elaborati progettuali finalizzati al rilascio del titolo edilizio per le superfici in ampliamento di Palazzo di Varignana, corrispondenti ai fabbricati "E" e "G" aventi una superficie utile complessiva di 866 mq, mentre per l'ampliamento della parte direzionale è stato predisposto un Progetto di utilizzazione che, come dichiarato nella Relazione illustrativa dell'intervento, rappresenta il livello progettuale definitivo richiesto dall'art. 53 della LR n. 24/2017, ma non costituisce titolo edilizio ed ha il solo scopo di inquadrare lo sviluppo complessivo dell'area.

Delle capacità edificatorie direzionali complessivamente previste (5.000 mq di SU e 2.500 mq di SA), si propone infatti di ottenere il titolo edilizio abilitativo esclusivamente per la costruzione di una palestra (287 mq) con il procedimento in oggetto, mentre con due ulteriori fasi saranno progettati i successivi ampliamenti per uffici di 3.612 mq di SU e 1.100 mq di SU.

Nel centro storico di Varignana si propone di ammettere la demolizione di edifici ad uso scolastico e residenziale oggi dismessi (ambito ACS_A1.4) per una superficie 866 mq. La medesima capacità edificatoria è proposta in ampliamento nell'ambito N7.

1.2 Contenuti della pianificazione urbanistica vigente

L'ambito di Varignana è classificato nel PSC vigente come territorio rurale, in parte come ambito ad elevata capacità produttiva agricola (AVP), in parte come ambito agricolo di rilievo paesaggistico (ARP), disciplinati rispettivamente dagli artt. 5.6.8 e 5.6.9 del PSC.

La norma del PSC riconosce gli ambiti AVP come parti del territorio idonee per tradizione, vocazione e specializzazione, alle attività di produzione di beni agro-alimentari in attuazione dell'art. 11.9 del PTCP. La disciplina particolareggiata di questi ambiti è demandata al RUE.

Il RUE classifica lo stesso ambito come AVP_2S Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola Via Emilia Sud, individuando all'art. 4.1.3 gli usi compatibili con questa tipologia di ambito ed, in generale, con il territorio rurale.

L'art. 4.1.8 disciplina inoltre le attività non compatibili con il territorio rurale presenti alla data di adozione del RUE, alcune delle quali vengono individuate nella cartografia e disciplinate da apposita scheda normativa (ambiti speciali N).

In particolare, l'area di Varignana è individuata nel RUE come ambito speciale N7, che riconosce le previsioni del PRG in relazione all'insediamento ricettivo e direzionale già presente alla data di approvazione del PSC e del RUE, recependo nella scheda normativa dell'ambito (art. 16.3.7 del RUE) la disciplina generale prevista dal PRG anche in termini di usi e interventi ammessi e capacità edificatorie.

In virtù di uno strumento attuativo convenzionato (Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "San Giovanni"), l'ambito di Osteria Grande è individuato nel PSC vigente come ASP_B - Ambito produttivo e terziario sovracomunale consolidato in territorio urbanizzato, disciplinato dagli artt. 5.2.5 e 5.2.7 che definiscono tra gli obiettivi generali quello di qualificare le dotazioni degli insediamenti riducendone l'impatto ambientale e ottimizzando i costi di manutenzione a carico dell'ente pubblico nonché ridurre la dispersione insediativa e creare le condizioni per la rilocalizzazione di attività site in ambiti impropri.

Nel RUE vigente l'ambito è classificato cartograficamente come ASP_B.2 e la scheda normativa (art. 15.3.6) ne definisce la disciplina, richiamando i contenuti del Piano attuativo vigente.

2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

2.1 Premessa

CRIF è un'azienda globale specializzata in sistemi di informazioni creditizie (SIC) e di business information, servizi di outsourcing e processing e soluzioni per il credito. Fondata a Bologna nel 1988, oggi opera in quattro continenti.

