



Comune di Castel San Pietro Terme

Piazza XX Settembre, 3 – 40024 Castel San Pietro Terme (BO)

Area Servizi al Territorio
U.O. SUAP e Servizi Amministrativi
Servizio Sviluppo Economico e del Territorio

Pg. 10278/2019/6.3

Castel San Pietro Terme, 18 aprile 2019

Codice Pratica: 30224/2018
fascicolo elettronico 251/2018/6.3

Oggetto:	VERBALE N. 2 CONFERENZA DEI SERVIZI DECISORIA IN SEDUTA PUBBLICA (legge n. 241/1990 e ss.mm.)	
Proponenti	Società CRIF SpA, C.F. 02083271201 Società Palazzo di Varignana srl, C.F. 02658521204	
Intervento:	Conferenza di Servizi Decisoria: procedimento unico ex art. 53 della L.R. 24/2017 smi e art. 8 del DPR 160/2010 smi	

Premesso che con domanda inoltrata dalla Società CRIF SpA, C.F. 02083271201 e dalla Società Palazzo di Varignana srl, C.F. 02658521204, in data 11/12/2018, e acquisita al prot. n. 30224, è stato avviato il procedimento unico ex art. 53 della L.R. 24/2017 smi e art. 8 del DPR 160/2010 smi relativo a:

- variante al RUE cartografica e normativa
- variante al piano di utilizzazione ambito RUE N7
- variante al piano particolareggiato di iniziativa Pubblica S. Giovanni – località Osteria Grande
- Permesso di costruire per ampliamento alberghiero edifici “E” e “G”
- SCIA per variante in corso d'opera relativa al cambio d'uso da autorimessa a palestra in adiacenza al fabbricato ad uso direzionale (Marzoline)
- Riqualificazione centro storico Varignana (collegato alla variante al piano di utilizzazione ambito RUE N7)
- Autorizzazione Unica Ambientale (relativa ai punti “d” e “e”);
- Parere progetto prevenzione incendi (relativa al punto “e”).

Richiamato il proprio verbale della 1a seduta della conferenza di servizi decisoria del 26/03/2019, che si allega al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (**allegato D**);

Dato atto che:

- Con nota prot. n. 9289 in data 12/04/2019 il Dirigente dell'Area Servizi al Territorio ha convocato la 2a seduta della conferenza dei servizi per il giorno 18 aprile 2019 per esaminare la pratica prot. n. 30224/2018;
- con nota prot. n. 9249/6.3 del 12/04/2019 è stato dato avviso pubblico dell'indizione della conferenza di servizi decisoria 2a seduta pubblica in data 18/04/2019;
- in seguito alla ricezione dell'atto di convocazione nessuna delle amministrazioni ha richiesto la fissazione di una nuova data;

Tutto ciò premesso l'anno 2019 il giorno 18 aprile alle ore 11.30 presso la sede del Comune di Castel San Pietro Terme – Piazza XX Settembre n. 3, l'Arch. Angelo Premi – Dirigente Area Servizi al Territorio, assume la Presidenza della Conferenza dei Servizi, assistito dalla D.ssa Barbara Emiliani in qualità di segretario verbalizzante, si aprono i lavori della Conferenza dei Servizi convocata tramite PEC in data 12/04/2019 per l'esame della seguente istanza:

procedimento unico ex art. 53 della L.R. 24/2017 smi e art. 8 del DPR 160/2010 smi relativo a:

- a. variante al RUE cartografica e normativa
- b. variante al piano di utilizzazione ambito RUE N7
- c. variante al piano particolareggiato di iniziativa Pubblica S. Giovanni – località Osteria Grande
- 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 (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").

Alla Conferenza dei Servizi sono state invitate le seguenti Amministrazioni ed Enti Pubblici:

ARPAE SAC
ARPAE DISTRETTO TERRITORIALE DI IMOLA
AUSL DI IMOLA - DIPARTIMENTO DI SANITA' PUBBLICA
ATERSIR - AGENZIA TERRITORIALE DELL'EMILIA ROMAGNA PER I SERVIZI IDRICI E RIFIUTI
CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA - SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO - Settore Archeologia e Settore Belle Arti e Paesaggio
COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO - SERV. PREV.NE INCENDI
CONSORZIO DELLA BONIFICA RENANA
Servizio Area Reno e Po di Volano - AGENZIA REG.LE SICUREZZA TERR.LE E LA PROT.NE CIVILE
ESERCITO ITALIANO - 6° REPARTO INFRASTRUTTURE
NCI - SERV. SISMICO ASSOCIATO
NCI - UFFICIO DI PIANO FEDERATO
TELECOM ITALIA SPA - Sede di Bologna
E-DISTRIBUZIONE SPA - ZONA DI BOLOGNA - U.O. CASTEL SAN PIETRO TERME
E-DISTRIBUZIONE SPA - ZONA DI BOLOGNA - U.O. CASTEL SAN PIETRO TERME
SOLARIS SRL
HERA SPA

Alla Conferenza dei servizi in seduta pubblica sono stati invitati i soggetti proponenti per fornire eventuali chiarimenti che si rendessero necessari, senza diritto di voto;

Il Presidente procede quindi alla verifica dei presenti, come risulta dalla scheda di registrazione presenze (allegati A, B e C) che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente verbale.

Si da' atto che nessun Ente invitato è presente.

Contestualmente prende atto che sono pervenuti i seguenti pareri / comunicazioni, che formano parte integrante e sostanziale del presente verbale:

- ARPAE Distretto territoriale di Imola – parere favorevole alla variante al RUE, nota acquisita agli atti in data 08/04/2019 con prot. n. 8722, (Allegato 1);
- ARPAE Distretto territoriale di Imola – parere favorevole condizionato nulla osta acustico / AUA, nota acquisita agli atti in data 05/04/2019 con prot. n. 8604, (Allegato 2);
- Consorzio della Bonifica Renana – parere favorevole condizionato, nota acquisita agli atti in data 01/04/2019 prot. n. 8099 (Allegato 3);
- HERA SPA – parere favorevole condizionato modifica AUA det-AMB-2018-3330, nota acquisita agli atti in data 02/04/2019 prot. n. 8213(Allegato 4);

Ad oggi non hanno espresso alcun parere gli enti invitati e non presenti quali:

- Esercito Italiano – 6° reparto infrastrutture

Si considera acquisito l'assenso senza condizioni delle amministrazioni il cui rappresentante non abbia partecipato alle riunioni, ovvero, pur partecipandovi, non abbia espresso la propria posizione, ovvero abbia espresso un dissenso non motivato o riferito a questioni che non costituiscono oggetto della conferenza;

Il progetto presentato e conservato nel sistema di gestione documentale dell'Ente al fascicolo elettronico n. 251/6.3/2018.

Al termine delle operazioni di registrazione, il Presidente, alle ore 11.57 dichiara aperta la seduta.

Il Presidente informa i presenti che la Città Metropolitana di Bologna con nota trasmessa a mezzo posta elettronica certificata in data 17/04/2019, acquisita agli atti di protocollo in data 18/04/2019 con prot. n. 9717, ha comunicato che *"In considerazione dei tempi ristretti concessi per l'espressione del parere di competenza della Città Metropolitana, nonché dei tempi con cui sono state fornite le ulteriori integrazioni necessarie, non è stato possibile acquisire la relazione istruttoria relativa al parere motivato di ARPAE – AACM per l'intero intervento e conseguentemente predisporre gli atti necessari ad esprimere il suddetto parere. In attesa di ricevere comunicazioni in merito alle nuove tempistiche, al fine di permettere alla Città Metropolitana di ottemperare agli adempimenti di legge, si anticipa la relazione istruttoria ARPAE – AACM contenente le prime valutazioni espresse"*.

Legale incaricato dal soggetto proponente.

Prende atto della sospensione dei lavori della Conferenza di servizi.

A nome dei soggetti proponenti richiede:

- 1) di sottoporre quesito alla Città metropolitana se la documentazione relativa al progetto definitivo / esecutivo depositato agli atti della conferenza in data 12/04/2019 con prot. nn. 9266, 9267, 9268, sia sufficiente e si intende quindi superata l'osservazione esplicitata nel dibattimento delle conferenze di servizi del 21/1/2019 e del 26/3/2019, e se i contributi integrati siano quindi corretti ed esaustivi;
- 2) se sia corretto ritenere che, per quanto attiene alla posizione espressa da Soprintendenza sia in conferenza che nei documenti inviati, non risultino ad oggi elementi ostativi alla chiusura favorevole dell'istruttoria, salvo prescrizioni da rimandare in sede attuativa;
- 3) se sia possibile conoscere le valutazioni già espresse in merito alla VALSAT per gli aspetti ambientali;

Inoltre precisa ulteriormente che la domanda ex art. 53 presentata dai soggetti attuatori è articolata su più interventi, tutti necessariamente collegati tra loro e da coordinarsi in un'unica pianificazione complessiva e connessi gli uni agli altri, ma differenziati, dalla normativa di piano, quanto agli strumenti di attuazione;

Nello specifico, è stata attivata la procedura ex art. 53 in combinato disposto all'art. 4 della L.R. 24/2017, comma 4 il quale testualmente prevede:

art. 4 c. 4 *"Fermo restando il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti soggette ad intervento diretto, entro il termine di cui al comma 1 possono altresì essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge:*

- a) *le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali;*
- b) *i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante, di cui all'articolo 3 della legge regionale 8 novembre 1988, n. 46 (Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche);*
- c) *i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della legge regionale n. 20 del 2000;*
- d) *i Programmi di riqualificazione urbana (PRU), di cui alla legge regionale 3 luglio 1998, n. 19 (Norme in materia di riqualificazione urbana);*
- e) **gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica".**

Dato atto che:

- la Regione E.R. il 21 dicembre 2014 ha approvato la legge regionale sulla tutela ed uso del territorio (cd. nuova disciplina regionale sulla tutela e l'uso de territorio n. 24/2017);
- la suddetta legge, prima in Italia, introduce e disciplina il principio del consumo di suolo a saldo zero (v. art. 5);
- la medesima legge prevede peraltro per i Comuni, nelle more dell'avvio del procedimento per l'approvazione del nuovo Piano urbanistico generale (PUG), di poter approvare progetti, mediante atti negoziali, che comportino l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica (v. art. 4, c. 4 L.r. 24/2017);
- gli interventi oggetto del presente procedimento si inseriscono a pieno titolo nell'alveo dei principi indicati agli art. 5 e 53 della L.r. 24/2017 in quanto le proposte avanzate da CRIF e da Palazzo di Varignana non comportano un aumento del dimensionamento dei vigenti strumenti urbanistici comunali, potendo fare esclusivo riferimento a quote edificatorie già previste od esistenti.

Gli interventi urbanistici riguardano:

- a. variante al piano particolareggiato di iniziativa Pubblica S. Giovanni – località Osteria Grande;

- b. variante al RUE vigente che, per complessivi mq 7.460,50 del comparto sopra indicato, stabilisce che gli usi ammessi siano funzioni terziarie;
- c. variante al RUE vigente che stabilisce la redistribuzione migliorativa e più efficace di capacità edificatorie esistenti così da consentire la realizzazione dell'intervento di ampliamento del campus della società CRIF (comprensivo di una palestra aziendale), con un'ulteriore superficie di 5.000,00 mq di SU in Ambito N7 a Varignana e del completamento della struttura di Palazzo di Varignana, sempre in ambito N7, con un'ulteriore superficie di 866 mq di SU, secondo un progetto architettonico completamente in linea con l'esistente e a minimo impatto ambientale;
Si tratta di interventi di ampliamento / nuova costruzione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa necessari per lo sviluppo di attività già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse in ambito speciale N7.

Il Presidente prende la parola rispondendo ai quesiti avanzati specificando che al fine di sapere se le integrazioni predisposte ed inviate siano sufficienti, verrà posto quesito specifico alla Città Metropolitana; viene inoltre confermato che la posizione di Soprintendenza sia da valutare non ostativa e che sottolinei solo la necessità di prescrivere verifiche preliminari per gli aspetti archeologici ed eventuali espressioni preventive a norma di legge, se necessarie, per gli aspetti architettonico in sede di progettazione esecutiva degli interventi. Infine in ordine all'intero procedimento si conferma che per quanto riguarda l'Amministrazione comunale il percorso avviato è aderente ai principi normativi vigenti.

Il Presidente DISPONE poi per quanto sopra:

- 1) di sospendere i lavori della Conferenza in attesa del Parere della Città Metropolitana di Bologna relativamente alle varianti urbanistiche, impegnandosi a chiedere conferma alla stessa entro breve termine in ordine alla completezza ed esaustività della documentazione trasmessa relativamente al livello progettuale degli interventi previsti nell'Ambito N7 oltre che delle integrazioni prodotte rispetto al Piano attuativo del comparto San Giovanni in Osteria Grande;
- 2) di trasmettere ai soggetti proponenti i pareri degli Enti acquisiti agli atti della conferenza, facenti parte integrante e sostanziale dei verbali della conferenza;
- 3) dato atto che ad oggi il parere della Città Metropolitana relativamente alla sostenibilità ambientale e territoriale degli interventi di variazione degli strumenti urbanistici comunali non è pervenuto, le valutazioni relative alla VALSAT saranno trasmesse al termine del relativo iter istruttorio da parte della Città Metropolitana stessa;
- 4) di rinviare i lavori ad una successiva riunione di conferenza di servizi in sede decisoria e seduta pubblica fissata presso il Comune di Castel San Pietro Terme – Piazza XX Settembre n. 3 a data da DEFINIRE successivamente agli approfondimenti di cui al precedente punto 1); tale seduta dovrà comunque essere regolarmente convocata da parte del Comune di Castel San Pietro Terme a termini di legge.

Il presente verbale unitamente agli allegati che ne formano parte integrante e sostanziale verrà trasmesso a tutti i soggetti convocati da parte del Comune di Castel San Pietro Terme.

Alle ore 12.15 ha termine la seduta della Conferenza di Servizi.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente della Conferenza
Arch. Angelo Premi






Il Segretario Verbalizzante
Dott.ssa Barbara Emiliani

ALLEGATI:

1. ALLEGATO A: scheda di registrazione presenze enti convocati
2. ALLEGATO B: scheda di registrazione presenze soggetti convocati
3. ALLEGATO C: scheda di registrazione presenze soggetti controinteressati
4. ALLEGATO D: verbale conferenza di servizi istruttorio del 26.03.2019
5. ALLEGATO 1 - ARPAE Distretto territoriale di Imola – parere favorevole alla variante al RUE, nota acquisita agli atti in data 08/04/2019 con prot. n. 8722;
6. ALLEGATO 2 - ARPAE Distretto territoriale di Imola – parere favorevole condizionato nulla osta acustico / AUA, nota acquisita agli atti in data 05/04/2019 con prot. n. 8604;
7. ALLEGATO 3 - Consorzio della Bonifica Renana – parere favorevole condizionato, nota acquisita agli atti in data 01/04/2019 prot. n. 8099;
8. ALLEGATO 4 - HERA SPA – parere favorevole condizionato modifica AUA det-AMB-2018-3330, nota acquisita agli atti in data 02/04/2019 prot. n. 8213;

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.

ALLEGATO A)
ELENCO PRESENZE ENTI
CONFERENZA DI SERVIZI DEL 18/04/2019








ENTE/SOCIETA'	COGNOME e NOME	QUALIFICA	e-mail	firma
COMUNE DI CASTEL S. PIETRO TERME	PREMI ANGELO	Dirigente Area Servizi al territorio		
COMUNE DI CASTEL S. PIETRO TERME	EMILIANI BARBARA	Resp. Servizio Sviluppo Economico e del Territorio		
COMUNE DI CASTEL S. PIETRO TERME	ZANETTI FAUSTO	Resp. Servizio Edilizia Privata e Urbanistica		
COMUNE DI CASTEL S. PIETRO TERME	MONGARDI STEFANIA	Resp. UO Edilizia		
COMUNE DI CASTEL S. PIETRO TERME	MEGA MANUELA	Resp. UO Urbanistica		
ARPAE SAC				
ARPAE DISTRETTO TERRITORIALE DI IMOLA				
AUSL DI IMOLA - DIPARTIMENTO DI SANITA' PUBBLICA				
CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA - SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA				
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO - Settore Archeologia				
E-DISTRIBUZIONE SPA - ZONA DI BOLOGNA - U.O. CASTEL SAN PIETRO TERME				
E-DISTRIBUZIONE SPA - ZONA DI BOLOGNA - U.O. CASTEL SAN PIETRO TERME				
COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO				
-SERV. PREV.NE INCENDI				
CONSORZIO DELLA BONIFICA RENANA				
AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME				

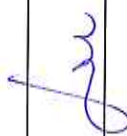



ENTE/SOCIETA'	COGNOME e NOME	QUALIFICA	e-mail	firma
RENO				
Servizio Area Reno e Po di Volano - AGENZIA REG.LE SICUREZZA TERR.LE E LA PROT.NE CIVILE				
ESERCITO ITALIANO - 6° REPARTO INFRASTRUTTURE				
NCI - SERV. SISMICO ASSOCIATO				
NCI - UFFICIO DI PIANO FEDERATO				
TELECOM ITALIA SPA - Sede di Bologna				
SOLARIS SRL				
HERA SPA - Direzione Acqua				

ALLEGATO "C"

ELENCO PRESENZE CONTROINTERESSATI

CONFERENZA DI SERVIZI DEL 18/04/2019

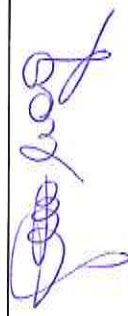
COGNOME e NOME	QUALIFICA	e-mail	FIRMA
CONSORZIO SAN GIOVANNI	Presidente		
AGIOTECH S.R.L.	Titolare		
FIN.AS S.R.L.	DELEGATO		
E-LABORA S.R.L.			
LA BANZA SRL	LEC. RAPP.		
SA-FA IMPIANTI SNC			
MARCHESINI S.R.L.	LEC. RAPP.		
CAMPOVECCHIO SRL	PRESIDENTE	s. costoni 71@libero.it	
MA.CON. SRL			
RIZZI SIMONA			
CHIAVARO ANNA			
CHIAVARO CLAUDIO	V. Amministratore		
CHIAVARO CONCETTA			

COGNOME e NOME	QUALIFICA	e-mail	FIRMA
CHIAVARO MARIA			
CHIAVARO NICOLETTA	Ing. Giovanni Scattano TECNICO PROPRIETA'		
RIZZI ANDREA			
MASELLI PAOLA			
MARINO GIOVANNI		info@comemo.it	
FINI FRANCESCA	SOCIETA' INTERESTATO/ PROPRIETA'	francesca_fini@ottica.it	
FINI MARCO			
PASINI ALESSIO			
PASINI ANGELA			
PASINI CLAUDIA			
PASINI DANIELA			
PASINI GIULIANA			
PALOTTO ANNA			
PALOTTO GIANFRANCA			

TECNICO
GRON. FUGRANOE
BITA NEGRONI

TECNICO

Studio. negroni@tiscali.it





Comune di Castel San Pietro Terme

Piazza XX Settembre, 3 – 40024 Castel San Pietro Terme (BO)

Area Servizi al Territorio
U.O. SUAP e Servizi Amministrativi
Servizio Sviluppo Economico e del Territorio

P.G. 9285/2019

Castel San Pietro Terme, 26 marzo 2019

Codice Pratica: 30224/2018
 fascicolo elettronico 251/2018/6.3

Oggetto:	VERBALE N. 1 CONFERENZA DEI SERVIZI DECISORIA IN SEDUTA PUBBLICA (legge n. 241/1990 e ss.mm.)	
Proponenti	Società CRIF SpA, C.F. 02083271201 Società Palazzo di Varignana srl, C.F. 02658521204	
Intervento:	Conferenza di Servizi Decisoria: procedimento unico ex art. 53 della L.R. 24/2017 smi e art. 8 del DPR 160/2010 smi	

Premesso che con domanda inoltrata dalla Società CRIF SpA, C.F. 02083271201 e dalla Società Palazzo di Varignana srl, C.F. 02658521204, in data 11/12/2018, e acquisita al prot. n. 30224, è stato avviato il procedimento unico ex art. 53 della L.R. 24/2017 smi e art. 8 del DPR 160/2010 smi relativo a:

- a. variante al RUE cartografica e normativa
- b. variante al piano di utilizzazione ambito RUE N7
- c. variante al piano particolareggiato di iniziativa Pubblica S. Giovanni – località Osteria Grande
- 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. Riqualificazione centro storico Varignana (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").

