

Area Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE - CONFERENZA DEI SERVIZI

relativa al rilascio del Permesso di Costruire finalizzato al progetto
del nuovo edificio produttivo in Via H. Ford,
di proprietà della Ditta MA.FE. s.r.l.,

IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI
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
Valutazione Ambientale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.,
nonchè ai sensi dell'art. 5 della L.R.20/2000, modificato dalla L.R. 6 del 6/7/2009.

I° seduta della Conferenza dei servizi del 20 Gennaio 2017
II° seduta della Conferenza dei servizi del 3 Maggio 2017
III° seduta della Conferenza dei servizi del 8 giugno 2017

Bologna, 30 Maggio 2017

Allegato n. 1 all'Atto del Sindaco metropolitano di Bologna
Prot. n. 33666 del 30 maggio 2017 – fasc. 8.2.2.2/8/2016

1. QUADRO DI RIFERIMENTO

La procedura di variante urbanistica è stata attivata, a seguito della presentazione della richiesta di permesso di costruire finalizzato alla realizzazione di un nuovo insediamento produttivo e di stoccaggio merci della Decathlon, sito in via H. Ford. L'area in esame si trova nella zona nord dell'abitato di Castel San Pietro Terme, in adiacenza agli ambiti produttivi esistenti, al confine con il territorio del comune di Castel Guelfo. L'area è localizzata in prossimità dello svincolo dell'autostrada A14, mentre ad ovest è contermina all'area produttiva esistente, gravitante sull'asse stradale S.P. 19 San Carlo. L'intervento si rende necessario per soddisfare le esigenze di distribuzione della Decathlon Italia Srl, attualmente sita nell'area produttiva ad ovest della via San Carlo. Il nuovo deposito risponde anche alla necessità di Decathlon di garantire ai propri dipendenti spazi più grandi e servizi più idonei sia interni che esterni.

1.1 CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

La proposta progettuale riguarda la realizzazione di un nuovo edificio produttivo di circa 40.000 mq (4 cellule compartimentali di circa 10.000mq), con circa 15.000 mq di mezzanino su due livelli (nella prima cellula), per il prelievo semiautomatico dei prodotti con stoccaggio a sviluppo orizzontale. L'area interessata ha superficie territoriale di mq .105.411, superficie fondiaria di mq. 77516, per una capacità edificatoria di mq. 58.854 (Uf = 0,80 mq/mq).

Dal punto di vista urbanistico, la variante risulta sostanzialmente coerente con gli indirizzi del PSC, che all'art. 5.3.5 delle NTA individua l'ambito come ASP_AN 2.2 "Ambito produttivo sovracomunale di sviluppo di nuovo impianto". La modifica introdotta riguarda l'inserimento all'art. 16.13.16 delle norme del RUE di una nuova scheda "Ambito Speciale N18", che riporta i parametri progettuali e ne disciplina gli usi, consentendo l'attuazione dell'area attraverso intervento edilizio diretto convenzionato, recependo le prescrizioni indicate nelle NTA del PSC. Da un punto di vista cartografico, si modifica la tavola di RUE, inserendo il perimetro dell'ambito N18, individuato per l'attuazione del progetto.

Per quanto riguarda le dotazioni territoriali, è prevista la cessione di una quota di parcheggi pubblici di mq. 5864 circa e di mq. 15495 per verde pubblico, rispettando i limiti stabiliti dall'art. 6.1.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE, che prescrive per i parcheggi di urbanizzazione e verde pubblico attrezzato rispettivamente il 5% (5271 mq.) ed il 10% (10541 mq.) della superficie territoriale.

1.2 CONTENUTI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Il Comune di Castel San Pietro Terme è dotato di Piano Strutturale Comunale (PSC) e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), elaborati in forma associata con i Comuni del Nuovo Circondario Imolese, approvati con Deliberazione Consigliare n.°59 del 13/05/2016.

1.3 PARERI SETTORIALI

Si allega al presente documento il parere in materia di vincolo sismico (ai sensi del *D.M. del 14 settembre 2005*, recante le *norme tecniche per le costruzioni in zona sismica*).