CRIF offre a banche, società finanziarie, confidi, assicurazioni, società di telecomunicazioni, utilities e imprese un supporto qualificato in ogni fase, dalla pianificazione delle strategie di sviluppo all'acquisizione, fino alla gestione del proprio portafoglio e degli eventuali crediti insoluti. Le soluzioni CRIF consentono di anticipare l'evoluzione dei mercati, di migliorare le performance di business, di ridurre i rischi di credito e commerciali, di prevenire le frodi e di ottimizzare i propri processi contenendo i costi in 50 Paesi. CRIF contribuisce a favorire l'incontro tra domanda e offerta di credito, aiutando gli istituti a gestire in maniera più efficace ed efficiente l'erogazione di finanziamenti e fornendo assistenza specifica a milioni di famiglie e imprese per accedere al credito più agevolmente. La presenza di tale attività sul territorio bolognese fornisce pertanto una testimonianza tangibile di come Bologna sia terreno fertile per l'imprenditoria e per la sperimentazione di nuovi modelli di business. Si consideri che Bologna risulta al quinto posto nella graduatoria delle città con maggior numero di start up innovative con un totale del 22% sul totale regionale. La dinamica di crescita più sostenuta tra le tipologie di imprese innovative riguarda la consulenza informatica e la produzione di software. L'evoluzione del sistema produttivo metropolitano verso i servizi professionali, oltre che al settore manifatturiero in senso stretto, ha rilevanti ricadute economiche e sociali, soprattutto in termini di potenzialità occupazionali, di lavoro qualificato e orientato al mix di competenze, con possibilità di attirare giovani formati anche sul territorio stesso.

2.2 Valutazioni sulla proposta

In relazione alle competenze della Città metropolitana, si esprimono le seguenti **riserve** sulla variante al RUE per il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica "San Giovanni" e sulla variante al RUE per l'ampliamento delle attività ricettive e direzionali a Varignana, nell'ambito speciale N7.

Variante al RUE per le modifiche al Piano particolareggiato di iniziativa pubblica "San Giovanni" (artt. 15.3.6.1 e 15.3.6.2)

Si comprende positivamente la volontà dell'Amministrazione comunale di consentire una rinnovata e semplificata modalità di attuazione della previsione produttiva attraverso la proposta di suddividere l'ambito ASP_B in due sub-comparti.

Per **entrambi i sub-comparti** è necessario garantire la coerenza delle previsioni con gli obiettivi ed i contenuti dell'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi sottoscritto dai Comuni del Nuovo Circondario Imolese e la Città metropolitana di Bologna, essendo l'area oggetto di variante parte dell'ambito produttivo sovracomunale consolidato di Osteria Grande.

Si chiede pertanto di integrare il RUE recependo i principi generali per la qualificazione degli ambiti produttivi sovracomunali esistenti di cui all'art. 7 dell'Accordo territoriale, con particolare riferimento ai requisiti minimi richiesti a livello di area e per i singoli interventi in merito alla qualità della rete viaria (anche in riferimento alla rete ciclabile) e delle aree verdi, alla gestione dei rifiuti, ai sistemi per il recupero ed il riutilizzo delle acque meteoriche, all'efficienza energetica e alla produzione e all'utilizzo di energia da fonti rinnovabili.

Allo scopo di incentivare l'attuazione dell'intervento, si ricorda inoltre che ai sensi dell'art. 4 comma 5 della LR n. 24/2017 e smi, la stipula della convenzione urbanistica degli strumenti approvati nel corso del periodo transitorio deve avvenire entro il termine perentorio di cinque anni dalla data di entrata in vigore della nuova legge urbanistica. Trascorso tale termine, i medesimi strumenti urbanistici perdono la loro efficacia.

Si rammenta infine che la convenzione deve prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi. Si chiede pertanto di integrare in tal senso le convenzioni dei due sub-comparti.

Con particolare riferimento al **sub-comparto ASP_B2.1**, a fronte della riduzione del potenziale carico urbanistico produttivo derivante dallo strumento attuativo vigente (ora ridotto a circa 12.500 mq di SU), si prevede la complessiva ridefinizione degli usi ammessi, ed in particolare l'inserimento dell'uso C4 - Attività congressuali e fieristiche senza vendita per la realizzazione di un auditorium di circa 7.500 mq di Superficie Utile e di una Superficie Accessoria SA fino al 50% della SU.