Richiamato il proprio verbale della seduta di conferenza di servizi istruttoria del 21/01/2019, che si allega al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (allegato E);

Dato atto che:

- il Dirigente dell'Area Servizi al Territorio ha convocato la conferenza dei servizi per il giorno 26 marzo 2019 per esaminare la pratica prot. n. 30224/2018;
- con nota prot. n. 4623/6.3 del 25/02/2019 è stato dato avviso ai soggetti privati controinteressati dell'indizione della conferenza di servizi decisoria 1° seduta pubblica in data 26/03/2019;
- l'invito per la seduta odierna è stato diramato ai soggetti tramite PEC con prot. n. 4622 in data 25/02/2019;
- in seguito alla ricezione dell'atto di convocazione nessuna delle amministrazioni ha richiesto la fissazione di una nuova data;

Tutto ciò premesso l'anno 2019 il giorno 26 marzo alle ore 09.30 presso la sede del Comune di Castel San Pietro Terme – Piazza XX Settembre n. 3, l'Arch. Angelo Premi – Dirigente Area Servizi al Territorio, assume la Presidenza della Conferenza dei Servizi,

assistito dalla D.ssa Barbara Emiliani in qualità di segretario verbalizzante, si aprono i lavori della 1^a seduta della Conferenza dei Servizi decisoria convocata tramite PEC del 25/02/2019 per l'esame della seguente istanza:

procedimento unico ex art. 53 della L.R. 24/2017 smi e art. 8 del DPR 160/2010 smi relativo a:

- a. variante al RUE cartografica e normativa
- b. variante al piano di utilizzazione ambito RUE N7
- c. variante al piano particolareggiato di iniziativa Pubblica S. Giovanni – località Osteria Grande
- 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 (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").

Alla Conferenza dei Servizi sono state invitate le seguenti Amministrazioni ed Enti Pubblici:

ENTE/SOCIETA'	COGNOME e NOME	QUALIFICA	PRESENTE	ASSENTE
COMUNE DI CASTEL S. PIETRO TERME	PREMI ANGELO	Dirigente Area Servizi al territorio	X	
COMUNE DI CASTEL S. PIETRO TERME	EMILIANI BARBARA	Resp. Servizio Sviluppo Economico e del Territorio	X	
COMUNE DI CASTEL S. PIETRO TERME	ZANETTI FAUSTO	Resp. Servizio Edilizia Privata e Urbanistica	X	
COMUNE DI CASTEL S. PIETRO TERME	MONGARDI STEFANIA	Resp. UO Edilizia	X	
COMUNE DI CASTEL S. PIETRO TERME	MEGA MANUELA	Resp. UO Urbanistica	X	
ARPAE SAC				X
ARPAE DISTRETTO TERRITORIALE DI IMOLA	TURRINI TIZIANO	Coordinatore Presidio ARPAE Imola	X	
AUSL DI IMOLA - DIPARTIMENTO DI SANITA' PUBBLICA				X
CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA - SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA	SAVI ALICE	Resp. Servizio Pianificazione Urbanistica	X	

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO - Settore Archeologia e Settore Belle Arti e Paesaggio				X
COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO - SERV. PREV.NE INCENDI				X
CONSORZIO DELLA BONIFICA RENANA	MORISI OSCAR	Capo settore Manutenzioni del reticolo idraulico	X	
AUTORITÀ DI BACINO DEL FIUME RENO				X
Servizio Area Reno e Po di Volano - AGENZIA REG.LE SICUREZZA TERR.LE E LA PROT.NE CIVILE				X
ESERCITO ITALIANO - 6° REPARTO INFRASTRUTTURE				X
NCI - SERV. SISMICO ASSOCIATO				X
NCI - UFFICIO DI PIANO FEDERATO				X
TELECOM ITALIA SPA - Sede di Bologna				X
E-DISTRIBUZIONE SPA - ZONA DI BOLOGNA - U.O. CASTEL SAN PIETRO TERME				X
E-DISTRIBUZIONE SPA - ZONA DI BOLOGNA - U.O. CASTEL SAN PIETRO TERME				X
SOLARIS SRL				X
HERA SPA				X

Alla Conferenza dei servizi sono stati invitati:

- i soggetti proponenti per fornire eventuali chiarimenti che si rendessero necessari, senza diritto di voto;
- i soggetti privati diretti controinteressati, dando atto che il periodo di deposito delle osservazioni è stato aperto in data 09/01/2019 per 60 giorni consecutivi (11/03/2019) termine entro il quale dovevano pervenire osservazioni e memorie, che la conferenza di servizi dovrà valutare e di cui dovrà tenere conto nella motivazione della decisione finale.

Verificati i requisiti dei soggetti partecipanti.

Il Presidente procede quindi alla verifica dei presenti, come risulta dalla scheda di registrazione presenze (allegati A e B) che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente verbale.

Per i rappresentanti degli enti competenti ad adottare atti di concerto o di intesa nonché a rilasciare pareri, autorizzazioni e nulla osta, la firma di presenza apposta nell'allegato sopracitato equivale all'accettazione di quanto contenuto nel presente verbale.

Contestualmente prende atto che sono pervenuti, a seguito della convocazione della conferenza dei servizi odierna, i seguenti pareri / comunicazioni:

- **AUSL**, con nota prot. n. 7070 del 05/03/2019, acquisita agli atti in data 05/03/2019 prot. n. 5334/2019, parere favorevole (**allegato 1**);
- **HERA SPA**, con nota prot. n. 9470 del 19/03/2019, acquisita agli atti in data 20/03/2019 prot. n. 6887/2019, esprime nulla-osta con prescrizioni agli atti urbanistici previsti di cui al punto c) oggetto della conferenza "Variante al piano particolareggiato di iniziativa Pubblica S. Giovanni – località Osteria Grande" (**allegato 2**);
- **NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE – SERVIZIO SISMICO ASSOCIATO**, nota prot. n. 7443 del 26/03/2019, con la quale ha espresso parere favorevole condizionato, acquisito in data 26/03/2019 al prot. n.7443 (**allegato 3**);

Ad oggi non hanno espresso alcun parere gli enti invitati e non presenti quali:

- **ESERCITO ITALIANO - 6° REPARTO INFRASTRUTTURE,**
- **NCI – UFFICIO DI PIANO FEDERATO,**
- **ARPAE SAC;**

Si considera acquisito l'assenso senza condizioni delle amministrazioni il cui rappresentante non abbia partecipato alle riunioni, ovvero, pur partecipandovi, non abbia espresso la propria posizione, ovvero abbia espresso un dissenso non motivato o riferito a questioni che non costituiscono oggetto della conferenza;

Elaborati messi nella disponibilità degli Enti al link comunicato nella nota di indizione della conferenza di servizi prot. n. 31293/2018, oltre essere pubblicato nella sezione "Edilizia e Urbanistica" del sito istituzionale dell'Ente: www.comune.castelsanpietroterme.bo.it, accessibile anche dalla Home page sezione "APPUNTI".

La documentazione sarà rimossa da tale link alla chiusura dell'iter procedurale della conferenza dei servizi.

Al termine delle operazioni di registrazione, il Presidente, alle ore 09.50 dichiara aperta la seduta.

Il **Presidente** comunica che nei tempi previsti per legge risulta pervenuta n. 1 osservazione (pervenuta tramite PEC in data 11/03/2019 alle ore 12:02 e acquisita agli atti con protocollo n. 5971/2019 in data 12/03/2019), presentata dall'Avv. Francesca Minotti in nome, per conto del Consorzio Lottizzazione San Giovanni, successivamente integrata con elaborati in data 21/03/2019 - Protocollo n. 7048/201;

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 60 del 25/03/2019, dichiarata immediatamente eseguibile per consentire il celere proseguimento del procedimento amministrativo avviato ai sensi dell'art. 14 Legge n. 241/1990 ss.mm.ii, la Giunta ha approvato le controdeduzioni all'osservazione pervenuta e costituisce parte integrante del presente verbale (**allegato D**);

Ne da' quindi un'approfondita illustrazione, ponendo in evidenza che le modifiche introdotte all'assetto del piano particolareggiato San Giovanni a recepimento parziale dell'osservazione sono classificabili di carattere non sostanziale garantendo l'assetto complessivo del progetto e la definizione dei lotti e delle relative capacità edificatoria, salvo per un unico lotto per il quale si opera una riduzione dimensionale funzionale allo spostamento entro il comparto del sistema di laminazione delle acque di pioggia.

In particolare evidenzia anche l'aspetto del tombinamento di un tratto del Canale di Bonifica "Scolo Fossa Grande" (sul confine EST del comparto A) e la ricaduta di alcune modifiche progettuali alle opere di urbanizzazione che l'accoglimento dell'osservazione genera sul Comparto A, gestibili con specifiche prescrizioni rimandabili al progetto delle opere stesse.

Consorzio della Bonifica Renana. Oscar Morisi. In merito alle nelle osservazioni prodotte si fa riferimento al tombinamento dello stesso mediante la realizzazione di due tubazioni diam. Mm 1000, si comunica, fin d'ora, che tale intervento sarà possibile solamente qualora l'opera sia di interesse pubblico e previa rilascio di regolare concessione da parte dello scrivente Consorzio di Bonifica; il rilascio di tale concessione prevederà la posa in opera di un manufatto con sezione idraulica minima di cm 150 x 150.

Il Presidente da' atto della corrispondenza intercorsa con la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio - Settore Archeologia e Settore Belle Arti e Paesaggio:

Aspetti architettonici e paesaggistici, saranno elementi da affrontare quando si affronterà nello specifico la progettazione dei due edifici che verranno realizzati nel Borgo di Varignana, con autonoma conferenza di servizi e non oggetto del presente procedimento.

Aspetti archeologici: PPIP "San Giovanni" – nel 2006 sono stati eseguiti in tutto l'ambito numerosi sondaggi archeologici con esiti diversificati a seconda delle zone indagate. Nell'ambito "A", oggetto della conferenza di servizi ed indicato negli elaborati cartografici, le indagini hanno evidenziato la presenza diffusa di materiale fittile di età romana. In considerazione di ciò la Soprintendenza chiede un approfondimento di indagine, rimandando in sede di progettazione esecutiva, con le prescrizioni necessarie per gestire questa cautela preventiva sulle aree di futura progettazione riservandosi, a seguito degli esiti delle nuove indagini e degli eventuali scavi stratigrafici, l'espressione del parere definitivo nonché di eventuali nuove prescrizioni, incluse possibili modifiche progettuali in ordine alla compatibilità delle opere da realizzare con i depositi archeologici eventualmente presenti nel sottosuolo. Non appena disponibili dovranno essere trasmessi i progetti delle opere al settore Archeologia della Soprintendenza, che potrà valutare di integrare il proprio parere.

Anche per l'ambito "B" del P.P.I.P. San Giovanni, dove sono stati comunque eseguiti nel 2006 i sondaggi preliminari, dovranno essere acquisiti i progetti delle future opere in modo che il settore Archeologia della Soprintendenza possa valutare la necessità di procedere ad ulteriori approfondimenti.

Per gli altri ambiti si conferma quanto già riportato nel precedente verbale della conferenza istruttoria del 21/01/2019.

Per quanto riguarda l'amministrazione comunale si da' atto che nella precedente seduta della conferenza di servizi c'era stata una proposta a porre un quesito alla Regione per avere una loro interpretazione in merito all'applicabilità dell'art. 19 del PTPR, ma, valutata nel merito la questione, il Comune ritiene che le competenze di verifica di coerenza con i contenuti di pianificazione, anche sovraordinata, siano di esclusivo dominio della Città Metropolitana di Bologna, anche in considerazione del fatto che il vigente PTCP ha dato piena attuazione alle previsioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) recependo in contenuti dell'Art. 19 del Piano regionale, integrandolo nella formulazione dell'Art. 7.3 del PTCP, che consente specificamente in via straordinaria di individuare, previo parere della Provincia, ulteriori aree a destinazione extra agricola, purchè 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, condizioni che si ritiene ricorrano nel progetto in esame.

Rammentando che la verifica di congruità con il sistema paesaggistico è già stata oggetto di verifica della Provincia in sede di precedente Variante al PRG approvata nel 2014, che ha inserito la funzione oggi oggetto di ampliamento diretto e funzionale

segnalando correttamente la "...necessità di prevedere l'accorpamento delle nuove superfici ed attrezzature, valutando il minor impatto visivo".

Tecnico incaricato dal soggetto proponente. COMPATIBILITÀ CON IL PTCP ART. 7.3 (art 19 PTPR) – ESPOSIZIONE

Il primo punto da trattare è quello della compatibilità con il PTCP art. 7.3, tema per il quale è stata presentata una corposa integrazione.

Rispetto alla compatibilità con l'art. 7.3 del PTCP si è provveduto a predisporre un elaborato in cui da una parte è stato esaminato nello specifico il dettato normativo oltre ad essere sviluppata l'analisi visuale per verificare l'effettiva visibilità della trasformazione dalle aree circostanti, in particolare dalla viabilità.

Per il dettato normativo l'intervento proposto riguarda le "Marzoline" e per l'area del Resort di "Villa Bentivoglio", che si pone non come un nuovo insediamento ma come ampliamento di una situazione già esistente, consolidata e già autorizzata in precedenza, riducendo così la trasformazione con il territorio, in quanto si pone in contiguità con quanto già realizzato e autorizzato. La contiguità dei nuovi volumi con quelli esistenti è motivata dalla necessità di ampliamento dell'attività già insediata, per avere nuovi spazi per consentire lo svolgersi delle specifiche attività operative (già le attività di Crif si avvalgono del supporto del Campus adiacente occupandone una parte e andrà pertanto a svilupparsi ulteriormente con l'ampliamento richiesto), per permettere attività in contemporanea con operatori che provengono dalle sedi Crif diffuse anche al di fuori del contesto Regionale che possono svolgersi solo in un'area adeguatamente, in un'area seppur vincolata ma tutt'altro che non urbanizzata.

Per la tutela delle specifiche caratteristiche paesaggistiche generali dell'area, come si evince dagli elaborati, i volumi e le sezioni dei nuovi edifici sono stati pensati nel rispetto delle linee di crinale tutelate adiacenti, morfologicamente adattati al territorio ed in parte ipogea, ottenendo la riduzione della visibilità delle nuove edificazioni e la riduzione dell'effetto di intrusione rispetto al contesto collinare; una parte dell'integrazione prodotta espone la visibilità da alcuni punti situati sulla viabilità in avvicinamento al nuovo insediamento/ampliamento mettendo in evidenza come già gli edifici esistenti, sia per la posizione, sia per la vegetazione e la morfologia del terreno sono scarsamente visibili. Si ritiene di aver reso più chiara l'attenzione del progetto al contesto circostante sia alla circostanza che la scelta localizzativa ha delle motivazioni non derogabili.

Tecnico incaricato dal soggetto proponente. MATRICE RUMORE.

Sul tema del rumore sono stati effettuati approfondimenti sulle indagini strumentali. Per il Palazzo di Varignana sono state eseguite n. 3 rilievi di cui n. 1 di durata pari a 24 ore e n. 2 spot. Nel caso di Varignana Centro è stata eseguita una indagine di 24 ore nella posizione effettiva che avrà l'edificio nello stato di progetto. I risultati sono stati nella norma della 2ª classe acustica.

Oltre alle indagini strumentali è stata effettuata una valutazione modellistica per verificare anche la situazione post progetto sapendo che lo scenario non avrà modifiche sostanziali perché di fatto i carichi urbanistici sono contenuti.