2 VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

2.1 PREMESSE

Rispetto alla coerenza con gli indirizzi della pianificazione sovraordinata, si esprime parere favorevole con alcune osservazioni volte a garantire la piena coerenza con la pianificazione sovraordinata.

2.2 CONSIDERAZIONI ED OSSERVAZIONI

2.2.1. Disciplina degli usi

Si rileva che gli usi commerciali indicati nella scheda di RUE relativa all'Ambito Speciale N18 sono in contrasto con la procedura di variante proposta, poiché all'art. 8 del DPR 160/2010 è specificato al comma 3 che “sono escluse dall'applicazione del presente articolo le procedure afferenti medie e grandi strutture di vendita”. Visto che nella bozza di Convenzione, invece, sono stati riportati gli usi coerentemente con il suddetto disposto, ovvero sono state indicate le funzioni produttive di tipo manifatturiero, nonché di stoccaggio e immagazzinamento merci. Si chiede di adeguare la normativa del RUE, escludendo gli usi in contrasto con il procedimento in iter.

Inoltre, al fine di meglio calibrare la norma sulla proposta progettuale, si segnala di eliminare i riferimenti relativi alla monetizzazione delle aree di urbanizzazione primaria, poiché il permesso a costruire convenzionato prevede la quota di cessione degli standard dovuti per il comparto in attuazione.

OSSERVAZIONE 1:

Si segnala la necessità di escludere le funzioni commerciali afferenti medie e grandi strutture di vendita dalla scheda del RUE “Ambito Speciale N18” e di eliminare i riferimenti relativi alla monetizzazione delle aree di urbanizzazione primaria.

2.2.2. Area forestale

Infine, avendo riscontrato che l'ambito interferisce con la fascia boscata posta nell'estremo nord-ovest del comparto e destinato dal progetto a verde pubblico fruibile e verde privato, si richiama l'attenzione su tale matrice, chiedendo di escludere interventi all'interno di tale fascia, nonché l'abbattimento di alberi, come rilevato anche nel parere rilasciato dalla Soprintendenza per i beni Archeologici.

OSSERVAZIONE 2:

Si chiede di escludere interventi all'interno della fascia boscata, tra cui l'abbattimento di alberi.

2.3 Ulteriori segnalazioni

2.3.1. Le piste ciclabili

In aggiunta alle indicazioni di ARPAE, in relazione al documento “Verifica degli obiettivi APEA” al punto “trasporto e mobilità”, si evidenzia che *il progetto prevede anche la realizzazione di piste ciclabili ai lati della viabilità di comparto al fine di garantire l'accessibilità ciclabile. I tratti di piste ciclabili interne al lotto si raccordano per necessità alla rete stradale esistente non essendo presenti percorsi ciclabili nell'intorno dell'area indagata. I tratti di ciclabile così realizzati potranno essere connessi in un futuro alla rete ciclabile dell'intera APEA e tramite questa alla restante rete comunale.*” Prendendo atto della completezza del progetto proposto in tema di piste ciclabili, o si segnala all'Amministrazione comunale l'opportunità di prevedere una connessione tra polo produttivo, all'interno del quale ricade il progetto ed il centro abitato del capoluogo, al fine di favorire la fruizione della mobilità dolce negli spostamenti casa-lavoro, obiettivo sostenuto anche dal Piano della Mobilità Sostenibile PUMS MetroBO.

2.3.2. L'Accordo di Programma

Alla luce di quanto premesso nella Convenzione in merito alla procedura di Accordo di programma in variante al PRG, adottata con delibera di CC 29 del 23/02/2006, condiviso da tutti gli Enti in sede di Conferenza preliminare in data 7/12/2010 e rimasto sospeso, si rileva la necessità, in sede di atto di ratifica da parte del Consiglio Comunale relativo al procedimento in corso, di specificare la decadenza dell'Accordo di programma avviato in precedenza.