Considerando le quote rilevanti di usi terziari/commerciali introdotte dalla Variante, che comportano una modifica sostanziale della natura e della tipologia di ambito produttivo rispetto al precedente assetto, è necessario garantire la coerenza delle previsioni con gli obiettivi ed i contenuti dell'Accordo Territoriale sottoscritto.

Si chiede in particolare di recepire all'art. 15.3.6 del RUE quanto previsto all'art. 4 del citato Accordo territoriale in merito agli usi residenziali, eliminando quindi l'uso a1 o, in alternativa, ammettendo l'uso d9) esclusivamente per alloggi, non concentrabili e non accorpabili in alcun modo, per la guardiania/foresteria aziendale a servizio delle aziende per un massimo di 110 mq per lotto con Sf maggiore di 10.000 mq.

Gli alloggi dovranno, attraverso la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, da trascrivere alla conservatoria, tra il Proponente e l'Amministrazione, rimanere pertinenza esclusiva ed inscindibile del lotto e del fabbricato produttivo.

Relativamente al **sub-ambito ASP_B2.2**, si chiede di inserire alcune limitazioni in merito all'uso d3 – magazzini. Tale uso infatti, se attuato in misura prevalente rispetto agli usi produttivi, manifatturieri, artigianali ed industriali, potrebbe generare un insediamento di tipo logistico.

Si richiamano quindi le soglie dimensionali indicate dal PTCP vigente ed il nuovo orientamento assunto dalla Città metropolitana con l'adozione del PUMS, che riconosce all'interno del territorio comunale di Castel San Pietro Terme esclusivamente l'ambito produttivo San Carlo come localizzazione idonea ad accogliere eventuali quote di logistica superiore ai 10.000 mq. Si chiede pertanto di collegare l'uso d3) alla soglia quantitativa indicata dalla pianificazione territoriale.

Relativamente agli usi commerciali, condividendo l'ammissibilità di quote di rilevanza comunale, si chiede di integrare la norma del RUE prevedendo le modalità attuative indicate dal POIC in riferimento ad eventuali aggregazioni di rilevanza sovracomunale.

Variante al RUE per le modifiche alla disciplina del centro storico di Varignana (art. 15.1.2)

In merito agli interventi proposti nel **centro storico di Varignana**, richiamando quanto espresso da ARPAE - AAC metropolitana, prendendo atto delle dichiarazioni del Comune in merito agli esiti della verifica storica dell'interesse culturale relativi agli edifici del Centro storico di Varignana già formalizzati (in data 03/11/2005 Prot. 14577 per la ex Scuola elementare di Varignana e in data 01/12/2008 Prot. 16600 per gli appartamenti in via Alfieri 2), che consegnano i beni liberi da vincoli monumentali, si chiede di integrare la variante al RUE, subordinando l'attuazione degli interventi al preventivo parere positivo della Soprintendenza e alla predisposizione degli elaborati da essa richiesti.

Variante al RUE per le modifiche della scheda N7 (art. 16.3.7)

L'impianto normativo del PSC e del RUE vigenti, in coerenza con gli obiettivi di tutela e valorizzazione del territorio rurale fissati dalla LR. 20/2000 e smi e dal PTCP, è stato costruito riconoscendo cartograficamente e normativamente nel RUE alcuni impianti produttivi esistenti in territorio rurale allo scopo della sola conferma delle attività in essere e delle eventuali, limitate, potenzialità edificatorie residue del previgente PRG. Tale principio generale trova fondamento nella necessità, condivisa con la Città metropolitana ed i Comuni del Nuovo Circondario Imolese, di pianificare una crescita ordinata del tessuto produttivo all'interno degli ambiti specializzati per attività produttive esistenti e di sviluppo, limitando, di conseguenza, l'insediamento di nuove attività produttive sparse nel territorio rurale, privo delle infrastrutture e delle dotazioni necessarie a sopportare gli impatti derivanti da tali trasformazioni urbanistiche.

In questo senso, le disposizioni sul territorio rurale definite dall'art. 36 della LR n. 24/2017 ricalcano, negli obiettivi generali e nelle modalità di attuazione degli interventi, quanto già definito nella precedente normativa regionale e più dettagliatamente specificato nel Titolo 11 del PTCP. All'art. 36 comma 2 viene infatti specificato che la disciplina del territorio rurale, dovrà perseguire il riuso del patrimonio edilizio esistente per soddisfare le esigenze abitative e produttive delle aziende agricole insediate, sottolineando che la realizzazione di nuovi fabbricati è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e solo qualora non sussistano ragionevoli alternative in termini di riuso.