CRIF SpA / PdV srl - Sono state approfondite le tematiche sotto il profilo normativo per i dubbi che la Città metropolitana aveva posto sia di compatibilità con il PTCP, poi recepito nell'ambito della pianificazione del Comune di CSPT, ed approfondito il tema dell'applicabilità dell'art. 53 nella disciplina specifica a questo complesso di pianificazione "complicato" che è stato compattato in questo procedimento unico non semplice, un procedimento su più piani anche fisici non solo giuridici. Si ritiene che l'applicazione dell'art. 53 sia da leggersi, così come è stato inteso e da parere legale che è stato integrato, come combinato disposto dell'art. 4 L.R. n. 24/2017, nell'ambito dell'applicazione dell'accordo ai sensi dell'art. 18 sottoscritto con il Comune anteriormente all'avvio di questo procedimento e che si basa in particolare sulla problematica inerente il progetto del "Campus" e del relativo "work in progress", ovvero realizzazione 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 fra di loro e che vanno a perseguire quegli elementi della L.R. n. 24/2017 che sono già caratterizzati sul profilo ambientale che sotto l'aspetto della dequalificazione. Per quanto riguarda il dubbio specifico relativo al progetto inerente il raddoppio della realizzazione del CAMPUS, sotto questo aspetto si ritiene che ci sia piena compatibilità come già indicato nel parere depositato agli atti che intende ad essere ricostruttivo della ratio delle norme che sono state applicate il cui punto centrale è che vanno ad incidere da un lato su una convenzione urbanistica che viene spaccettata con il progetto del PUA – oggi risolto nella criticità originale di non avere tutti i soggetti firmatari della convenzione. Per la rilevata mancanza del progetto, il progetto c'è ed è stato integrato nella fattispecie del

"Work in Progress" e pertanto si ritiene superato. Per quanto riguarda invece la compatibilità del PTCP, come rilevato anche dall'amministrazione comunale che ha recepito all'interno del Piano il PTCP, il progetto non riguarda l'insediamento di un nuovo ma si va ad ampliare un esistente, non si incide su una parte collinare "verGINE", ma ad un ambito già autorizzato; pertanto si ritiene che già la Provincia allora (ora Città Metropolitana) avesse già prevalutato l'insediabilità di questa porzione e il soggetto proponente non può fare altro che insediare lì utilizzando l'art. 53 esattamente nel campo di applicazione specifica che la lettera b) prevede l'ambito di ampliamento dell'esistente.

Tecnico incaricato dal soggetto proponente. MOBILITA'.

risponde ai 14 quesiti di cui alcuni molto tecnici che si sintetizza per semplicità.

DOMANDE SULLA VARIANTE Piano Particolareggiato denominato "San Giovanni"

- 1) Primo quesito: si chiede di esplicitare una serie di coefficienti utilizzati nel generare la domanda di spostamenti. Il fascicolo presentato da' conto dei coefficienti che sono stati utilizzati sia per il direzionale sia per l'Auditorium e che sono stati esplicitati secondo la richiesta
- 2) secondo quesito: riguarda la domanda che potrebbe derivare dagli Stradelli Guelfi. Nella relazione si parla della domanda prevalente che viene dalla S.S. Emilia EST e OVEST, in realtà i rilievi sono stati fatti per tutte le domande; nella risposta si da' conto delle percentuali di provenienza: 50% Emilia OVEST, 40% Emilia EST, 7% da NORD, 3% dall'interno di Osteria Grande; sono inoltre forniti dei flusso-grammi per evidenziale quale sia il contributo delle rilevazioni del traffico di mobilità nelle ore di punta fra la direzione NORD e la domanda del piano particolareggiato nel suo complesso (ambito "A" e ambito "B");
- 3) terzo quesito: riguarda il motivo per cui dal modello risultava che la funzione della bretella risultava non particolarmente incisiva, e ciò derivava da un vincolo che era stato inserito nel modello e che è stato poi corretto e vengono poi forniti i risultati poi derivanti dalla correzione;
- 4) quarto quesito: riguarda la percentuale di mezzi pesanti. E' stata esplicitata meglio la ripartizione tra mezzi leggeri e mezzi pesanti in base ai dati disponibili e si rileva che per passare dall'attuale al futuro occorre tener conto che soprattutto il sub-comparto "A" ha una percentuale di mezzi pesanti molto bassa e aumentando i mezzi leggeri la percentuale dei mezzi pesanti complessiva diminuisce;
- 5) quinto quesito: si chiede come è stato tenuto conto del piano spostamento casa-lavoro per il sub-comparto "A": nella relazione si dice che se ne è tenuto conto; effettivamente per il subcomparto "A" si è ritenuto più cautelativo non tenerne conto perché si è visto che la maggior parte del carico urbanistico non deriva dagli addetti a cui è destinato piano degli spostamenti casa e lavoro, ma deriva dagli utenti dell'Auditorium, per cui cautelativamente non è stata considerata una riduzione della domanda in funzione dello spostamento casa-lavoro. Cosa diversa si vedrà dopo per Varignana.
- 6) sesto quesito: richiesta specifica di valutare anche l'evento di picco che potrebbe verificarsi nell'Auditorium. Sulla base dei dati e delle previsioni del proponente, si è fatto un approfondimento che è depositato agli atti della presente conferenza, che si riassume brevemente: con lo stesso metodo dello studio del traffico generale è stato fatto uno studio su eventi particolari dell'Auditorium, ovvero che coprono i 1000 posti complessivi previsti. Nel funzionamento standard, quotidiano-settimanale, la previsione è che su 1000 posti ne vengono utilizzati 200. Vi sono pochi eventi, circa n. 5 all'anno che possono occupare tutti i 1000 posti, intesi come spettatori, per i veicoli sono numeri inferiori. Per lo studio si sono utilizzati 3 tipi di evento: evento "convegno" dalle ore 9 al pomeriggio, l'evento più ridotto dalle 9 alle 12 e quello serale dopo cena fino a mezzanotte; confrontando i dati si è rilevato che quello più critico è quello del mattino che genera flusso in più e in questa occasione su Via Calabria potrebbe essere registrato un incremento del 30% in più: in quell'occasione con intersezione SS. Emilia e via Calabria si può rilevare una sofferenza; si parla però di eventi rari che si verificheranno poche volte in un anno e per circa un'ora e pertanto da gestire con controlli diretti, tenendo monitorata l'evoluzione della situazione (si rinvia alla relazione per dati più approfonditi). Sono comunque fenomeni ridotti in quanto si concentrano nell'arco temporale di un'ora al massimo su un numero molto ridotto durante l'anno.
- 7) settimo quesito: accessibilità del trasporto pubblico dalla stazione ferroviaria - nella relazione si evidenzia che attualmente vi è un percorso che dalla stazione arriva nella posizione dove è prevista la nuova rotatoria. Il P.P. prevede che la rotatoria sia dotata di una pista ciclabile di collegamento con quella già esistente, che poi andrà a servire sia l'ambito "A", sia l'Ambito "B" del comparto. L'accessibilità ciclopedonale protetta risulta pertanto garantita, anche se in questa fase non c'è ancora il progetto di come verrà realizzata la pista.

Ricordo inoltre che recentemente è stato adottato il PUMS (Piano Urbano della Mobilità Sostenibile) della Città Metropolitana di Bologna, che prevede un cadenzamento fisso sulle linee ferroviarie con fermate in Varignana con almeno due corse e questo garantisce un migliore servizio a tutta la frazione di Osteria Grande, oltre ad un'opportunità per i futuri insediamenti del comparto.

Si chiarisce comunque che nella relazione della viabilità prudenzialmente non si è tenuto conto dell'adozione del PUMS e di queste migliorie sul trasporto pubblico, pertanto il fatto che se il PUMS funziona e raggiunge gli obiettivi prefissati maggiore sarà l'utilizzo dei mezzi pubblici, con conseguente riduzione dei veicoli in circolazione.

I soggetti proponenti sono comunque consapevoli della problematica della viabilità e per questo l'analisi è stata molto approfondita anche prima delle necessarie osservazioni ed è pertanto orientata nel voler predisporre tutto ciò che serve per potenziare la viabilità. La sinergia di lavoro con l'Amministrazione Comunale che si è cercata di porre in essere come soggetti attuatori è volta a raggiungere, oltre al miglioramento degli aspetti di tipo ambientale, anche una piena fluidificazione del traffico per perseguire una perequazione viabilistica, elemento fondante dello stesso progetto.

Presidente. Come Amministrazione il fatto di avere come primo intervento la modifica all'interno del comparto San Giovanni orientata ad insediare funzioni terziarie il luogo delle produttive in un ambito con immediato accesso sistema ferroviario SFM è di primaria importanza.

RISPOSTE A DOMANDE SPECIFICHE da parte del Tecnico incaricato dal soggetto proponente sempre sulla MOBILITA', ambito "Varignana – Palesio".

Explicitazione studio spostamento CASA-LAVORO: verrà consegnato al più presto l'elaborato. La domanda era improntata su come lo spostamento casa-lavoro ha influito sul dimensionamento della domanda specifica della località di Varignana. La risposta è comunque già nel documento dove vengono riportati sia l'offerta di navette che già CRIF ha messo in atto, sia un primo report di effetto di utenti che utilizzano la navetta, che nelle due direzioni ha una a media del 12% degli utilizzatori rispetto alla media delle presenze sul sito. L'utilizzo del mezzo privato da parte degli addetti è minore rispetto a quello considerato nel P.P. di Osteria Grande (82-85%) qui siamo al 75%. Ovviamente questo servizio è a disposizione dei dipendenti dei soggetti proponenti.

Quesito 4: distanza fra fermata più vicina al CAMPUS - linea 111 con la fermata di Varignana.

Sia per distanza, sia per la difficoltà del percorso pedonale, si ipotizza di istituire una navetta privata che trasporti i passeggeri in arrivo alla fermata al CAMPUS e viceversa.

Quesito 5 - tra i più complessi - valutazione dettagliata delle 3 intersezioni sulla SS Emilia.

Si è cercato di fare una valutazione complessiva su come cambia il carico urbanistico ed i flussi generati ed attratti complessivamente per tutta la domanda che dovrebbe interessare le 3 intersezioni sulla SS. Emilia, mettendo insieme la domanda di CAMPUS di Varignana e della variante del PP SAN GIOVANNI, confrontandolo su come è stato stimato sul PP vigente San Giovanni. I numeri che si vengono ad aggiungere non sono rilevanti rispetto alla situazione attuale, con PP approvato ma mai attuato. L'incremento è del 17% ed i flussi nel giorno 15%, e nella ora di punta del 22%, distribuiti su una rete vasta e di circa 150 veicoli all'ora al massimo. Si ritiene che questi numeri siano tali da non comportare problemi alle intersezioni. In più per una delle tre intersezioni il POC prevede a ad EST. (via Emilia intersezione Villalunga) la trasformazione da intersezione a raso ad intersezione con rotonda e quindi con miglioramento della stessa.

Quesito 6- valutare miglioramenti accesso viabilità CAMPUS - la risposta è che già Crif insieme all'Amministrazione Comunale sta valutando possibili interventi su alcune specifiche postazioni che sono indicate nel report allegato.

Presidente. come già evidenziato nella seduta della conferenza istruttoria del 21/01/2019, precisa che all'interno del progetto di utilizzazione l'Amministrazione, per riuscire a gestire l'attività cantieristica originata di diversi interventi già autorizzati ed in corso di conclusione, ha "obbligato" le proprietà a sistemare un terzo asse viario, che è la Via Ca' Masino, che dalla frazione di Gallo arriva sino all'ambito di Varignana, passando dalla parte collinare; asse che è stato totalmente rifatto per consentire nella fase dei cantieri

che ad oggi non sono del tutto conclusi, la gestione delle percorrenze e per caricare il meno possibile gli altri due assi (Via San Giorgio e Via Villalunga) che sono quelli presi in considerazione nelle analisi; analisi che abbiamo chiesto si basassero su rilievi effettivi dei flussi di traffico. Quindi oggi esiste un terzo asse che continua ad essere strategico per l'attivazione della cantieristica oltre che per soddisfare quote di organizzazione di gestione dei flussi di traffico ordinari a conclusione degli interventi.

Città Metropolitana di Bologna. Alice Savi. Ringrazia per illustrazione contenuti.

Sulla mobilità si specifica che mancano 3 allegati quali:

1. piano spostamenti casa-lavoro CRIF;
2. analisi eventi massimo carico;
3. accordo CRIF Comune mobilità manager;

Si dà atto che sono depositati agli atti della presente conferenza di servizi.

Rispetto alle altre integrazioni richieste nella scorsa seduta si conferma che è stato ricevuto lo studio geologico dell'area di Varignana e su questo l'approfondimento risulta completo, un elemento di incertezza, su segnalazione del geologo, è sulla regimazione delle acque superficiali sotterranee post-operam, trattandosi di sbancamento del versante che andrebbe valutato post operam sia per la stabilità del versante e sia per la regimazione delle acque.

Rispetto alle osservazioni, si prende atto che è pervenuta una osservazione e se ne chiede la trasmissione unitamente alla risposta della Giunta Comunale. L'oggetto dell'osservazione ci rimanda alla richiesta di integrazione riguardo alla necessità di avere gli elaborati di entrambi i due piani particolareggiati che vanno a sostituire il previgente, nell'ambito "A" dell'Auditorium c'è tutto, nell'ambito "B" manca la norma e la bozza di convenzione necessari per capire gli impegni delle parti.

Mongardi Stefania. La norma non è cambiata.

Presidente. Come illustrato in apertura l'entità delle modifiche apportate alla documentazione del piano particolareggiato San Giovanni per lo stralcio che deriva dall'originario, non è sostanziale e comunque la bozza di convenzione sarà definita prima della seduta definitiva della Conferenza, specificando che nella documentazione di avvio del procedimento in corso, la convenzione, riguardando l'assetto e gli obblighi originali, non subiva alcuna modifica se non per una sua presa d'atto della diversa compagine proprietaria residua.

Relativamente ai pareri degli altri Enti mancava il parere della Soprintendenza e ARPAE. Per la Soprintendenza non si capisce se chiede integrazioni perché non hanno elementi o se semplicemente si esprimeranno successivamente.

Presidente. Soprintendenza – aspetto archeologico. Prendendo atto del contenuto delle comunicazioni pervenute oltre che di quanto esplicitato in sede di conferenza, la Soprintendenza non entra nel merito di aspetti progettuali che gli competeranno dal punto di vista architettonico, se dovuto, in sede realizzativa, infatti per quanto riguarda l'intervento di riqualificazione del centro di Varignana, il progetto non fa parte del presente procedimento che si occupa solo di revisionare la disciplina di intervento dal punto di vista normativo, in aggiunta è utile sottolineare che i beni già acquisiti in Varignana centro dai soggetti proponenti hanno precedentemente esperito le procedure di verifica di apposizione di vincolo con esito negativo. Per quanto riguarda gli aspetti archeologici le prescrizioni di verifica preventiva saranno recepite negli atti autorizzativi finali.

Era stato proposto un coinvolgimento della Regione come segnalazione di opportunità non una richiesta necessaria. È vero che il PTCP ha recepito il PTPR. Nel tempo la Regione ha però ripreso in capo a sé alcune tematiche paesistiche, come per esempio l'aggiornamento delle tematiche forestali, pertanto il suggerimento era per questo. Si prende comunque atto della valutazione dell'Amministrazione

L'ultima cosa segnalata era la necessità del progetto definitivo per le opere oggetto di intervento.

Il progetto è costituito da diversi step e laddove la proposta assume il valore piano urbanistico attuativo si assume questo come riferimento. Laddove si ha un'attuazione diretta anche se con Permesso di costruire convenzionato si ritiene che la legge sia esplicita, che art. 53 sia legato all'elaborazione di un progetto definitivo. Nello specifico mancherebbe il progetto definitivo dell'edificio

destinato ad uffici in Varignana, che dal punto di vista della capacità edificatoria è più consistente essendo anche quello che dal punto di vista della conformità urbanistica per gli usi insediati in un territorio rurale è quello che presenta le maggiori criticità per ampliamento uso uffici in un ambito di rilevanza paesaggistica. Si rimarca questa criticità, in quanto per la Città Metropolitana appare chiaro che la legge parla di progetto definitivo o esecutivo.

Presidente. Su quest'ultimo aspetto il livello di progettazione assimilato al definitivo è per l'ambito di Osteria Grande un Piano Urbanistica Attuativo, aspetto che è stato già condiviso, mentre per l'ambito di Varignana è stato depositato il nuovo abbiamo il progetto di utilizzazione, strumento di attuazione preventiva richiesto dal RUE che corredato da specifica convenzione è assimilabile al PDC convenzionato di cui al Dpr 380/2001; nel caso specifico l'attuazione degli interventi vede già fra la documentazione presentata in conferenza un primo stralcio riferito alla palestra, mentre il secondo stralcio deve essere regolamentato dalla convenzione come previsto all'Art. 28-bis del Dpr 380, che prevede specificamente la possibilità di attuazione per stralci.

Se, come accennato, è condiviso che un PUA possa essere assimilato per contenuto ad un progetto definitivo, l'ipotesi potrebbe essere quella di corredare il Progetto di Utilizzazione con tutti i contenuti prescritti per un PUA, in buona parte già presenti, in quanto nel caso specifico il PUA non è stato in origine richiesto dal RUE in quanto l'ambito di intervento, pur se speciale ed in quanto tale specificamente normato, per l'attuazione del previsioni, è stato volutamente mantenuto in territorio agricolo. Relativamente all'attuazione per stralci la stessa oltre ad essere già stata utilizzata in altri esempi di procedure di ampliamento in variante riferite all'Art. 14-bis della LR 20/2000, è specificamente prevista all'Art. 28-bis del DPR 380/2001 introdotto dal decreto "sblocca italia".

Città Metropolitana di Bologna. Alice Savi. Sui precedenti di applicazione dell'art. 14/bis del DPR 380/2001 è stato confermato che si trattava di elaborati predisposti nei 10 giorni a seguito della conferenza, e che riguardavano un 10% delle capacità edificatorie per cui c'era già un progetto definitivo, quindi casi diversi; inoltre il 14/bis non parla di progetto definitivo ma da' una disciplina di procedimento accelerato per attività esistenti in territorio urbanizzato, quindi la ragione dava un procedimento accelerato in presenza di condizioni specifiche e particolari. e anche di articoli 14/bis è sempre stato ottenuto il livello del progetto definitivo in tutti i casi. Il procedimento speciale richiede sempre un'urgenza seppur da attuare per stralci, con un cadenzamento degli interventi abbastanza ravvicinati.

CRIF / PdV. PRECISAZIONE. Vi è la difficoltà a dover coordinare in modo atipico diverse norme. Vi è stato l'obbligo di presentare il piano di utilizzo perchè la norma dell'ambito, che non poteva essere disattesa, non prevedeva; anche se in questo ambito si utilizza una norma speciale acceleratoria e semplificatoria, è necessario conformarsi anche a quanto previsto nella strumentazione urbanistica dell'Amministrazione Comunale che prevede per l'ambito specifico "N7", quindi si è ritenuto in fase analogica di poter analogicamente considerare come progetto globale quello del piano di utilizzo del quale oggi si presenta il progetto definitivo per la prima parte, demandando a un secondo momento necessariamente la presentazione di una progettazione più specifica, più puntuale, anche se si è integrato già il piano di utilizzo con elaborati che lo assimilano maggiormente ad un Permesso di costruire definitivo, senza disattendere quello che era il vincolo della norma di piano; o presentiamo un Permesso di costruire di cui oggi la norma non ci consente la presentazione o consideriamo quello che è previsto nel NTA come un elemento vincolante; si è cercato di adattare il sistema ad una norma che entra in vigore oggi, ma si riferisce ad un sistema futuro, quindi l'art. 53 della L.R. 24/2017 viene adattato nella fase transitoria, cercando di rispettare quella che è la fase di attuazione della pianificazione secondo l'art. 4 (piano di utilizzo), ma non dimenticando che si sta utilizzando uno strumento acceleratore e quindi è stato inserito un progetto definitivo per una piccola parte ed il rispetto della norma del piano in questa accezione del combinato dell'art. 53 con l'art. 4 ed anche con la pianificazione del Comune.