3 - VALUTAZIONE AMBIENTALE (VALSAT)

L'art. 13 della L.R. 6/2009, integrando l'art. 5 della L.R. 20/2000, "valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani", introduce la necessità di operare una valutazione ambientale per i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul territorio derivanti dall'attuazione dei medesimi piani. Alla lettera b, comma 7 dello stesso articolo si dispone che la Provincia, oggi sostituita dalla Città Metropolitana, si esprima in qualità di Autorità Competente in merito alla valutazione ambientale, nell'ambito dell'istruttoria urbanistica, previa acquisizione delle osservazioni presentate e dei pareri degli enti competenti in materia ambientale.

Inoltre, la Direttiva Regionale DGR 2170 del 21/12/2015 "Direttiva per lo svolgimento delle funzioni in materia di VAS, AIA ed AUA in attuazione alla L.R. 13/2015", prevede che il Servizio Autorizzazioni e Concessioni SAC di ARPAE predisponga lo schema di Parere Motivato e lo invii alla Città metropolitana di Bologna, che ne propone l'approvazione al proprio organo elettivo.

Per l'acquisizione dei pareri in materia ambientale degli Enti competenti, ai sensi dell'art. 5 comma 6, della L.R. 20/2000, sono stati consultati i seguenti soggetti competenti in materia ambientale, l'Azienda U.S.L. Città di Bologna, l'ARPAE Distretto, il Consorzio della Bonifica Renana, Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna, l'Autorità di Bacino, Atersir ed Hera s.p.a.

Gli Enti non hanno rilevato, nelle trasformazioni previste dall'attuazione della proposta in esame, effetti significativi sull'ambiente ed hanno espresso parere favorevole sulla Valsat, purché siano rispettate alcune indicazioni di sostenibilità ambientale.

ARPAE - Distretto di Imola (parere pg. 2492/17 allegato al verbale CdS 3/5/2017) che esprime la propria valutazione favorevole alla variante, con le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere installati sistemi di intercettazione, a monte delle immissioni nel Canale di Medicina, in grado di bloccare lo scarico in caso di eventi accidentali che possono convogliare acque contaminate;
- in merito alle acque di prima pioggia, dovranno essere convogliate in fognatura delle acque nere, fermo restando diverse disposizioni del gestore connesse con le problematiche idrauliche o di capacità residua del depuratore, dovrà anche essere garantito il corretto funzionamento della pompa di rilancio delle acque, nei tempi utili per lo svuotamento e con periodici interventi di manutenzione pulizia e controlli, infine i materiali di risulta dovranno essere smaltiti secondo le procedure autorizzative normate dal D. lgs 152/2006;
- rispetto ai campi elettromagnetici, visto la presenza di una linea di media tensione che attraversa il comparto e che interferisce con l'edificio, è previsto l'interramento, richiama comunque che all'interno delle estensioni della DPA (distanza di prima approssimazione) non vi siano luoghi destinati alla permanenza di persone oltre le 4 ore giornaliere.

AUSL esprime un parere favorevole (parere allegato al verbale CdS 3/5/2017), condizionato sostanzialmente a prescrizioni progettuali relative agli spogliatoi ed alle superfici illuminati e ventilanti.

La Soprintendenza per i Beni Archeologici con nota 1170 del 19/01/2017 esprime un parere favorevole, ma considerato che la documentazione archeologica d'archivio rileva nelle immediate vicinanze presenza di un insediamento medioevale, e considerato che l'intervento prevede un esteso intervento nel sottosuolo superiore a 50 cm, si conferma la necessità di procedere a sondaggi archeologici preventivi fino alla quota di progetto. A seguito dei risultati delle indagini preliminari formulerà un eventuale parere in merito alla tutela di eventuali elementi di interesse archeologico individuati. Infine in merito alla zona boscata tutelata ai sensi dell'art. 142 del d.lgs 42/2004 prescrive che non siano abbattuti alberi.