Il PSC e il RUE vigenti riconoscono per l'ambito AVP, in coerenza con il PTCP e la Legge Regionale, gli obiettivi primari di tutelare le risorse naturali non rinnovabili, privilegiare la funzione agricola ed il ruolo dell'imprenditore agricolo, privilegiare l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente, favorire l'equilibrio idrogeologico nonché incentivare lo sviluppo di una produttività agricola sostenibile.

La variante al RUE in oggetto, incrementando le capacità edificatorie dell'insediamento esistente, tocca pertanto un tema di carattere generale che riguarda la disciplina del territorio rurale presente nel PSC e nella sezione intercomunale dello stesso RUE, che la nuova legge assegna peraltro al Piano Territoriale Metropolitano PTM.

Si ricorda inoltre che l'art. 4.1.3 del RUE definisce gli usi compatibili con il territorio rurale tra cui l'uso b7 Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo riferibile a Palazzo di Varignana, escludendo viceversa le funzioni direzionali e commerciali.

Si rileva quindi che l'intera area è in territorio rurale e classificata dal Piano Territoriale Paesistico Regionale PTPR e dal PTCP come zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale, disciplinata rispettivamente dagli artt. 19 e 7.3. In tali ambiti sono ammissibili ulteriori aree a destinazione d'uso extra agricola purché di estensione contenuta solamente ove si dimostri l'esigenza o il permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisfacenti nonché la compatibilità con la tutela delle caratteristiche paesaggistiche generali dei siti interessati e con quella dei singoli elementi fisici, biologici, antropici, di interesse culturale in essi presenti. Tali aree sono da individuarsi, comunque, in sostanziale contiguità con il territorio urbanizzato.

D'altronde si prende atto della trasformazione già avvenuta in questa porzione di territorio attraverso l'insediamento dell'attività ricettiva e direzionale esistente mediante successive varianti al PRG previgente, comportanti ciascuna interventi di moderata o limitata portata.

Alla luce di quanto riportato, si rimanda alla successiva valutazione ambientale e territoriale (paragrafo 3) con particolare riferimento alle matrici consumo di suolo agricolo ad alto valore paesaggistico, permeabilità e capacità di ricarica della falda, compromissione del paesaggio tutelato, traffico e conseguenti effetti indotti.

3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

3.1. PREMESSA

La Città Metropolitana, in qualità di Autorità competente, si esprime in merito alla valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VAS/ValSAT) dei piani comunali, previa acquisizione delle osservazioni presentate.

Inoltre, in attuazione della L.R. n. 13 del 2005, l'Area Autorizzazioni e Concessioni AAC Metropolitana di ARPAE predispone una relazione istruttoria, propedeutica al Parere motivato della Città Metropolitana.

3.2 GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE

Durante le sedute della Conferenza dei servizi del 21/01/2019²¹ gennaio 2019, 26 marzo 2019 e 18 aprile 2019, sono pervenuti alla Città Metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL, ARPAE, HERA, Consorzio della Bonifica Renana, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, Area Reno e Po di Volano.

Il contributo di AACM di ARPAE, in base a quanto richiamato in premessa, è stato espresso in prima battuta con protocollo della Città metropolitana PG. 24369 del 17 aprile 2019 in forma parziale per i ristretti tempi istruttori connessi alla conferenza, come segnalato al Comune dalla Città metropolitana con comunicazione in atti PG/2019/62438 dello stesso giorno. Successivamente il Comune ha trasmesso integrazioni con la convocazione alla Conferenza del 16 settembre 2019, agli atti della Città metropolitana con PG. 42546 del 8 luglio 2019, a seguito delle quali ARPAE AACM ha espresso un nuovo contributo istruttorio (allegato A), che aggiorna e integra il precedente.

Si richiama inoltre il parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B), che per l'areale in località Varignana essendo il comparto suddetto compreso all'interno di un'area di "salvaguardia della falda acquifera", evidenzia la necessità di avviare una fase di monitoraggio della falda freatica al fine di escludere che le strutture di fondazione ed i piani interrati non interferiscano e interrompano il naturale flusso della falda acquifera sotterranea.