Città Metropolitana di Bologna. Alice Savi. Rileva che sono stati presentati elaborati integrativi sui progetti.

Tecnico incaricato dal soggetto proponente.

Sono stati presentati degli elaborati integrativi del piano di utilizzazione illustrando come i 5000 metri quadrati di ampliamento sono suddivisi per fasi e dove è stato presentato un permesso di costruire anche se per una parte piccola: trasformazione di una parte di autorimessa a servizio degli uffici di Crif.

Si è ritenuto che questa integrazione in questa tipologia potesse riuscire a rispettare tutte le disposizioni delle norme.

Città Metropolitana di Bologna. Alice Savi. Si è riscontrata la difficoltà nel non riuscire a trovare all'interno della normativa una descrizione di quali contenuti debba avere questo piano di utilizzo dell'area poiché nella scheda specifica dell'ambito "N7" effettivamente sono richiesti una serie di requisiti da recepire come impegni, ma i contenuti necessari di un progetto di utilizzo che potessero permettere di assimilarlo ad un progetto definitivo non sono stati trovati nella norma di RUE.

Presidente. Il piano di utilizzazione è strumento previsto dal RUE vigente e che per l'Amministrazione Comunale è tutt'oggi valido ed approvato dall'organo di Giunta Comunale, come elemento che si incardina in modo esatto sulle tipologie di strumenti preventivi di carattere normativo. Il RUE determina le potenzialità edificatorie ed il piano di utilizzazione disegna il quadro di tutte le aree e per le quali è sempre stata chiesta una verifica anche ambientale e paesaggistica dei singoli interventi; questa matrice ha consentito di decidere la collocazione delle varie realizzazioni e ampliamenti comprendendo gli aspetti vegetazionali ed il mantenimento di visuali, corridoi ecologici e tutto ciò che assume una importanza per la determinazione di queste trasformazioni.

Occorre pertanto verificare se i contenuti sono ritenuti sufficienti, altrimenti occorre definire come potersi muovere sull'aspetto urbanistico

Si precisa inoltre che il Piano di utilizzazione per l'ambito "N7" sin dall'approvazione della prima variante è sempre stato lo strumento di attuazione che ha regolato l'attuazione degli interventi in questo ambito speciale in quanto il piano particolareggiato non è uno strumento applicabile agli ambiti agricoli.

Viene quindi illustrato ai presenti l'elaborato grafico progettuale del piano di utilizzazione.

Città Metropolitana di Bologna. Alice Savi. Conferma di non avere visto l'elaborato dove si illustrano gli interventi per stralci con le scadenze, ma rispetto alle richieste dell'art. 53 della L.R. 24/2017 relativa ad una parte consistente della progettazione ci si aspettava lo stesso livello degli altri edifici. Precisa ulteriormente che non si sta parlando della parte che ha un piano urbanistico attuativo ma solo di questo ambito.

Presidente. In sintesi occorre definire o l'integrazione del piano di utilizzazione **per conferirgli tutti gli elementi propri dal punto di vista dei contenuti di un PUA**, oppure lasciare sospesa la capacità edificatoria dell'ambito e di farla atterrare solo in fase di attuazione dell'intervento.

Città Metropolitana di Bologna. Alice Savi. La seconda proposta le sembra impraticabile per lo stesso motivo indicato dalla Legge in quanto è un procedimento speciale allegato all'urgenza di una attività "produttiva", anche se in senso lato in quanto trattasi di servizi, e che quindi richiede un procedimento accelerato, per cui assegnare una capacità edificatoria e demandare a posteriori si ritiene non sia allineata al dettato normativo della L.R. 53/2017.

CRIF / PdV. La terza soluzione è quella che l'amministrazione determini che venga rispettata la norma di piano e che pertanto la capacità edificatoria viene riconosciuta sulla base dell'applicazione della con la norma di piano e che si ritiene compatibile con l'art. 5.3

Città Metropolitana di Bologna. Alice Savi. Si può chiedere un incontro con la Regione trattandosi dei primi casi di applicazione della legge.

CRIF / PdV. Se guardiamo alle competenze la decisione è più dell'Amministrazione non della Città Metropolitana, che può evidenziare una criticità, ma l'interpretazione sotto questo aspetto si ritiene sia di competenza dell'Amministrazione. Se si ritiene che il livello di progettazione corrisponda perché come abbiamo detto c'è questa prima parte pienamente rispondente e l'altra de juri condendo, oppure no. Quindi se l'Amministrazione conferma che sia necessario integrare perché oggi non corrisponde, ma si evidenzia che come soggetti attuatori si è rispettata la norma del piano sotto questo aspetto.

Presidente. Ritiene opportuno che i soggetti proponenti propongano all'interno del piano di utilizzazione il livello di attuazione proprio di un piano particolareggiato, senza addentrarsi nel dettaglio progettuale che viceversa è richiesto da un permesso di costruire. Entrando nel concreto **si chiede** se la Città Metropolitana condivide questa integrazione come assimilabile e se fattibile assimilandola al PUA e se queste ulteriori integrazioni possono corrispondere al livello di progettualità condivisa dalla Città Metropolitana.

Città Metropolitana di Bologna. Alice Savi. Comunica che deve confrontarsi con il Dirigente della Pianificazione Territoriale Alessandro Delpiano.

Tecnico incaricato dal soggetto proponente. Occorre capire quale percorso condivide la Città Metropolitana. Qui si parla di progetto definitivo o permesso di costruire. Un conto è fare una progettazione di massima di P.P. con le aree di massimo ingombro, un planivolumetrico, una qualche sezione per i volumi e poi nelle fasi autorizzative successive si entra nel dettaglio. Sono due livelli di progettazione completamente diversi. Se la città Metropolitana condivide il livello più "semplice" con le aree di massimo ingombro, un planivolumetrico, una qualche sezione per i volumi, ma se occorre un progetto definitivo o permesso di costruire occorre un livello progettuale completamente diverso.

Occorre definire chiaramente quale percorso condivide Città Metropolitana, in modo da evitare di percorrere soluzioni errate.

Presidente. L'Amministrazione Comunale si è dotata di un piano di utilizzazione che già ha quasi il contenuto di un PUA, la proposta è quella di integrarne i contenuti descrittivi per allinearli a quest'ultimo inserendo quindi tutti gli elementi propri richiesti dalla normativa sovraordinata e dal RUE. Ancora diverso è il livello descrittivo tecnico del permesso di costruire.

Città Metropolitana di Bologna. Alice Savi. Rispetto alla necessità del progetto definitivo ho richiamato quello che è previsto dalla Legge e mi confronto con il Dirigente per capire se possa essere utilizzato un livello intermedio – piano di utilizzazione – quindi se ci fosse già una conformità urbanistica nel RUE la Città Metropolitana e del quale non è stato trovato un elenco dei contenuti necessari per cui non si è stati in grado di capire se poteva essere assimilabile o meno ad un progetto definitivo. E' stato vista una planimetria dell'area con la localizzazione delle proposte che necessariamente il Comune dovrà far seguire un progetto definitivo delle opere. Pertanto è necessario un confronto interno oltre ad un eventuale confronto con la Regione in tempi rapidi per avere una valutazione sull'applicazione della norma.

Presidente. Chiede conferma alla Città Metropolitana se per loro un Piano Particolareggiato ha valore di progetto definitivo.

Città Metropolitana di Bologna. Alice Savi. Di solito nei procedimenti speciali quando è previsto un P.P. lo si assume come riferimento proprio perché su questo si esprimono. Quando non vi è un Piano Particolareggiato il procedimento è istruito sulla base di un progetto definitivo. Come livello di approfondimento non sarebbe ammissibile un piano attuativo su territorio rurale. Cerchiamo di fare in pochi giorni un confronto il più rapido possibile.

Consorzio della Bonifica Renana. Oscar Morisi. Per quanto riguarda l'osservazione riferita alla modifica dell'assetto delle vasche di laminazione del comparto San Giovanni, si esprimeranno formalmente nei prossimi giorni ma comunque la proposta di laminare internamente il comparto ad EST con le due vasche di laminazione nuove, invece che realizzare la prima vasca di laminazione che doveva avere una valenza ben diversa, in quanto a servizio di tutta la frazione, è sicuramente ben tollerabile nel momento in cui vengono indicati i volumi così come PSAI; ci si riserva di vedere gli elaborati. Rispetto alle dimensioni del tombinamento eventuale o forse definito, si parla del raddoppio delle dimensioni del tubo dei mille si era già espresso precedentemente dicendo che il tombinamento deve avere un manufatto per 1,50 per 1,50 che è più grande del tubo del 1000 e pertanto si ribadirà questa prescrizione.

Presidente. Informa che le controdeduzioni all'osservazione presentata dal Consorzio San Giovanni relativamente al loro piano particolareggiato, sono state deliberate dalla Giunta Comunale nella seduta del 25/03/2019 e che saranno trasmesse agli atti del procedimento della conferenza di servizi, oltre che fare parte integrante del presente verbale. Il recepimento parziale delle osservazioni avrà effetto oltre che sulle convenzioni anche sulle alcune soluzioni inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione risolubili con prescrizioni specifiche.

Arpae – Distretto territoriale di Imola. E' stata presa visione delle integrazioni sullo studio acustico, e queste non soddisfano appieno a quanto richiesto in quanto si richiedeva la valutazione anche sull'ora di punta che non è stata indicata nello studio presentato. Pertanto si chiede di integrare con la simulazione sulle ore di punta, ed eventualmente anche delle relative mappe isofoniche dei due scenari, tenendo conto della mobilità e delle eventuali integrazioni che sono state fornite.

Le integrazioni che saranno fornite occorre siano aggiornate rispetto ad eventuali sviluppi sulla mobilità.

Tecnico incaricato dal soggetto proponente. Per il clima acustico si riteneva già nella prima fase evidenziato come un quadro complessivamente leggero e che viene sostanzialmente confermato dalla situazione fosse sufficiente che è stata rilevata adesso, oltretutto siamo in uno scenario di monitoraggio anche delle attività di supporto per quanto riguarda bus/navetta e altri tipi di attività che tendono ad alleggerire il quadro, ci è sembrato di essere in un quadro tutto sommato confortante e dimostrabile dal punto di vista dei risultati ottenuti, in quanto non era stata rilevata in nessuna fase nessun livello di criticità e di sensibilità.

Arpae – Distretto territoriale di Imola. La valutazione del clima acustico è l'elemento centrale in termini di possibile criticità ambientale rispetto al progetto presentato, pertanto la valutazione rispetto all'ora di punta è una valutazione importante. Il limite di confronto è quello della classificazione acustica 6.22, ma occorre verificare se ci sono o non ci sono dei momenti durante la giornata di criticità. Si ribadisce che l'analisi sulle ore di punta viene sempre fatto, con tutte le considerazioni che non esiste un limite normativo, ma quando il traffico sia in termini di traffico sia in termini di rumore, questo tipo di valutazione è sempre effettuata. In questo la valutazione rispetto all'ora di punta non è stata presentata e pertanto è stata richiesta.

Tecnico incaricato dal soggetto proponente. E' vero che non è stato specificato quanto richiesto. La giustificazione è perchè essendo un quadro acustico tranquillo e si è pensato che approfondimenti ulteriori sarebbero stati superflui in quanto i livelli riscontrati non sarebbero mai stati superiori a quelli già presentati. Concorda nel ritenere che nello studio non è stato approfondito.

Arpae – Distretto territoriale di Imola. Essendo un procedimento complesso si ritiene importante avere lo scenario dell'ora di punta perchè viene chiesto di fare una valutazione su questo scenario e pertanto occorrono tutti gli elementi con dati evidenti, e anche con la presentazione dell'isofonica che discende comunque dal modello già presentato. Un modello che utilizza comunque gli stessi criteri.

Tecnico incaricato dal soggetto proponente. Ricostruire tridimensionalmente il tutto in quanto risulta complesso, a fronte di un risultato che è già conosciuto.

Servizio Edilizia privata ed Urbanistica del Comune di Castel San Pietro Terme. Al fine del corretto completamento istruttorio occorre la presentazione della seguente documentazione integrativa:

- a. Nuovo elenco degli allegati al presente procedimento relativo alla totalità dei documenti allegati allo stesso con indicazione dei protocolli di presentazione (**Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica**);
- b. Relativamente al piano di utilizzazione si evidenzia che l'elaborato 02 Stato di Fatto riporta gli edifici in progetto e non è conforme al piano di utilizzazione vigente e l'elaborato 03 Progetto non riporta l'edificio in ampliamento relativo ai nuovi uffici; occorre quindi presentare elaborati congruenti e definitivi (**Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica**);
- c. Relativamente all'edificio G ed E occorre presentare sezioni riportanti tutte le altezze dell'edificio con particolare riferimento al rispetto dell'altezza massima così come definita nella proposta di variante al RUE allegata al presente procedimento corredato anche di rendering (**Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica**).

Barbara Emiliani. Comune di Castel San Pietro Terme.

L'iter procedimentale di questa conferenza è così articolato:

- **2° seduta della conferenza di servizi decisoria in seduta pubblica di discussione o di recepimento della determinazione assunta dalla Città Metropolitana di Bologna;**

A seguito del recepimento della determinazione assunta dalla Città Metropolitana di Bologna i lavori della conferenza si considerano conclusi. Il Presidente dovrà poi trasmettere l'esito della conferenza al Consiglio Comunale nella prima seduta utile per l'approvazione della variante urbanistica, oltre che alla Giunta Comunale per l'approvazione della relativa convenzione urbanistica.

LA CONFERENZA DI SERVIZI, DOPO L'APPROFONDITA DISAMINA, ALL'UNANIMITÀ, ASSUME LA DETERMINAZIONE DI:

rinvia i lavori ad una successiva riunione di conferenza di servizi in sede decisoria e seduta pubblica fissata presso il Comune di Castel San Pietro Terme – Piazza XX Settembre n. 3 alternativamente alla data presunta del 18/04/2019 alle ore 11.30; tale seduta dovrà comunque essere regolarmente convocata da parte del Comune di Castel San Pietro Terme a termini di legge, in attesa della documentazione integrativa richiesta durante la presente seduta e come sotto descritta, da inviare / depositare in formato digitale al Comune di Castel San Pietro Terme, che provvederà a trasmetterla agli Enti competenti per il rilascio dei rispettivi pareri:

LA CONFERENZA DI SERVIZI,

fa propria la richiesta della seguente documentazione istruttoria / chiarimenti a completamento del perfezionamento del procedimento:

- Relazione geologica: Ambito "N7"** chiarimenti in merito alla regimazione delle acque superficiali sotterranee post-operam, trattandosi di sbancamento del versante che andrebbe valutato post operam sia per la stabilità del versante e sia per la regimazione delle acque (Città Metropolitana);
- Studio acustico:** integrazione con la simulazione sulle ore di punta, ed eventualmente anche delle relative mappe isofoniche dei due scenari, utilizzando comunque gli stessi criteri, tenendo conto della mobilità e delle eventuali integrazioni che sono state fornite (ARPAE);
- Nuovo elenco degli allegati al presente procedimento relativo alla totalità dei documenti allegati allo stesso con indicazione dei protocolli di presentazione (**Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica**);
- Relativamente al piano di utilizzazione si evidenzia che l'elaborato 02 Stato di Fatto riporta gli edifici in progetto e non è conforme al piano di utilizzazione vigente e l'elaborato 03 Progetto non riporta l'edificio in ampliamento relativo ai nuovi uffici; occorre quindi presentare elaborati congruenti e definitivi (**Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica**);
- Relativamente all'edificio G ed E occorre presentare sezioni riportanti tutte le altezze dell'edificio con particolare riferimento al rispetto dell'altezza massima così come definita nella proposta di variante al RUE allegata al presente procedimento corredato anche di rendering (**Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica**);

PRENDE ATTO

DEI SEGUENTI PARERI:

- **COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO DI BOLOGNA**, nota prot. n. 1749 del 19/01/2019, con la quale ha espresso parere favorevole condizionato relativo a punto e) oggetto della conferenza "SCIA per variante in corso d'opera relativa al cambio d'uso da autorimessa a palestra in adiacenza al fabbricato ad uso direzionale (Marzoline)", acquisito in data 21/01/2019 al prot. n.1716 (**allegato C del verbale della CDS del 21.01.2019**);
- **SOLARIS SRL**, nota istruttoria prot. n. 230 del 18/01/2019, acquisita agli atti in data 21/01/2019 con prot. n. 1645, con la quale hanno espresso indicazioni per la redazione del progetto illuminotecnico (**Allegato D del verbale della CDS del 21.01.2019**);
- **ATERSIR (Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti)**, nota istruttoria prot. n. 316 del 17/01/2019, acquisita agli atti in data 18/01/2019 prot. n. 1489 (**allegato E del verbale della CDS del 21.01.2019**);

- **REGIONE EMILIA-ROMAGNA – Servizio Area Reno e Po di Volano**, nota prot. n. 1345 dell'11/01/2019, acquisita agli atti in data 12/01/2019 con prot. n. 947, con la quale comunicata che non sono dovuti pareri in quanto gli interventi previsti non presentano interferenze con corsi d'acqua pubblici e vengono rispettate le distanze riportate all'art. 96 lettera f) del R.D. 523/1904, riportando considerazioni istruttorie per quanto riguarda la variante al RUE di cui al punto a) dell'oggetto della conferenza "variante al RUE cartografica e normativa" (**allegato F del verbale della CDS del 21.01.2019**);
- **HERA SPA**, con nota istruttoria prot. n. 6182 del 18/01/2019, acquisita agli atti in data 21/01/2019 prot. n. 1651/2019, esprime nulla-osta agli atti urbanistici previsti di cui ai punti a), b) e c) oggetto della conferenza; per quanto riguarda il punto c) "Variante al piano particolareggiato di iniziativa Pubblica S. Giovanni – località Osteria Grande" precisa che gli eventuali interventi di potenziamento dei sistemi a rete acqua e gas, nonché le opere interne al comparto, necessarie per l'allacciamento del futuro edificio in progetto, potranno essere valutati nella successiva fase di rilascio del parere al progetto definitivo/esecutivo del comparto e comunque a fronte della formalizzazione della dotazione idrica e gas necessaria (**allegato G del verbale della CDS del 21.01.2019**);
- **AUSL**, con nota prot. n. 7070 del 05/03/2019, acquisita agli atti in data 05/03/2019 prot. n. 5334/2019, esprime parere favorevole (**allegato 1**);
- **HERA SPA**, con nota prot. n. 9470 del 19/03/2019, acquisita agli atti in data 20/03/2019 prot. n. 6887/2019, esprime nulla-osta con prescrizioni agli atti urbanistici previsti di cui al punto c) oggetto della conferenza "Variante al piano particolareggiato di iniziativa Pubblica S. Giovanni – località Osteria Grande" (**allegato 2**);
- **NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE – SERVIZIO SISMICO ASSOCIATO**, nota prot. n. 7443 del 26/03/2019, con la quale ha espresso parere favorevole condizionato, acquisito in data 26/03/2019 al prot. n.7443 (**allegato 3**);
- **SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO - SETTORE ARCHEOLOGIA E SETTORE BELLE ARTI E PAESAGGIO:**

Aspetti architettonici e paesaggistici: saranno elementi da affrontare quando si affronterà nello specifico la progettazione dei due edifici che verranno realizzati nel Borgo di Varignana, con autonoma conferenza di servizi e non oggetto del presente procedimento;

Aspetti archeologici: PPIP "San Giovanni" – nel 2006 sono stati eseguiti in tutto l'ambito numerosi sondaggi archeologici con esiti diversificati a seconda delle zone indagate. Nell'ambito "A", oggetto della conferenza di servizi ed indicato negli elaborati cartografici, le indagini hanno evidenziato la presenza diffusa di materiale fittile di età romana. In considerazione di ciò la Soprintendenza chiede un approfondimento di indagine, rimandando in sede di progettazione esecutiva, con le prescrizioni necessarie per gestire questa cautela preventiva sulle aree di futura progettazione riservandosi, a seguito degli esiti delle nuove indagini e degli eventuali scavi stratigrafici, l'espressione del parere definitivo nonché di eventuali nuove prescrizioni, incluse possibili modifiche progettuali in ordine alla compatibilità delle opere da realizzare con i depositi archeologici eventualmente presenti nel sottosuolo. Non appena disponibili dovranno essere trasmessi i progetti delle opere al settore Archeologia della Soprintendenza, che potrà valutare di integrare il proprio parere.