L'Autorità di Bacino del Reno con nota 152/2017 del 14/02/2017 segnala che in base alla Variante del piano stralcio di bacino in recepimento del PGRA, l'area in variante è potenzialmente interessata da alluvioni poco frequenti (P2), pertanto l'amministrazione comunale, nell'esercizio delle attribuzioni di propria competenza deve operare in riferimento alla strategia e ai contenuti del PGRA e richiama una serie di adempimenti in merito ai Piani di emergenza ai fini della Protezione Civile, conformemente a quanto indicato nelle linee guida nazionali e regionali, oltre ad assicurare la congruenza dei propri strumenti urbanistici con il quadro della pericolosità d'inondazione caratterizzante le aree facenti parte del proprio territorio, valutando la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico, facendo riferimento alle possibili alternative localizzative e all'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone esposte. Nonchè consentire, prevedere e/o promuovere, anche mediante meccanismi incentivanti, la realizzazione di interventi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità alle inondazioni di edifici e infrastrutture. Nello specifico il comune sarà tenuto a verificare che il piano di emergenza ai fini della Protezione Civile risulti adeguato e coerente anche a seguito del nuovo insediamento produttivo - logistico proposto in riferimento alla pericolosità dell'ambito, ossia in relazione al fatto che l'area in cui ricade l'intervento risulta essere potenzialmente interessata da alluvioni poco frequenti generate dalle piene del torrente Sillaro.

Il Consorzio della Bonifica Renana ha rilasciato parere favorevole (PG 4504 del 03/05/2017), senza prescrizioni, in considerazione del sistema di laminazione previsto dal proponente e della realizzazione della cassa di laminazione Trifolce, da parte dello stesso consorzio, a garanzia del sistema di invarianza idraulica del Canale di Medicina tenendo conto anche della futura urbanizzazione.

Hera con nota 40759 del 20/04/2017 si è espressa con un proprio parere di competenza rispetto ai servizi Fognature acque reflue, Rete acquedotto civile e Gas metano rilevando per quel che riguarda le acque reflue la necessità, in fase di progetto delle urbanizzazioni, di verificare l'impianto di sollevamento esistente al fine di adeguare l'afflusso dei nuovi reflui.

Atersir (parere allegato al verbale CdS 3/5/2017) conferma e condivide le osservazioni sollevate da Hera che richiama e conferma integralmente.

In ottemperanza alle disposizioni contenute nella Deliberazione della Giunta Regione Emilia-Romagna n. 1795 del 31.10.2016, ad oggetto "Approvazione della Direttiva per lo svolgimento delle funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione alla L.R. 13/2015. Sostituzione della Direttiva approvata con D.G.R. n. 2170/2015", la Struttura Autorizzazioni e Concessioni **SAC di ARPAE**, ha inviato comunicazione conservata agli atti della Città metropolitana con P.G. n. 32545 del 25/05/2017, la "proposta di Parere motivato", allegata alla presente Relazione istruttoria.

Si prende atto che il Comune ha provveduto a pubblicare sul proprio sito istituzionale il progetto compresi i documenti di Valsat, dal 03/04/2017 al 01/06/2017. Tale parere sarà da ritenersi definitivamente espresso, qualora durante la fase di deposito e pubblicazione non siano presentate osservazioni sulla Valsat, il cui eventuale accoglimento determini modifiche sostanziali all'assetto urbanistico proposto e condiviso in Conferenza dei servizi. Qualora dovessero pervenire osservazioni riferite agli aspetti sopra menzionati, dovrà essere aggiornata la stessa Conferenza e la Città Metropolitana dovrà esprimere nuovamente una propria valutazione.

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, condizionata** al recepimento delle osservazioni sopra esposte, del parere in materia di vincolo sismico e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella “proposta di parere motivato in merito alla valutazione ambientale” (di cui alla delibera di G.R. 1795/2016, punto 2.c.2.12) predisposta da SAC di ARPAE, allegata.

Allegati:

- A) proposta di parere motivato rilasciata da SAC di ARPAE;
- B) parere relativo al vincolo sismico.

Il Funzionario Tecnico
(Dott. Sabrina Massaia)

La Responsabile
U.O. Pianificazione Urbanistica
(Ing. Alice Savi)