Come previsto dalla normativa vigente, la proposta è stata inoltre oggetto di deposito e pubblicazione. L'Amministrazione comunale dichiara che nel periodo di deposito è pervenuta una osservazione presentata per conto del Consorzio di lottizzazione "San Giovanni" che ha richiesto puntuali modifiche alla variante al RUE e al Piano Particolareggiato San Giovanni (ASP_B2.2).

Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla ValSAT in esame, pur condizionando gli interventi ad alcune misure di sostenibilità ambientale, sintetizzate e riprese nell'allegata proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da AAC metropolitana di ARPAE, che pone attenzione su alcuni aspetti.

In esito a tali pareri e alla propria istruttoria, la AAC metropolitana di ARPAE esprime considerazioni e osservazioni, tra le quali:

In merito alla Variante al PP San Giovanni si chiede “di chiarire in sede di PP/PUA gli effetti stimati della variante in termini di traffico indotto dal nuovo auditorium sulle matrici ambientali interessate e di calibrare di conseguenza gli interventi infrastrutturali e le mitigazioni necessarie.”

- “eliminazione di volumi edificati da un nucleo storico abitativo costituisce la perdita del patrimonio storico culturale di un territorio ed al contempo il consumo di ulteriore suolo e di tutte le funzioni che esso svolge nel territorio integro in cui si realizzano quegli stessi volumi. Tali effetti devono essere valutati. Inoltre la proposta di variante al RUE modifica la disciplina degli ambiti del centro storico di Varignana, con modalità che precludono la possibilità di valutarne la sostenibilità. Al riguardo si richiama la mancanza di un parere da parte della Sovrintendenza, che ha richiesto la sospensione della CdS per mancanza di documentazione integrativa”.
- “L’area interessata dall’ambito N7 è stata trasformata profondamente in questi 13 anni, con una serie di interventi di moderata o apparentemente limitata portata, al punto che oggi gli stessi progettisti definiscono “urbanizzato” quel territorio (cfr. verbale II CdS)...La serie di trasformazioni successive risulta parte di uno stesso progetto unitario, portato avanti per stralci. In effetti, in sede di seconda CdS del procedimento attuale è stato esplicitato dal rappresentante CRIF che si tratta di un unico progetto di “Campus”, che viene realizzato “per stralci funzionali che sono atipici rispetto alla normativa urbanistica ordinaria, in quanto sono stralci funzionali non di uno stesso intervento ma di più interventi connessi sotto il profilo strategico urbanistico tra di loro”. Risulta di conseguenza altrettanto “atipico” valutare la sostenibilità di un intervento che fa parte di un percorso già tracciato di inserimento in un contesto paesaggisticamente tutelato di un complesso aziendale produttivo, peraltro attraverso una variante al RUE piuttosto che al PSC.”
- “Con riguardo ai contenuti del dettato del PTCP, art. 7.3, che consente specificamente in via straordinaria di individuare, previo parere della Provincia, ulteriori aree a destinazione extra agricola, purché di estensione contenuta e solamente ove si dimostri l’esistenza e/o il permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisfacibili compatibili con le caratteristiche del paesaggio, si ritiene che tali condizioni non siano sufficientemente supportate, in quanto: -per consentire in via straordinaria di individuare ulteriori aree a destinazione extra agricola si deve dimostrare l’esistenza e/o il permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisfacibili: tale requisito non ricorre dal momento che il proponente dispone di aree nel comparto industriale di Osteria Grande; - è necessario che la proposta sia compatibile con le caratteristiche del paesaggio. Nella Valsat presentata non sono state proposte alternative localizzative e non è stata evidenziata la coerenza dell’intervento con la pianificazione sovraordinata.”
- “La mobilità di accesso a Varignana risulta inadeguata alle necessità che genera la presente variante: viabilità di campagna (L<7 m) che deve rimanere tale, assenza di trasporto pubblico, impossibilità di uso di biciclette. Né si possono prendere in considerazione ipotesi come quella di individuare la Via Cà Masino .. come strada destinata al passaggio dei mezzi pesanti e pullman realizzando interventi di allargamento e sistemazione stradale che snaturano totalmente il contesto agricolo di pregio. Va rimarcato che la viabilità di accesso al sito non è adeguata al passaggio di corriere o di elevati flussi di traffico. Di conseguenza le azioni previste e in parte attuate tra le politiche di *mobility management*, devono assumere caratteristiche di *obbligatorietà* . In questa logica dovrebbe essere rivisitata la previsione degli ulteriori nuovi 200 stalli di parcheggio.”
- “Gli interventi proposti, oltre alle modifiche evidenti ed al consumo di suolo, generano alterazioni all’assetto territoriale profondo, comportando scavi e sbancamenti per la realizzazione dei piani e delle strutture interrato.