Anche per l'ambito "B" del P.P.I.P. San Giovanni, dove sono stati comunque eseguiti nel 2006 i sondaggi preliminari, dovranno essere acquisiti i progetti delle future opere in modo che il settore Archeologia della Soprintendenza possa valutare la necessità di procedere ad ulteriori approfondimenti.

Per gli altri ambiti si conferma quanto già riportato nel precedente verbale della conferenza istruttoria del 21/01/2019.

Il presente verbale unitamente agli allegati che ne formano parte integrante e sostanziale verrà trasmesso a tutti i soggetti convocati da parte del Comune di Castel San Pietro Terme.

Alle ore 11.20 ha termine la seduta della Conferenza di Servizi. Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente della Conferenza
Arch. Angelo Premi

Il Segretario Verbalizzante
Dott.ssa Barbara Emiliani










ALLEGATI:

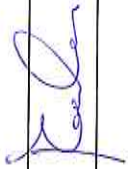
1. **ALLEGATO A:** scheda di registrazione presenze enti convocati

2. ALLEGATO B: scheda di registrazione presenze soggetti convocati
3. ALLEGATO C: scheda di registrazione presenze soggetti controinteressati
4. ALLEGATO D: deliberazione n. 60 del 25/03/2019;
5. ALLEGATO E: verbale conferenza di servizi istruttoria del 21.01.2019;
6. ALLEGATO 1 - AUSL - nota prot. n. 7070 del 05/03/2019, acquisita agli atti in data 05/03/2019 prot. n. 5334/2019, parere favorevole;
7. ALLEGATO 2 - HERA SPA - nota prot. n. 9470 del 19/03/2019, acquisita agli atti in data 20/03/2019 prot. n. 6887/2019, nulla-osta con prescrizioni punto c) oggetto della conferenza "Variante al piano particolareggiato di iniziativa Pubblica S. Giovanni – località Osteria Grande";
8. ALLEGATO 3 - NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE – SERVIZIO SISMICO ASSOCIATO - nota prot. n. 7443 del 26/03/2019, parere favorevole condizionato, acquisito in data 26/03/2019 al prot. n.7443.

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.

ALLEGATO A)
ELENCO PRESENZE ENTI
CONFERENZA DI SERVIZI DEL 26/03/2019




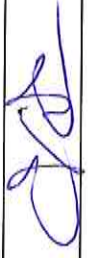

ENTE/SOCIETA'	COGNOME e NOME	QUALIFICA	e-mail	firma
COMUNE DI CASTEL S. PIETRO TERME	PREMI ANGELO	Dirigente Area Servizi al territorio		
COMUNE DI CASTEL S. PIETRO TERME	EMILIANI BARBARA	Resp. Servizio Sviluppo Economico e del Territorio		
COMUNE DI CASTEL S. PIETRO TERME	ZANETTI FAUSTO	Resp. Servizio Edilizia Privata e Urbaisitica		
COMUNE DI CASTEL S. PIETRO TERME	MONGARDI STEFANIA	Resp. UO Edilizia		
COMUNE DI CASTEL S. PIETRO TERME	MEGA MANUELA	Resp. UO Urbanistica		
COMUNE DI CASTEL S. PIETRO TERME	NALDI MANUELA	Resp. UO Ambiente		
COMUNE DI CASTEL S. PIETRO TERME	BASSI LAURA	Resp. UO Viabilità		
COMUNE DI CASTEL S. PIETRO TERME		Servizio Polizia Municipale		
ARPAE SAC				
ARPAE DISTRETTO TERRITORIALE DI IMOLA	TURRINI TIZIANO	COORDINATORE PAESAGGIO ARPAE IMOLA	turrini@arpae.it	
AUSL DI IMOLA - DIPARTIMENTO DI SANITA' PUBBLICA	GIUNTINI STEFANO	Tecnico della prevenzione del Dipartimento di Sanità Pubblica		
CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA - SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA	SAVI ALICE	Resp. Servizio Pianificazione Urbanistica		
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO - Settore Archeologia	CURINA RENATA	Funzionario Settore Archeologia - Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio CM di Bologna		
E-DISTRIBUZIONE SPA - ZONA DI BOLOGNA - U.O. CASTEL SAN PIETRO TERME	SPIGA LUCA			
E-DISTRIBUZIONE SPA - ZONA DI BOLOGNA - U.O. CASTEL SAN PIETRO TERME	CRISTIAN LOLLINI			

ENTE/SOCIETA'	COGNOME e NOME	QUALIFICA	e-mail	firma
COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO - SERV. PREV. NE INCENDI				
CONSORZIO DELLA BONIFICA RENANA	MORISI OSCAR	Capo settore Manutenzioni del reticolo idraulico	c.morisi@bonificarenana.it	
AUTORITÀ DI BACINO DEL FIUME RENO				
Servizio Area Reno e Po di Volano - AGENZIA REGIONALE SICUREZZA TERRIT. E LA PROT. NE CIVILE				
ESERCITO ITALIANO - 6° REPARTO INFRASTRUTTURE				
NCI - SERV. SISMICO ASSOCIATO				
NCI - UFFICIO DI PIANO FEDERATO				
TELECOM ITALIA SPA - Sede di Bologna				
SOLARIS SRL				
HERA SPA - Direzione Acqua	CASTRUCCI MONICA	Tecnico		

ALLEGATO "C"

ELENCO PRESENZE CONTROINTERESSATI

CONFERENZA DI SERVIZI DEL 26/03/2019

COGNOME e NOME	QUALIFICA	e-mail	FIRMA
CONSORZIO SAN GIOVANNI			
AGIOTECH S.R.L.			
FIN.AS S.R.L.	SCIPIONI ANGELO	ANGELO SCIPIONI @ GSCOATING.COM	
E-LABORA S.R.L.	LIQUIDATORE SOCIETÀ	GIUSEPPE@MP-PROGETTI.COM	
LA BANZA SRL	LEG. RAPP.	MARCHESENI @ ALINET.IT	
SA-FA IMPIANTI SNC			
MARCHESINI S.R.L.	LEG. RAPP.	MARCHESINI @ ALINET.IT	
CAMPOVECCHIO SRL			
MA.CON. SRL			
RIZZI SIMONA			
CHIAVARO ANNA			
CHIAVARO CLAUDIO	Proprietario V.P	claudio.chiavarosrl@v.com	
CHIAVARO CONCETTA			

COGNOME e NOME	QUALIFICA	e-mail	FIRMA
CHIAVARO MARIA			
CHIAVARO NICOLETTA			
RIZZI ANDREA			
MASELLI PAOLA			
MARINO GIOVANNI			
FINI FRANCESCA	PROPRIE TARIO	francescafini@gmail.com	Per conto del Fins Francesca / Fins Torino
FINI MARCO	PROPRIE TARIO	marcofini85@gmail.com	Fins Torino
PASINI ALESSIO			
PASINI ANGELA			
PASINI CLAUDIA			
PASINI DANIELA			
PASINI GIULIANA			
PALOTTO ANNA			
PALOTTO GIANFRANCA			

Francesca
Anna

studio.negroni@tin.it
" "

TECNICO
TECNICO

NEGRONI RITA
NEGRONI FUORIANO



Città di Castel San Pietro Terme

ALLEGATO D) al verbale c.d.s. del 26.03.2019

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

N. 60 DEL 25/03/2019

Oggetto: CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE PERVENUTA PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53, COMMA 1, LETTERA B) DELLA L.R. N. 24/2017 PRESENTATA DALLA SOCIETÀ CRIF SPA, C.F. 02083271201 E DALLA SOCIETÀ PALAZZO DI VARIGNANA SRL, C.F. 02658521204, RELATIVAMENTE ALL'ENDOPROCEDIMENTO "VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA S. GIOVANNI – LOCALITÀ OSTERIA GRANDE"

L'anno **duemiladiciannove**, il giorno **venticinque** del mese di **Marzo** alle ore 11:00 presso la Residenza Municipale, convocata a cura del Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

Nome	Qualifica	Presenza
Tinti Fausto Sindaco	Sindaco	Presente
Farolfi Francesca	Assessore	Assente
Giordani Giuliano	Assessore	Presente
Dondi Fabrizio	Assessore	Assente
Cenni Tomas	Assessore	Presente
Muzzarelli Anna Rita	Assessore	Presente

Totale presenti: 4 Totale assenti: 2

Presiede l'adunanza il Sindaco Fausto Tinti

Assiste alla seduta il Segretario Generale Dott.ssa Cinzia Giacometti

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e invita la Giunta a trattare l'argomento in oggetto

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che con domanda inoltrata dalla Società CRIF SpA, C.F. 02083271201 e dalla Società Palazzo di Varignana srl, C.F. 02658521204, in data 11/12/2018, acquisita al prot. n. 30224, relativa all'avvio procedimento unico ex art. 53 della L.R. 24/2017 smi e art. 8 del DPR 160/2010 smi relativo a:

- a. variante al RUE cartografica e normativa,
- b. variante al piano di utilizzazione ambito RUE N7,
- c. variante al piano particolareggiato di iniziativa Pubblica S. Giovanni – località Osteria Grande,
- 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 (collegato alla variante al piano di utilizzazione ambito RUE N7);

Richiamati:

- l'art. 8 del DPR 7 settembre 2010, n. 160 “Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive” che prevede misure urbanistiche straordinarie per valutare i progetti di nuova costruzione, ampliamento o ristrutturazione di insediamenti produttivi che comportino variante agli strumenti urbanistici;

- l'art. 4 comma 2 della Legge Regionale n. 24 del 21/12/2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio” che stabilisce che, fino al termine perentorio di anni tre dalla data di entrata in vigore (01/01/2018) per l'avvio, da parte dei Comuni, del procedimento di approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), possono essere formalmente adottati i procedimenti speciali di approvazione dei progetti e degli atti negoziali che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica;

- l'art. 53 della citata Legge Regionale che disciplina, fra gli altri, il procedimento unico di approvazione dei progetti di ampliamento di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa nell'area di pertinenza degli stessi, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità della medesima attività (art. 53 comma 1 lett. b).

- le deliberazioni di Consiglio Comunale:

- n. 113 del 30/10/2018, avente ad oggetto :

“1) ACCORDO CON PRIVATI EX ART. 18 DELLA L.R. N. 20/00 E ART. 4 DELLA L.R. 24/17 RELATIVO AI COMPLESSI IMMOBILIARI SITI IN FRAZIONE DI OSTERIA GRANDE E VARIGNANA (BO) (AMBITO N7 E COMPARTO S.GIOVANNI)-APPROVAZIONE

2) PROPOSTA ACQUISTO COMPENDIO IMMOBILIARE IN LOCALITA' VARIGNANA: FABBRICATO RESIDENZIALE VIA ALFIERI ANGOLO VIA B. DA VARIGNANA, FABBRICATO EX SCUOLE VIA B. DA VARIGNANA E P.ZZA N. SAURO, E AREA TRA C. BATTISTI, VIA D.DE JANI E P.ZZA NAZARIO SAURO-PRESA D'ATTO”;

- n. 145 del 19/12/2018, avente ad oggetto *“NUOVO ASSETTO IN AMPLIAMENTO E ADEGUAMENTO CON RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA PER LA RIDISTRIBUZIONE DI CAPACITÀ EDIFICATORIE ESISTENTI, REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO DI AMPLIAMENTO DEL CAMPUS DELLA SOCIETÀ CRIF, IN AMBITO N7 A VARIGNANA E DEL COMPLETAMENTO DELLA STRUTTURA DI PALAZZO DI VARIGNANA, VARIANTE AL P.P. SAN GIOVANNI, CON APPROVAZIONE DI NUOVO PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN STRALCIO AL PRECEDENTE - AVVIO PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53 L.R. 24/2017”;*

- n. 52 del 07/04/2009 *“PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO “SAN GIOVANNI” IN OSTERIA GRANDE CHE COSTITUISCE VARIANTE SPECIFICA AL P.R.G./VG/99 AI SENSI DELL'ART. 15 DELLA L.R. N. 47/1978, COME MODIFICATO DALL'ART. 12 DELLA L.R. N. 6/1995 NONCHE' AI SENSI DELL'ART.41 – COMMA 2° DELLA L.R. N. 20/2000 (Variante n. 16) ADOTTATA CON DELIBERA DEL C.C. N. 135 DEL 13/11/2008-*

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI DEI PRIVATI E ALLE RISERVE FORMULATE DALLA PROVINCIA ED APPROVAZIONE

- la Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica zona Pie Produttiva denominata "San Giovanni" (art. 22 L.R. n. 47/1978 e ss.mm. e ii.) sottoscritta in data 23 ottobre 2010 innanzi al Dott. Federico Tassinari Notaio in Imola, registrata a Imola il giorno 09/11/2010 al n. 3916 Serie IT e trascritta all'Ufficio del Territorio di Bologna il 10/11/2010;
- l'esito della Conferenza dei Servizi seduta istruttoria del 21/01/2019 (verbale prot. n. 2164/2019);

Considerato che:

- la documentazione trasmessa ed acquisita con prot. n. 30224 in data 11/12/2018 e successive integrazioni risulta verificata e ritenuta la richiesta di cui sopra meritevole di essere accolta in quanto può costituire un'interessante opportunità per il tessuto socio economico di questo Comune, con positive ricadute sulle aziende locali, rappresentando inoltre un volano per l'inattuato ambito produttivo "San Giovanni";
- la richiesta in parola è relativa al procedimento complesso sopra specificato e che tra i suoi endoprocedimenti include la richiesta di "Variante al piano particolareggiato di iniziativa Pubblica S. Giovanni – località Osteria Grande", avente ad oggetto un nuovo assetto con richiesta di variante urbanistica per la redistribuzione di capacità edificatorie esistenti, con realizzazione di intervento di ampliamento del campus della società Crif, nell'ambito N7 a Varignana, e del completamento della struttura di Palazzo di Varignana, variante al piano particolareggiato di cui alla convenzione urbanistica denominata "San Giovanni", con approvazione di nuovo piano urbanistico attuativo in stralcio al precedente intervento, varianti al Rue vigente e riqualificazione del centro storico di Varignana;

Preso atto che:

- tale procedimento prevede la suddivisione dell'attuale Piano Particolareggiato denominato "San Giovanni", attualmente identificato nel RUE come ambito ASP_B.2, in due Piani Particolareggiati, con conseguente variante al RUE, tendente a suddividere lo stesso in due ambiti ASP_B.2.1 e ASP_B.2.2;
- la porzione di ambito situata a nord-ovest, ASP_B.2.1, in adiacenza alla via San Giovanni, viene stralciata dal Piano Particolareggiato originario e assoggettata a Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata con relativa nuova convenzione urbanistica in attuazione del procedimento unico ex art. 53 della L.R. 24/2017 sopra specificato;
- la variante è relativa alla porzione a nord-est del P.P., e consiste nella redistribuzione delle dotazioni pubbliche mantenendo inalterato il quadro complessivo già destinato alla destinazione delle stesse, senza modificare in alcun modo la conformazione e le potenzialità edificatorie dei singoli lotti già di proprietà privata;
- sono apportate modifiche alla conformazione degli standard in modo da rispettare i parametri di Legge in termini di dotazioni necessarie all'attuazione del piano stesso, ridefinendo solo aree già di proprietà comunale e senza modificare la viabilità già prevista nel Piano approvato;

Visti gli elaborati costituenti la I[^] variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica zona produttiva "San Giovanni" sono i seguenti:

Comparto A - ambito ASP B.2.1

1. Relazione illustrativa
2. Norme Tecniche di Attuazione
3. Relazione geologica
4. Previsione di spesa opere di urbanizzazione
5. Schema di convenzione

Stato di fatto:

6. Inquadramento dell'area su strumentazione urbanistica

7. Inquadramento dell'area su P.P. "San Giovanni"
8. Planimetria, sezioni e profili del terreno

Progetto Architettonico

9. Planimetria di progetto e dotazioni territoriali
10. Planimetria di progetto su base catastale e fasce di rispetto
11. Profili ambientali
12. Piante di progetto
13. Prospetti di progetto
14. Sezioni ambientali e di dettaglio
15. Viste prospettiche

Infrastrutture

16. Relazione illustrativa
17. Planimetria di progetto e sezione stradale tipo
18. Rete idrica
19. Rete gas
20. Rete di fognatura
21. Rete telefonica
22. Rete elettrica
23. Rete di pubblica illuminazione