Ne discende la perdita di capacità di ricarica delle acque sotterranee presente in questo territorio. In merito a tale impatto la CRIF ha presentato, anche a seguito delle ulteriori integrazioni, una proposta di laminazione delle acque e del loro eventuale riuso. Si evidenzia che questo intervento non compensa la perdita di volumi di acque ricaricati in falda, avendo come finalità la gestione delle acque di dilavamento necessaria a seguito dell'impermeabilizzazione del territorio e per evitare allagamenti nelle aree urbanizzate....La Valsat non rimanda a valutazioni sulle terre e rocce da scavo e pertanto non si hanno indicazioni sui volumi prodotti e sul loro opportuno riutilizzo. Peraltro, in considerazione delle caratteristiche idrogeologiche del territorio in oggetto, durante gli scavi potrebbero instaurarsi venute d'acqua dai livelli di terreno più prossimi alla superficie per cui deve essere valutata una eventuale rete di drenaggio temporanea, capace di smaltire gli eventuali ristagni dalle aree di lavoro ”

- “La trasformazione complessiva di un territorio rurale di particolare interesse paesaggistico in un insediamento produttivo e alberghiero-direzionale per oltre 18.000 mq di superficie in un contesto collinare e prossimo ad un crinale significativo che svolge funzioni di ricarica per le acque sotterranee, prima di essere dichiarato sostenibile, necessita di complessive e attente valutazioni che in via preventiva dovrebbero anche individuare alternative più sostenibili. Nella fattispecie gli effetti negativi più severi si riscontrano particolarmente nei temi: consumo di suolo agricolo ad alto valore paesaggistico; perdita di permeabilità e della capacità di ricarica della falda; compromissione del paesaggio tutelato; traffico e conseguenti effetti indotti.”
- “Gli interventi previsti, pur se realizzati con notevole accortezza costruttiva, hanno una portata *de facto* che comporta significativi impatti negativi che devono essere ridotti o compensati fino a diventare trascurabili.”

“Per quanto evidenziato, la presente variante non riporta motivazioni e valutazioni tali da poterne riconoscere la sostenibilità ambientale, fermo restando la possibilità per l'Autorità Competente di richiedere al Comune di proporre l'assunzione di impegni, da porre in convenzione, che rendano trascurabili gli impatti sopra descritti”.

Si precisa infine che la seduta conclusiva è stata programmata dal Comune per il giorno 16 settembre 2019.

3.3. CONCLUSIONI

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, e acquisito in particolare il parere di Arpae AACM in merito alla Valutazione Ambientale, si esprime una valutazione di sostenibilità ambientale positiva per la variante al RUE sull'area San Giovanni e la relativa variante al Piano Particolareggiato, condizionata al recepimento delle valutazioni sopra riportate e dei pareri degli Enti ambientali. Per la variante al RUE sull'ambito N7, si assume quanto evidenziato nell'istruttoria ambientale di ARPAE AACM, confermando la possibilità da parte del Comune di proporre l'assunzione di impegni, da porre in convenzione, che rendano trascurabili gli impatti sopra descritti, al fine di un diverso esito della valutazione ambientale.

4. ALLEGATI

- A. parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da AAC metropolitana di ARPAE;
- 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).

Firmato:
la Responsabile Servizio
Pianificazione Urbanistica
Ing. Alice Savi

Firmato:
Il Dirigente dell'Area Pianificazione
Territoriale
Ing. Alessandro Delpiano