Documentazione ambientale

24. VALSAT
25. Studio acustico
26. Studio del traffico
27. Relazione geologica e sismica
28. Relazione di compatibilità idraulica
29. Relazione idraulica
30. Relazione terre e rocce da scavo

Accertato che la sua pubblicazione e relativo deposito sono correttamente avvenuti ai sensi di Legge (avviso di deposito di Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53, comma 1, lettera b) della L.R. n. 24/2017 per l'approvazione del progetto P.G. 616/2019 – periodo deposito 09/01/2019 all'11/03/2019);

Visto che nei tempi previsti per legge risulta pervenuta n. 1 osservazione (pervenuta tramite PEC in data 11/03/2019 alle ore 12:02 e acquisita agli atti con protocollo n. 5971/2019 in data 12/03/2019), presentata dall'Avv. Francesca Minotti in nome e per conto del Consorzio Lottizzazione San Giovanni, successivamente integrata con elaborati in data 21/03/2019 - Protocollo n. 7048/2019 e pertanto si deve procedere a controdedurre alla stessa, costituita dai seguenti elaborati:

Comparto B - ambito ASP B.2.2:

1. Allegato 1 - Planimetria comparto B;
2. Allegato 2 - Planimetria comparto B – individuazione subcomparti;
3. Allegato 3 – Superficie Utile;
4. Allegato 4 – Standard;
5. Allegato 5 – Computo metrico estimativo;
6. Bozza convenzione;
7. Schede normative ambito ASP_B.2.2;

8. Tavola 3.1 – Zonizzazione PROGETTO – Individuazione sub-comparti;
9. Tavola 3.3 - viabilità – fasce di rispetto – standard – PROGETTO;
10. Tavola 4.2.1 – Schema urbanizzazioni - acqua - gas – PROGETTO;
11. Tavola 4.2.2 – Schema urbanizzazioni - fognature – PROGETTO;
12. Tavola 4.2.3 – Schema urbanizzazioni – rete telefonica – enel – illuminazione pubblica – PROGETTO;

Vista la relazione del Dirigente Area Servizi al Territorio di controdeduzione alle osservazioni formulate dai privati entro i termini in data 25/03/2019 che si allega alla presente deliberazione (allegato A);

Preso atto che il nuovo assetto proposto dal Consorzio Lottizzazione San Giovanni non incide in modo sostanziale sullo schema di progetto piani volumetrico elaborato dall'Amministrazione Comunale in sede di avvio del procedimento, apportando modifiche distributive alle dotazioni pubbliche;

Dato atto che:

- il presente provvedimento attualmente non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;
- i riflessi finanziari a carico del Comune saranno definiti all'atto dell'approvazione della convenzione urbanistica da parte del Consiglio Comunale;
- ai sensi dell'art.49 , comma 1, del T.U.E.L. è stato acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, come da allegato;

Con voti favorevoli ed unanimi, resi in forma palese;

DELIBERA

per i motivi di cui in premessa:

1. di approvare le controdeduzioni all'osservazione pervenuta come formulate nella relazione del Dirigente Area Servizi al Territorio di controdeduzione "allegato A" al presente provvedimento:
 - a. accoglimento delle seguenti osservazioni: n. 1, 2.b e 2.c ;
 - b. accoglimento con modifiche (accoglimento parziale) delle seguenti osservazioni: nn. 2.a, 2.a, 3.b, 4;
 - c. non accoglimento della seguente osservazione: 3.c;
 - d. accoglimento dell'osservazione relativa a "oneri e opere da porre a carico del soggetto proponente Crif SpA Comparto "A" / ambito ASP_B.2.1";
2. che il presente provvedimento, unitamente agli allegati che ne formano parte integrante e sostanziale, sia trasmesso e depositato agli atti della Conferenza di servizi relativa al procedimento unico ex art. 53 della L.R. 24/2017 s.m.i. e art. 8 del DPR 160/2010 per i successivi adempimenti di competenza (fascicolo elettronico n. 251/6.3/2018);
3. di dare atto che la presente deliberazione sarà pubblicata nell'apposita sezione del sito del Comune di Castel San Pietro Terme denominata 'Amministrazione trasparente', sottosezione 'Pianificazione e governo del territorio', ai sensi dell'art. 39 comma 1 lett. b) del D.Lgs. 15.03.2013 n. 33, ai fini della trasparenza dell'attività di pianificazione della pubblica amministrazione e dell'acquisizione dell'efficacia degli atti approvati;
4. di dare atto che la documentazione tecnica sopra specificata è depositata agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, oltre che pubblicata nel sito istituzionale e conservata nel sistema di gestione documentale dell'Ente - fascicolo elettronico n. 251/6.3/2018;
5. di dichiarare con separata, favorevole ed unanime votazione la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'articolo 134, comma 4, del Decreto Legislativo n. 267 del

18/08/2000, al fine di consentire il celere proseguimento del procedimento amministrativo avviato ai sensi dell'art. 14 Legge n. 241/1990 ss.mm.ii..

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO
(Fausto Tinti)
(atto sottoscritto digitalmente)

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Cinzia Giacometti)
(atto sottoscritto digitalmente)



Città di Castel San Pietro Terme
Città Metropolitana di Bologna

AREA SERVIZI AL TERRITORIO

PG. 7316/2019

Castel San Pietro Terme, 25/03/2019

OGGETTO: Procedimento unico ex art. 53 della L.R. 24/2017 smi e art. 8 del DPR 160/2010 avente per oggetto interventi sul territorio proposti dalle società CRIF S.P.A. e Palazzo di Varignana in variante alla strumentazione urbanistica che coinvolgono anche l'assetto del Comparto "San Giovanni" oggetto di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica già approvato dal Consiglio comunale con delibera N° 52 del 07/04/2009 e successiva sottoscrizione della convenzione urbanistica avvenuta il 23/10/2010 – CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO DELLA PUBBLICAZIONE.

In relazione al procedimento in oggetto, al fine di garantirne la più ampia partecipazione, l'istanza presentata al Comune ed i relativi allegati sono stati pubblicati sul sito internet del Comune, nella sezione Amministrazione Trasparente / Pianificazione e governo del territorio, oltre alla voce AVVISI e VARIANTI AL PIANO REGOLATORE dell'albo pretorio per giorni 60 a far data dal 09/01/2019 fino a tutto il 11/03/2019, ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 20-2000 e ss.mm.e ii.

Nei termini fissati, è pervenuta una osservazione (pervenuta tramite PEC in data 11/03/2019 alle ore 12,02 e acquisita agli atti in data 12/03/2019 con protocollo N° 5971/2019) presentata dall'Avv. Francesca Minotti in nome e per conto del Consorzio Lottizzazione San Giovanni, successivamente integrata con elaborati il giorno 21/03/2019 - N° Protocollo 7048/2019, che di seguito si sintetizza avanzando le relative proposte di controdeduzione da recepire nel procedimento in corso.

PUNTO I) OSSERVAZIONI SULL'ASSETTO DEL COMPARTO "B"/AMBITO ASP_B.2.2 - San Giovanni
Viene richiesto di modificare l'assetto del Comparto in questione elaborato nella versione proposta dagli Uffici comunali, al fine di ridurre i costi delle opere di urbanizzazione primaria e conseguire nel contempo un assetto migliorativo anche dal punto di vista attuativo tramite l'identificazione di sub compartimenti. Si propone quindi un disegno aggiornato poi integrato con gli elementi costitutivi del PUA – Piano Urbanistico Attuativo.

CONTRODEDUZIONE: si propone di accogliere l'osservazione; specificando che il nuovo assetto proposto incide in modo non sostanziale sullo schema di progetto plani volumetrico elaborato dal Comune in sede di avvio del procedimento, apportando modifiche distributive delle dotazioni pubbliche e, su proposta di parte su un unico lotto, al fine di posizionare le vasche di laminazione delle acque bianche all'interno del comparto, si accoglie quindi l'osservazione recependo il nuovo assetto all'interno del procedimento in corso.

PUNTO II) OSSERVAZIONI SULLE MODIFICHE DA APPORTARE AL RUE IN RELAZIONE AL COMPARTO "B"/AMBITO ASP_B.2.2 - San Giovanni

a) Viene richiesto di modificare la scheda normativa di RUE in relazione agli usi ammessi, specificando che le categorie funzionali siano quelle di cui al comma 3 dell'art 28 della L.R. 15/2013 come modificata dalla LR 9/2015 e per le funzioni di servizio complementari e per l'uso direzionale, inserire la possibilità di realizzare superfici accessorie nella quantità massima del 50% della Su realizzata;

CONTRODEDUZIONE: propone di accogliere parzialmente l'osservazione; ritenendo che l'articolazione degli usi sia già in linea con la normativa citata, non si ritiene utile specificare il principio nella scheda normativa, mentre si accoglie la richiesta di specificare che il limite di Superficie accessoria realizzabile a servizio delle funzioni di servizio complementari alla residenza e per l'uso direzionale possa essere definito nella quantità massima pari al 50% della Superficie utile realizzata, e si integra quindi la scheda normativa.

b) si propone per il produttivo di eliminare il riferimento all'indice fondiario, riferendo la capacità edificatoria esprimibile esclusivamente con l'indicazione della Su ammessa, mentre per quanto attiene alle funzioni direzionali e commerciali ammesse si propone di eliminare il riferimento all'indice riferito alla superficie territoriale, mantenendo il medesimo riferimento esclusivo alla stessa Su del punto precedente, obbligando in caso di attuazione delle funzioni in questione al reperimento degli standard aggiuntivi a carico dell'intervento;

CONTRODEDUZIONE: si propone di accogliere l'osservazione: ritenendo che la modifica possa rendere più immediata l'identificazione della capacità edificatoria esprimibile per ogni singolo lotto/sub-ambito, aggiornando la scheda normativa di RUE nella quale venga chiaramente specificato che i comparti direzionali e commerciali sono obbligati al reperimento degli standard aggiuntivi all'interno del lotto/lotti interessati dal progetto, oltre che rendere evidente che la eventuale capacità edificatoria non esprimibile non maturi alcun diritto automatico di trasferimento o riconoscimento.

c) viene richiesto di specificare che la varianti ai pinai particolareggiati approvati dovranno essere definite al momento della presentazione;

CONTRODEDUZIONE: si propone di accogliere l'osservazione: eliminando il riferimento indicato dalla scheda normativa di RUE;

PUNTO III.a) / III.b) OSSERVAZIONI SULLA TEMPISTICA DI ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI ALL'INTERNO DEL COMPARTO "A"/AMBITO ASP_B.2.1

Viene richiesto di specificare le tempistiche attuative sia delle opere di urbanizzazione che di realizzazione degli edifici (auditorium) entro termini definiti.

CONTRODEDUZIONE: si propone di accogliere parzialmente l'osservazione, definendo in convenzione il termine di 3 anni dalla firma della convenzione urbanistica attuativa per presentare il permesso di costruire del primo stralcio delle opere di urbanizzazione del comparto consistenti nella rotatoria su Via Calabria/San Giovanni di accesso del comparto e della bretella stradale di collegamento con l'ambito ASP_B.2.2, condizione che rende concreta l'azione di avvio attuativo dei comparti; mentre per quanto attiene al termine di realizzazione di tutti gli interventi del comparto si ritiene opportuno siano coincidenti con le tempistiche definite per l'attuazione delle previsioni del limitrofo l'ambito ASP_B.2.2 – San Giovanni, mantenendo il tempo massimo di validità della convenzione in 10 anni.

PUNTO III.C) OSSERVAZIONI INERENTI IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO A CARICO DI CRIF S.P.A.

Viene osservato che non è previsto alcun meccanismo di indicizzazione/rivalutazione del contributo straordinario, sottolineando l'incertezza derivante dalla mancata definizione di termini di presentazione dei titoli edilizi.

CONTRODEDUZIONE: si propone di non accogliere l'osservazione, specificando innanzitutto che l'accoglimento parziale alla precedente osservazione inserisce un termine ravvicinato per la presentazione del titolo edilizio relativo al primo stralcio delle opere di urbanizzazione, risolvendo il tema di incertezza di definizione delle tempistiche, si sottolinea altresì che il contributo straordinario deriva da specifica prescrizione dell'Art. 16 del DPR 380/2001 che richiede di commisurare il contributo al maggior valore generato sulle aree od immobili con la variante urbanistica. Appare quindi evidente che la condivisione fra Amministrazione e soggetto proponente sull'importo individuato è effettuata tralasciando tutte le condizioni economiche, finanziarie e congiunturali in essere al momento dell'avvio del procedimento; una clausola di aggiornamento dell'importo imporrebbe la revisione di tutti i parametri e le componenti che incidono sulla determinazione del contributo, non escludendone di conseguenza anche una sua potenziale riduzione nel tempo. La determinazione del contributo straordinario deriva poi dal contenuto sostanziale di uno specifico Accordo ex Art 18 LR 20/2000 proposto all'Amministrazione il 24/10/2018, approvato dal Consiglio comunale il 30/10/2018 (Delibera N° 113) ed infine sottoscritto in data 26/01/2019, condizione che fa salva anche una eventuale disapplicazione derivante da norme sopravvenute (a titolo di esemplificativo si richiama l'Art. 8 della LR N° 24/2017).

PUNTO IV) OSSERVAZIONI SUL CONTENUTO DELLA CONVENZIONE URBANISTICA INERENTE IL COMPARTO "B"/AMBITO ASP_B.2.2 - San Giovanni

Viene osservato che è interesse presentare uno schema di nuova convenzione con i seguenti contenuti riportati puntualmente con le singole risposte in carattere neretto:

1) Eliminazione a carico dei lottizzanti per la realizzazione della cassa di espansione esterna al comparto e dell'onere di acquisizione di tale terreno prevista all'art 4, punto 1 della convenzione vigente;

risposta) in conseguenza all'accoglimento dell'osservazione di cui al PUNTO I) l'osservazione è accolta consentendo anche riduzione di suolo coinvolto nell'attuazione del comparto, si richiede però di definire in convenzione gli obblighi di tutti i soggetti attuatori inerenti la realizzazione delle opere ed i termini temporali di realizzazione delle stesse;

2) Eliminazione del rimborso al Comune del costo di progettazione del piano particolareggiato di iniziativa pubblica prevista all'art 4, punto 6 della convenzione vigente;

risposta) si ritiene accoglibile l'eliminazione dell'obbligo riferito alla stesura originaria del comparto che ad oggi non ha ancora avviato la sua concreta attuazione, mantenendo in carico ai lottizzanti gli oneri diretti e riflessi delle fasi progettuali da svilupparsi successivamente alla chiusura del procedimento in caso di proposta all'Amministrazione di eventuali future varianti;

3) Eliminazione della sanzione prevista all'art. 10 della convenzione vigente in caso di inosservanza degli impegni;

risposta) si ritiene di non eliminare la sanzione che nell'assetto della nuova convenzione assume rilievo ancora più importante in relazione al meccanismo anticipatorio di alcune opere da parte dell'Amministrazione comunale;

4) Eliminazione delle garanzie fideiussorie previste all'Art. 8 della vigente convenzione;

risposta) si ritiene di non eliminare l'obbligo alla presentazione di garanzie ma di modificarne altresì le modalità, che per quanto riguarda le opere anticipate dall'Amministrazione dovranno vedere il rimborso economico in quota parte al momento del rilascio dei titoli edilizi dei singoli interventi edificatori, mentre per la quota relativa alle opere di urbanizzazione che rimangono in carico ai lottizzanti le garanzie dovranno essere presentate in commisurazione degli importi imputabili ai singoli stralci attuativi o commisurate all'entità delle opere non ancora realizzate al momento di ritiro del permesso di costruire dei fabbricati, od in alternativa condizionare il rilascio dei titoli edilizi dei fabbricati alla esecuzione delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento.

5) Assunzione dei seguenti impegni da parte dei lottizzanti:

a) presentare il progetto di completamento delle opere di urbanizzazione primaria interne secondo le necessità di edificazione dei singoli sub-comparti e comunque ad avvenuta realizzazione da parte del Comune del opere di urbanizzazione primaria di carattere generale;

risposta) si ritiene accoglibile la formulazione salvo agganciarla al meccanismo delle garanzie da prestare al Comune ed ai reciproci impegni fra i lottizzanti da declinarsi nella convenzione attuativa;

b) rimborsare al Comune i costi delle opere di urbanizzazione primarie, dallo stesso anticipati, mediante millesimi calcolati sulla superficie utile assegnata ad ogni lotto edificabile, al rilascio del permesso di costruire dei fabbricati;

risposta) si condivide il principio da declinarsi nel testo di convenzione in modo da rendere evidente che il rimborso dovrà attenersi a tutti i costi sostenuti dall'Amministrazione per la progettazione e realizzazione delle opere e non escludendo la possibilità da parte dei lottizzanti di provvedere in alternativa direttamente;

6) Validità della convenzione fissata in 10 anni;

risposta) in riferimento all'ampia disamina effettuata nell'osservazione al PUNTO III.a) / III.b) si ritiene congruo commisurare la durata della convenzione in termini temporali uguali fra i due comparti "A"/AMBITO ASP_B.2.1 e "B"/AMBITO ASP_B.2.2 - San Giovanni, anche al fine di trarre un arco temporale allineato per l'attuazione di tutte le previsioni insediative, mantenendo quindi il tempo massimo di validità della convenzione in 10 anni;

7) Scioglimento del Consorzio Lottizzazione San Giovanni costituito il 23/10/2010;

risposta) nulla osta allo scioglimento del Consorzio che peraltro con l'approvazione della variante in essere decade in termini di obiettivi, lasciando ai lottizzanti la scelta più corretta per gestire i reciproci rapporti in termini di obbligazioni anche nei confronti del Comune; è quindi possibile modificare il testo dell'Art. 5 della vigente convenzione eliminando l'obbligo costitutivo del consorzio;

8) Assunzione da parte del Comune di impegni per un importo complessivo come da computo metrico allegato e tempi precisi da definirsi in sede di convenzione;

risposta) non si riporta l'elencazione puntuale dei singoli impegni ma si ritiene che l'Amministrazione possa assolvere l'impegno di anticipare la progettazione e la realizzazione delle opere di

urbanizzazione primaria di carattere generale e ritenute di valenza anche sovraordinata, quale l'asse stradale principale, parte integrante del sistema di circuitazione a nord di Osteria Grande già previsto in PSC ed in POC, e la realizzazione delle linee primarie di acque nere e bianche, che risolveranno anche problematiche in essere dell'intera frazione di Osteria Grande, il tutto fino all'importo massimo omnicomprensivo corrispondente al contributo straordinario definito a carico di CRIF S.P.A. pari a Euro 1.007.840,00. Il contributo straordinario, in rispondenza al punto d-ter del punto 4 dell'Art. 16 del DPR 380/2001, può essere vincolato alla realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento; specificando che il testo di convenzione è opportuno mantenga la possibilità di consegnare all'Amministrazione il progetto esecutivo appaltabile, oltre a consentire ai soggetti attuati di realizzare anche direttamente le opere. E' importante porre poi in evidenza che l'impegno economico di anticipazione che l'Amministrazione si assume è riferita al quadro economico dei progetti e delle opere e compatibile con i flussi di incasso del contributo straordinario.

CONTRODEDUZIONE: si propone quindi di accogliere parzialmente l'osservazione secondo le singole risposte precedentemente elencate.

VIENE INFINE RICHIESTO DI PORRE A CARICO DI CRIF (COMPARTO "A"/AMBITO ASP_B.2.1) I SEGUENTI ONERI ED OPERE:

- 1 Realizzazione della rotatoria sulla strada comunale San Giovanni e del tratto di asse stradale centrale fino al lato est della Fossa Grande (tombamento compreso),
- 2 Reti tecnologiche da strada comunale San Giovanni al lato est tombamento Fossa Grande così da realizzare una rete ad "anello" lungo l'asse stradale centrale fino a Via Umbria;
- 3 Tombamento Fossa Grande con copertura sistemata a verde (il tombamento dovrà recepire le due tubazioni esistenti D=1000 cls provenienti dall'abitato di Osteria Grande fino alla zona nord dell'intero comparto (confine nord lotto 6 del comparto B) e lo scolmatore per acque nere dovrà essere spostato nella zona di verde pubblico a sud dell'asse stradale;
- 4 Posizionare la vasca di laminazione prevista per il parcheggio pubblico in progetto sottostante al parcheggio stesso e non sottostante all'asse stradale centrale così da non avere sottoservizi sottostanti alla sede stradale ma unicamente nel lato sud della stessa con conseguente eliminazione di tutte le botole dalla sede stradale.

CONTRODEDUZIONE: si propone di accogliere l'osservazione, specificando che per quanto attiene al punto 1, l'opera è già inserita nelle opere di urbanizzazione poste in carico all'intervento e che le tempistiche dello stralcio indicato sono state definite nella controdeduzione di cui al precedente **PUNTO III.a) / III.b)**; mentre le indicazioni delle opere di cui ai punti 2, 3 e 4 vengono acquisite in modo da rendere omogenee le caratteristiche complessive degli interventi, quali prescrizioni da rispettare in sede di progetto delle opere di urbanizzazione.

IL DIRIGENTE DELL'AREA SERVIZI AL TERRITORIO
Arch. Angelo Premi
angelo.premi@comune.castelsanpietroterme.bo.it

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.



Comune di Castel San Pietro Terme

Piazza XX Settembre, 3 - 40024 Castel San Pietro Terme (BO)

Area Servizi al Territorio
U.O. SUAP e Servizi Amministrativi
Servizio Sviluppo Economico e del Territorio

Castel San Pietro Terme, 21 gennaio 2019

Codice Pratica: 30224/2018
fascicolo elettronico 251/2018/6.3

Oggetto:	VERBALE N. 1 CONFERENZA DEI SERVIZI ISTRUTTORIA SEDUTA DEL 21 GENNAIO 2019 (legge n. 241/1990 e ss.mm.)	
Proponenti	Società CRIF SpA, C.F. 02083271201 Società Palazzo di Varignana srl, C.F. 02658521204	
Intervento:	Conferenza di Servizi Istruttoria: procedimento unico ex art. 53 della L.R. 24/2017 smi e art.8 del DPR 160/2010 smi	

Premesso che con domanda inoltrata dalla Società CRIF SpA, C.F. 02083271201 e dalla Società Palazzo di Varignana srl, C.F. 02658521204, in data 11/12/2018, e acquisita al prot. n. 30224, è stato avviato il procedimento unico ex art. 53 della L.R. 24/2017 smi e art. 8 del DPR 160/2010 smi relativo a:

- variante al RUE cartografica e normativa
- variante al piano di utilizzazione ambito RUE N7
- variante al piano particolareggiato di iniziativa Pubblica S. Giovanni – località Osteria Grande
- Permesso di costruire per ampliamento alberghiero edifici "E" e "G"
- SCIA per variante in corso d'opera relativa al cambio d'uso da autorimessa a palestra in adiacenza al fabbricato ad uso direzionale (Marzoline)
- Riqualificazione centro storico Varignana (collegato alla variante al piano di utilizzazione ambito RUE N7)
- Autorizzazione Unica Ambientale (relativa ai punti "d" e "e");
- Parere progetto prevenzione incendi (relativa al punto "e").

Atteso che la medesima istanza risulta essere adeguatamente motivata, giustificata da ragioni di particolari complessità del progetto / intervento e riferita ad insediamenti produttivi di beni e servizi, inoltre risulta corredata da idonea documentazione;

Ritenuto, pertanto, di accogliere la medesima richiesta di avvio del procedimento ex art. 53 della L.R. 24/2017 e smi;

Richiamati:

- l'art. 8 del DPR 7 settembre 2010, n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive" che prevede misure urbanistiche straordinarie per valutare i progetti di nuova costruzione, ampliamento o ristrutturazione di insediamenti produttivi che comportino variante agli strumenti urbanistici;
- l'art. 4 comma 2 della Legge Regionale n. 24 del 21/12/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" che stabilisce che, fino al termine perentorio di anni tre dalla data di entrata in vigore (01/01/2018) per l'avvio, da parte dei Comuni, del procedimento di approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), possono essere formalmente adottati i procedimenti

speciali di approvazione dei progetti e degli atti negoziali che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica;

- l'art. 53 della citata Legge Regionale che disciplina, fra gli altri, il procedimento unico di approvazione dei progetti di ampliamento di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa nell'area di pertinenza degli stessi, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità della medesima attività (art. 53 comma 1 lett. b).

Viste le deliberazioni di Consiglio Comunale:

- n. 113 del 30/10/2018, avente ad oggetto :
"1) ACCORDO CON PRIVATI EX ART. 18 DELLA L.R. N. 20/00 E ART. 4 DELLA L.R. 24/17 RELATIVO AI COMPLESSI IMMOBILIARI SITI IN FRAZIONE DI OSTERIA GRANDE E VARIGNANA (BO) (AMBITO N7 E COMPARTO S.GIOVANNI)- APPROVAZIONE
2) PROPOSTA ACQUISTO COMPENDIO IMMOBILIARE IN LOCALITA' VARIGNANA: FABBRICATO RESIDENZIALE VIA ALFIERI ANGOLO VIA B. DA VARIGNANA, FABBRICATO EX SCUOLE VIA B. DA VARIGNANA E P.ZZA N. SAURO, E AREA TRA C. BATTISTI, VIA D.DE JANI E P.ZZA NAZARIO SAURO-PRESA D'ATTO";
- n. 145 del 19/12/2018, avente ad oggetto "NUOVO ASSETTO IN AMPLIAMENTO E ADEGUAMENTO CON RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA PER LA RIDISTRIBUZIONE DI CAPACITÀ EDIFICATORIE ESISTENTI, REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO DI AMPLIAMENTO DEL CAMPUS DELLA SOCIETÀ CRIF, IN AMBITO N7 A VARIGNANA E DEL COMPLETAMENTO DELLA STRUTTURA DI PALAZZO DI VARIGNANA, VARIANTE AL P.P. SAN GIOVANNI, CON APPROVAZIONE DI NUOVO PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN STRALCIO AL PRECEDENTE - AVVIO PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53 L.R. 24/2017";

Tenuto conto che il D.P.R. 160/2010 all'art. 7 individua lo scrivente Ente quale amministrazione titolare della competenza sul procedimento in oggetto;

Dato atto che:

- il Dirigente dell'Area Servizi al Territorio ha convocato la conferenza dei servizi per il giorno 21 gennaio 2019 per esaminare la pratica prot. n. 30224/2018;
- con nota prot. n. 31308/6.3 del 21/12/2018 è stato dato avviso ai soggetti privati controinteressati dell'indizione della conferenza di servizi istruttoria e dell'avvio del periodo di deposito a far data dal 09/01/2019, data di pubblicazione dell'avviso sul BURERT n. 8;
- l'invito per la seduta odierna è stato diramato ai soggetti tramite PEC con prot. n. 31293 in data 21 dicembre 2018;
- in seguito alla ricezione dell'atto di convocazione nessuna delle amministrazioni ha richiesto la fissazione di una nuova data;

Tutto ciò premesso l'anno 2019 il giorno 21 gennaio alle ore 09.30 presso la sede del Comune di Castel San Pietro Terme – Piazza XX Settembre n. 3, l'Arch. Angelo Premi – Dirigente Area Servizi al Territorio, assume la Presidenza della Conferenza dei Servizi, assistito dalla D.ssa Barbara Emiliani in qualità di segretario verbalizzante, si aprono i lavori della Conferenza dei Servizi convocata tramite PEC del 21/12/2019 per l'esame della seguente istanza:

procedimento unico ex art. 53 della L.R. 24/2017 sml e art. 8 del DPR 160/2010 sml relativo a:

- a. variante al RUE cartografica e normativa
- b. variante al piano di utilizzazione ambito RUE N7
- c. variante al piano particolareggiato di iniziativa Pubblica S. Giovanni – località Osteria Grande
- 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 (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").

Alla Conferenza dei Servizi sono state invitate le seguenti Amministrazioni ed Enti Pubblici:

ENTE/SOCIETA'	COGNOME e NOME	QUALIFICA	PRESENTE	ASSENTE
COMUNE DI CASTEL S. PIETRO TERME	PREMI ANGELO	Dirigente Area Servizi al territorio	X	
COMUNE DI CASTEL S. PIETRO TERME	EMILIANI BARBARA	Resp. Servizio Sviluppo Economico e del Territorio	X	
COMUNE DI CASTEL S. PIETRO TERME	ZANETTI FAUSTO	Resp. Servizio Edilizia Privata e Urbanistica	X	
COMUNE DI CASTEL S. PIETRO TERME	MONGARDI STEFANIA	Resp. UO Edilizia	X	
COMUNE DI CASTEL S. PIETRO TERME	MEGA MANUELA	Resp. UO Urbanistica	X	
COMUNE DI CASTEL S. PIETRO TERME	NALDI MANUELA	Resp. UO Ambiente	X	
COMUNE DI CASTEL S. PIETRO TERME	BRAGAGLIA MASSIMILIANO	Istruttore Direttivo Tecnico UO Viabilità	X	
COMUNE DI CASTEL S. PIETRO TERME	SGARZI ALESSANDRO	Ispettore Capo Servizio Polizia Municipale	X	
ARPAE SAC				X
ARPAE DISTRETTO TERRITORIALE DI IMOLA	TURRINI TIZIANO	Posizione Organizzativa Presidio territoriale ST. Sede di Imola	X	
AUSL DI IMOLA - DIPARTIMENTO DI SANITA' PUBBLICA	GIUNTINI STEFANO	Tecnico della prevenzione del Dipartimento di Sanità Pubblica	X	
CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA - SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA	SAVI ALICE	Resp. Servizio Pianificazione Urbanistica	X	
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO - Settore Archeologia e Settore Belle Arti e Paesaggio	CURINA RENATA	Funzionario Settore Archeologia - Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio CM di Bologna	X	
COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO - SERV. PREV.NE INCENDI				X
CONSORZIO DELLA BONIFICA RENANA	MORISI OSCAR	Capo settore Manutenzioni del reticolo idraulico	X	
AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME RENO				X
Servizio Area Reno e Po di Volano - AGENZIA REG.LE SICUREZZA TERR.LE E LA PROT.NE CIVILE				X
ESERCITO ITALIANO - 6° REPARTO				X

INFRASTRUTTURE				
NCI – SERV. SISMICO ASSOCIATO	TOMIDEI MARTA	P.O. Servizio Sismico Associato	X	
NCI - UFFICIO DI PIANO FEDERATO				X
TELECOM ITALIA SPA – Sede di Bologna	CHIA DIEGO	Tecnico Progettista	X	
E-DISTRIBUZIONE SPA – ZONA DI BOLOGNA - U.O. CASTEL SAN PIETRO TERME	SPIGA LUCA		X	
E-DISTRIBUZIONE SPA – ZONA DI BOLOGNA - U.O. CASTEL SAN PIETRO TERME	CRISTIAN LOLLINI		X	
SOLARIS SRL				X
HERA SPA	CASTRUCCI MONICA	Tecnico	X	

Alla Conferenza dei servizi orario presunto ore 11.00 sono stati invitati:

- i soggetti proponenti per fornire eventuali chiarimenti che si rendessero necessari, senza diritto di voto;
- i soggetti privati diretti controinteressati, dando atto che il periodo di deposito delle osservazioni è stato aperto in data 09/01/2019 per 60 giorni consecutivi (11/03/2019) termine entro il quale possono far pervenire osservazioni e memorie, che la conferenza di servizi dovrà valutare e di cui dovrà tenere conto nella motivazione della decisione finale.

Verificati i requisiti dei soggetti partecipanti.

Il Presidente procede quindi alla verifica dei presenti, come risulta dalla scheda di registrazione presenze (allegati A e B) che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente verbale.

Per i rappresentanti degli enti competenti ad adottare atti di concerto o di intesa nonché a rilasciare pareri, autorizzazioni e nulla osta, la firma di presenza apposta nell'allegato sopraccitato equivale all'accettazione di quanto contenuto nel presente verbale.

Contestualmente prende atto che sono pervenuti, a seguito della convocazione della conferenza dei servizi, i seguenti pareri / comunicazioni:

- **COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO DI BOLOGNA**, nota prot. n. 1749 del 19/01/2019, con la quale ha espresso parere favorevole condizionato relativo a punto e) oggetto della conferenza "SCIA per variante in corso d'opera relativa al cambio d'uso da autorimessa a palestra in adiacenza al fabbricato ad uso direzionale (Marzoline)", acquisito in data 21/01/2019 al prot. n.1716 (allegato C);
- **SOLARIS SRL**, nota istruttoria prot. n. 230 del 18/01/2019, acquisita agli atti in data 21/01/2019 con prot. n. 1645, con la quale hanno espresso indicazioni per la redazione del progetto illuminotecnico (Allegato D);
- **ATERSIR (Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti)**, nota istruttoria prot. n. 316 del 17/01/2019, acquisita agli atti in data 18/01/2019 prot. n. 1489 (allegato E);
- **REGIONE EMILIA-ROMAGNA – Servizio Area Reno e Po di Volano**, nota prot. n. 1345 dell'11/01/2019, acquisita agli atti in data 12/01/2019 con prot. n. 947, con la quale comunicata che non sono dovuti pareri in quanto gli interventi previsti non presentano interferenze con corsi d'acqua pubblici e vengono rispettate le distanze riportate all'art. 96 lettera f) del R.D. 523/1904, riportando considerazioni istruttorie per quanto riguarda la variante al RUE di cui al punto a) dell'oggetto della conferenza "variante al RUE cartografica e normativa" (allegato F);
- **HERA SPA**, con nota istruttoria prot. n. 6182 del 18/01/2019, acquisita agli atti in data 21/01/2019 prot. n. 1651/2019, esprime nulla-osta agli atti urbanistici previsti di cui ai punti a), b) e c) oggetto della conferenza; per quanto riguarda il punto c) "Variante al piano particolareggiato di iniziativa Pubblica S. Giovanni – località Osteria Grande" precisa che gli eventuali interventi di potenziamento dei sistemi a rete acqua e gas, nonché le opere interne al comparto, necessarie per l'allacciamento del futuro edificio in progetto, potranno essere valutati nella successiva fase di rilascio del parere al progetto definitivo/esecutivo del comparto e comunque a fronte della formalizzazione della dotazione idrica e gas necessaria (allegato G);

- CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA – Area Pianificazione Territoriale, nota Istruttoria prot. n. 1826/2019 del 10/01/2019, acquisita agli atti in data 11/01/2019 con prot. n. 856 (allegato H);

Ad oggi non hanno espresso alcun parere gli enti invitati e non presenti quali:

- ESERCITO ITALIANO - 6° REPARTO INFRASTRUTTURE,
- NCI – UFFICIO DI PIANO FEDERATO,
- ARPAE SAC;

Si considera acquisito l'assenso senza condizioni delle amministrazioni il cui rappresentante non abbia partecipato alle riunioni, ovvero, pur partecipandovi, non abbia espresso la propria posizione, ovvero abbia espresso un dissenso non motivato o riferito a questioni che non costituiscono oggetto della conferenza;

Il progetto presentato e conservato nel sistema di gestione documentale dell'Ente al fascicolo elettronico n. 251/6.3/2018 è costituito dai seguenti elaborati:

SCHEDE RUE	
CODICE ELABORATO	TITOLO ELABORATO
	GENERALE - Elaborati Generali
	Proposte di Variante Schede Rue dei seguenti articoli: - Articolo 15.1.2 - Articolo 15.2.0.1 - Articolo 16.2.7

PIANO DI UTILIZZAZIONE AMBITO RUE N7	
CODICE ELABORATO	TITOLO ELABORATO
	GENERALE - Elaborati Generali
A-GENERALE 01	Relazione illustrativa
A-GENERALE 02	Stato di fatto - Planimetria generale
A-GENERALE 03	Progetto - Planimetria generale
	Schema di conversione

PIANO PARTICOLAREGGIATO OSTERIA GRANDE	
CODICE ELABORATO	TITOLO ELABORATO
GENERALE - Elaborati Generali	
PU-G-01-0000-00	Elenco Elaborati
PU-G-01-0001-00	Relazione illustrativa
PU-G-01-0002-00	Norme tecniche di attuazione
PU-G-01-0003-00	Relazione geologica
PU-G-01-0004-00	Previsione di opere opere di urbanizzazione
PU-G-01-0005-00	Schema di conversione
ARCHITETTONICO - Stato di fatto	
PU-A-01-0001-00	Inquadramento dell'area su strumentazione urbanistica, catastale e documentazione fotografica
PU-A-01-0002-00	Inquadramento dell'area su P.P. "San Giovanni" approvato con Delibera G.C. n°52 del 07/04/2009
PU-A-01-0003-00	Planimetria, sezioni e profili del terreno nello stato di fatto
ARCHITETTONICO - Progetto	
PU-A-01-0004-00	Planimetria di progetto e dotazioni territoriali
PU-A-01-0005-00	Planimetria di progetto su base catastale e fasce di rispetto
PU-A-01-0006-00	Profili ambientali
PU-A-01-0007-00	Piante di progetto
PU-A-01-0008-00	Prospetti di progetto
PU-A-01-0009-00	Sezioni ambientali e di dettaglio
PU-A-01-0010-00	Viste prospettiche ed assonometriche
INFRASTRUTTURE - Relazioni e tabulati	
PU-I-01-0001-00	Relazione illustrativa opere di urbanizzazione
INFRASTRUTTURE - Elaborati grafici	
PU-I-01-0002-00	Planimetria di progetto e sezione stradale tipo
PU-I-01-0003-00	Rete idrica
PU-I-01-0004-00	Rete gas
PU-I-01-0005-00	Rete di fognatura
PU-I-01-0006-00	Rete telefonica
PU-I-01-0007-00	Rete elettrica
PU-I-01-0008-00	Rete di pubblica illuminazione
PROCEDIMENTO UNICO ART. 53 LR 24/2017 VARIANTE AL PP DI INIZIATIVA PUBBLICA S. GIOVANNI E VARIANTI AL RUE	
01	Valcat Variante
02	Studio acustico (Variante al PUP S. Giovanni)
04	Studio del traffico indotto (PIP S. Giovanni)
05	Relazione geologica e sismica (PIP S. Giovanni)
06	Relazione di compatibilità idraulica (PGR-A) (PIP S. Giovanni)
07	Relazione idraulica (PIP S. Giovanni)
09	Relazione terre e rocce da scavo (PIP S. Giovanni)

VARIANTE PALESTRA MARZOLINE	
CODICE ELABORATO	TITOLO ELABORATO
GENERALE - Elaborati Generali	
PA-G-02-0000-00	Elenco elaborati
ARCHITETTONICO - Relazioni e tabulati	
PA-A-02-0000-00	Relazione tecnica illustrativa e Relazione sul superamento delle barriere architettoniche L13/1989
ARCHITETTONICO - Elaborati grafici	
PA-A-02-0001-00	Stato di fatto - Planimetria generale, Vincoli paesaggistici e Documentazione fotografica
PA-A-02-0002-00	Comparativa - Planimetria generale degli interventi
PA-A-02-0003-00	Progetto - Planimetria generale e sezioni ambientali
PA-A-02-0004-00	Comparativa - Planta
PA-A-02-0005-00	Comparativa - Sezioni
PA-A-02-0006-00	Progetto - Planta e Dimostrazione delle superfici utili ed accessorie
PA-A-02-0007-00	Progetto - Sezioni
IMPIANTI ELETTRICI - Relazioni e tabulati	
PA-E-02-0001-00	Relazione tecnica descrittiva
PA-E-02-0002-00	Relazione di calcolo
IMPIANTI ELETTRICI - Planimetrie	
PA-E-02-0003-00	Distribuzione planimetrica Principale e Area Esterna
PA-E-02-0004-00	Distribuzione planimetrica impianti elettrici e speciali, zona parcheggio
PA-E-02-0005-00	Distribuzione planimetrica impianti elettrici, zona palestra
PA-E-02-0006-00	Distribuzione planimetrica impianti speciali, zona palestra
PA-E-02-0007-00	Apparecchi illuminanti, zona palestra
IMPIANTI ELETTRICI - Schemi	
PA-E-02-0008-00	Schema a blocchi energia
PA-E-02-0009-00	Schema a blocchi illuminazione di emergenza
PA-E-02-0010-00	Schema a blocchi e particolari Impianto Riv. Incendio UNI9793
PA-E-02-0011-00	Schema a blocchi e Funzionali Impianti Speciali
IMPIANTI ELETTRICI - Quadri elettrici	
PA-E-02-0012-00	Schemi quadri elettrici unifilari
INFRASTRUTTURE - Relazioni e tabulati	
PA-I-02-0001-00	Relazione tecnica reti di fognatura
INFRASTRUTTURE - Elaborati grafici	
PA-I-02-0002-00	Reti di fognatura - Planimetria di progetto
IMPIANTI MECCANICI - Relazioni e tabulati	
PA-M-02-0001-00	Relazione tecnico descrittiva
PA-M-02-0002-00	Relazione energetica ai sensi della DGR 967/2015 e s.m.i.
IMPIANTI MECCANICI - Climatizzazione	
PA-M-02-0003-00	Impianto di climatizzazione - Distribuzione planimetrica
IMPIANTI MECCANICI - Ventilazione meccanica	
PA-M-02-0004-00	Impianto di ventilazione meccanica - Distribuzione planimetrica

AMPLIAMENTO CAMERE - NUOVI FABBRICATI "E" e "G"	
CODICE ELABORATO	TITOLO ELABORATO
ARCHITETTONICO - GENERALE	
A)	Documentazione Catastrale Ed Estratto R.U.E.
B)	Relazione Tecnico Descrittiva Generale
C)	Documentazione fotografica dell'area di intervento
D)	Superfici utili area tamun
1)	Stato di fatto: Planimetria 1: 500
2)	Progetto: Planimetria 1: 500
ARCHITETTONICO - PROGETTO: FABBRICATO "E"	
3)	Piante quota -1 e quota 0 1: 100
4)	Piante quota +1 e copertura 1: 100
5)	Sezioni 1: 100
6)	Progetti 1: 100
7)	Piante L. 13/69 e successive 1: 200
8)	Piante prevenzione incendi 1: 200
ARCHITETTONICO - PROGETTO: FABBRICATO "G"	
9)	Piante quota -3 e quota -2 1: 100
10)	Piante quota -1 e quota 0 1: 100
11)	Sezioni 1: 100
12)	Progetti 1: 100
13)	Piante L. 13/69 e successive 1: 200
14)	Piante prevenzione incendi 1: 200
ARCHITETTONICO - PROGETTO: FABBRICATI "E" "G"	
15)	Planimetria e Sezioni Ambientali
16)	Planimetria generale e sezioni - Soprintendenza Archeologica - Richiesta per autorizzazione per scavi
17)	Verifica parcheggi pertinenziali
IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI - GENERALE	
D/E-A	Relazione Tecnica E Di Calcolo
D/E01	Planimetria Generale
IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI - PROGETTO: FABBRICATO "E"	
D/E02	Pianta Quota -1
D/E03	Pianta Quota 0 e Pianta Quota 1
D/E04	Schemi Quadri Elettrici
IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI - PROGETTO: FABBRICATO "G"	
D/E05	Pianta Quota -3 E Pianta Quota -2
D/E06	Pianta Quota -1 E Pianta Quota 0
D/E07	Schemi Quadri Elettrici

	IMPIANTI MECCANICI - GENERALE
D/M-RT1	Relazione Tecnica Illustrativa Relazione Legge 10 Edificio E Relazione Legge 10 Edificio G
D/M01	Planimetria Generale
	IMPIANTI MECCANICI - PROGETTO; FABBRICATO "E"
D/M02	Fabbricato E - Pianta Piano Interrato - Impianto di Climatizzazione
D/M03	Fabbricato E - Pianta Piano Terra - Impianto di Climatizzazione
D/M04	Fabbricato E - Pianta Piano Primo - Impianto di Climatizzazione
D/M05	Fabbricato E - Schema funzionale - Sottocentrale termofrigorifera, idrica e produzione A.C.S.
	IMPIANTI MECCANICI - PROGETTO; FABBRICATO "E"
D/M06	Fabbricato G - Pianta Piano Secondo Interrato - Impianto di Climatizzazione
D/M07	Fabbricato G - Pianta Piano Primo Interrato - Impianto di Climatizzazione
D/M08	Fabbricato G - Pianta Piano Terra - Impianto di Climatizzazione
D/M09	Fabbricato G - Pianta Piano Primo - Impianto di Climatizzazione
D/M10	Fabbricato G - Schema funzionale - Sottocentrale termofrigorifera, idrica e produzione A.C.S.
	STRUTTURALI - PROGETTO; FABBRICATO "E"
E/S01	Relazione progetto opere strutturali
E/S03	Pianta delle fondazioni - Carpenteria
E/S05	Secondo Impalcato: Pianta orditura travi e solai
	STRUTTURALI - PROGETTO; FABBRICATO "G"
E/S01	Relazione di calcolo
E/S03	Pianta delle fondazioni - Sezioni di carpenteria e dettagli dei stratodi
E/S05	Secondo Impalcato: Pianta orditura travi e solai - Dettagli
	VALUTAZIONE VVF- PROGETTO; FABBRICATI "E" "G"
D/A/E	Relazione prevenzione incendi
D/a/08	Fabbricato G: Progetto - Pianta prevenzioni incendi
D/a/14	Fabbricato E: Progetto - Pianta prevenzioni incendi
	OPERE FOGNARIE
D/OF-1	Planimetria delle reti fognarie
D/OF-2	Laminazione acque meteoriche - Particolari
	AUTORIZZAZIONE UNICA AMBIENTALE
D/OF-1	Planimetria delle reti fognarie
D/OF-2	Laminazione acque meteoriche - Particolari
D/OF-3	Relazione Tecnica Illustrativa
	PROCEDIMENTO UNICO ART. 53 LR 24/2017 VARIANTE AL PP DI INIZIATIVA PUBBLICA S. GIOVANNI E VARIANTI AL RUE
03	Studio acustico aree Varignana, (Palazzo di Varignana e Centro direzionale Ort; Varignana Centro Storico)
08	Relazione idraulica (Palazzo di Varignana)
10	Relazione terre e rocce da scavare (Palazzo di Varignana)
11	Requisiti acustici passivi (DPCM 5/12/1997) (Palazzo di Varignana - Ed. E e G)

Elaborati messi nella disponibilità degli Enti al link comunicato nella nota di indizione della conferenza di servizi prot. n. 31293/2018, oltre essere pubblicato nella sezione "Edilizia e Urbanistica" del sito istituzionale dell'Ente: www.comune.castelsanpietroterme.bo.it, accessibile anche dalla Home page sezione "APPUNTI".

La documentazione sarà rimossa da tale link alla chiusura dell'iter procedurale della conferenza dei servizi.

Al termine delle operazioni di registrazione, il Presidente, alle ore 09.50 dichiara aperta la seduta.

Ringrazia i presenti in quanto il tema è complesso e merita di essere condiviso tra tutti gli Enti coinvolti. A tal fine è stato chiesto ai progettisti, Ing. Alberto Casalboni ed al suo gruppo di lavoro, una presentazione dell'intervento.

E' inoltre presente anche la Dott.ssa Elisabetta Longhi, in rappresentanza dei soggetti proponenti qualora si ritenesse necessario porre delle domande o esigenze di chiarimento rispetto alle motivazioni dell'intervento.

Al termine dell'illustrazione progettuale di sintesi saranno invitati a lasciare l'incontro per aprire la discussione tra gli Enti, per poi rientrare all'orario presunto delle 11.00 / 11.30, per fornire i chiarimenti che si rendessero necessari.

Passa quindi la parola al Sindaco per illustrare l'attenzione che l'Amministrazione Comunale ha posto sul tema, ricordando che l'obiettivo prioritario perseguito dall'Amministrazione, una volta che i soggetti proponenti hanno presentato il progetto di sviluppo, è stato quello di non creare negli strumenti di pianificazioni territoriali vigenti nessuna capacità edificatoria aggiuntiva.

In quanto in questa fase, dove tutte le Amministrazioni della Regione Emilia-Romagna stanno traghettando verso i nuovi strumenti di pianificazione, previsti dalla L.R. n. 24/2017, non si reputa opportuno portare un incremento della superficie edificatoria.

Il Sindaco mette in evidenza quanto già detto dall'Arch. Premi rispetto ai vincoli imposti nella trattativa/negoziazione con i soggetti proponenti:

- vincolo di sostenibilità: requisito assolutamente fondamentale
- sviluppo integrato del territorio, dato che l'operazione riguarda un territorio che copre la porzione ovest del Comune di Castel San Pietro Terme, agendo sull'ambito territoriale di due frazioni, Varignana ed Osteria Grande; In particolare l'intervento localizzato in Osteria Grande è relativo ad un ambito produttivo che oltre a beneficiare di un nuovo insediamento, potrebbe diventare l'attivatore di uno start-up di una previsione di sviluppo urbanistico ormai ferma da 10 anni, portando all'avvio di nuove opportunità non solo di completamento di quest'area produttiva (San Giovanni), ma anche di riqualificazione e di rigenerazione degli ambiti adiacenti alla S.S. Emilia già inseriti nel PSC, nel RUE, ed anche nel POC già adottato ed in fase di approvazione.

L'altro aspetto è quello della frazione di Varignana che è un Borgo con un centro storico importante, dove ci sono elementi significativi di riqualificazione urbana, riducendone anche l'impatto urbanistico, in quanto una parte di capacità edificatoria è proposta venga trasferita all'interno dell'ambito N7 del RUE, con un minimo ampliamento (866 mq. circa), a completamento della struttura del Resort di Palazzo di Varignana.

Infine c'è lo sviluppo di un campus aziendale di CRIF SpA a saldo "0" del consumo di suolo, indubbiamente in un ambito pregiato dal punto di vista paesaggistico, ma con elementi architettonici e di sviluppo dell'intervento che possono diventare un elemento di qualificazione in chiave di ridotto impatto sull'ambiente collinare.

Questo intervento può essere riassunto in 3 parole chiave: "Sviluppo territoriale", "Sostenibilità" e "Socialità" perché laddove si accresce l'occupazione, si genera una diminuzione delle tensioni sociali ed un incremento della qualità del vivere.

Presidente. Introduce i tecnici progettisti che faranno una descrizione dell'operazione che sono stati rappresentati nella documentazione di convocazione della conferenza; siamo di fronte ad una realtà economica molto dinamica e per questo anticipo che la settimana scorsa è stata presentata da parte dei soggetti proponenti un'istanza che, qualora portata avanti, scorpora una parte dell'intervento che sarà illustrato durante la conferenza (interventi identificati alle lettere d) e f) dell'oggetto della conferenza).

Al momento la presentazione ha per oggetto l'intero intervento così come oggetto della conferenza di servizi, successivamente sarà illustrato quale potrà essere l'intervento semplificativo in ordine al procedimento della conferenza.

Alberto Casalboni. Tecnico progettista.

La documentazione trasmessa a corredo del procedimento interessa 4 siti:

1. Osteria Grande;
2. Varignana Centro;
3. Struttura ricettiva di Palazzo di Varignana srl;
4. Sede uffici di CRIF SpA;

Nella frazione di Osteria Grande è esistente un piano particolareggiato di iniziativa pubblica (P.P.I.P.), denominato "San Giovanni", che a causa della crisi è stato sino ad oggi inattuato.

La società CRIF SpA intende acquistarne una parte, incorporarla dal P.P.I.P. per poter creare un AUDITORIUM e servizi annessi.

Parte delle superfici acquisite ad Osteria Grande si intende trasferirle a Varignana per ampliare il CAMPUS CRIF, il cui sviluppo avverrebbe a valle degli attuali uffici con un impatto dal punto di vista ambientale quasi nullo.

Un altro intervento riguarda Varignana Centro, dove sono presenti due edifici - le ex scuole ed un edificio residenziale - ormai abbandonati da tempo.

L'Amministrazione Comunale ha più volte provato a mettere all'asta questo sito, inserendo in asta anche le superfici di un edificio demolito a seguito della seconda guerra mondiale e che del quale non vi è più memoria nella percezione comune.

CRIF SpA si propone di riqualificare i due edifici oggi esistenti, le ex scuole e un edificio residenziale, mentre la capacità edificatoria relativa all'edificio demolito dopo la seconda guerra, proprio per non aumentare il carico urbanistico del centro storico, preso atto che ormai nell'immaginario collettivo quelli sono i soli volumi presenti, verrebbe trasferita all'interno della struttura ricettiva di Palazzo di Varignana per creare ulteriori camere a servizio turistico e servizi per i propri dipendenti, producendo ulteriori posti di lavoro.

Presidente. Riassume quindi gli interventi

- Acquisto di parte di aree e relative capacità edificatorie in Osteria Grande in ambito produttivo, con un piano particolareggiato approvato, convenzione urbanistica sottoscritta e consorzio costituito e mai attuato dal punto di vista degli interventi, aree di

urbanizzazione già cedute al Comune. Un comparto in forte sofferenza dal punto di vista attuativo, destinazione prioritaria produttiva con possibilità di realizzare terziario ma non conteggiato nel piano particolareggiato in ordine agli standard, quindi il terziario è un uso ammissibile, ma non è stato attivato in sede di PPIP.

Crif SpA ha già sottoscritto un preliminare di acquisto di 12.000 mq di questa superficie e parte di questa superficie intende spostarla su Varignana a completamento degli uffici già esistenti lasciando la parte residua nel comparto di Osteria Grande sviluppando servizi di terziario fra cui un centro congressi / AUDITORIUM.

- Il centro storico di Varignana vede già acquisiti da parte di CRIF SpA due edifici esistenti, mentre Palazzo di Varignana srl ha opzionato l'acquisto del terzo lotto, oggi libero che però matura una capacità edificatoria, che deriva dal ripristino di fabbricati già previsti nella strumentazione urbanistica, subordinando l'acquisto a condizione che questa superficie di ricettiva, invece di essere realizzata nel Borgo di Varignana, sia realizzata a completamento della struttura ricettiva già esistente resort Palazzo di Varignana.

Da' quindi la parola al tecnico incaricato.

Giordano Salvatore. Tecnico Progettista. Illustra ai presenti il progetto, depositando agli atti della conferenza la relativa documentazione in formato digitale:

- 1) Interventi
- 2) Temi degli studi di compatibilità ambientali
- 3) Azioni di sostenibilità
- 4) Effetti sul territorio

Lo studio è stato elaborato da Nomisma, società di studi economici e dalla Società Airis per definire meglio quelli che nella nuova legge urbanistica (LR 24/2017) vengono chiamati "servizi ecosistemici", ovvero gli studi ambientali non devono essere solo compatibili ma devono considerare gli effetti sul territorio che superano la sola compatibilità ambientale, pertanto nell'analisi è stato evidenziato quello che questa trasformazione in senso generale può determinare nel territorio.

Sono quindi illustrati i singoli interventi anche come posizione geografica

- Zona AUDITORIUM
- Zona frazione Varignana centro storico
- N. 2 interventi all'interno della struttura ricettiva Palazzo di Varignana

Centro storico di Varignana: ambito urbano consolidato che prevede il recupero di due edifici. Pur avendo una capacità edificatoria superiore si tratta di mantenere lo status quo, conservando i due moduli esistenti e non realizzando un terzo modulo, che seppure consentito, verrebbe ad alterare sostanzialmente lo stato di fatto

Interventi all'interno della struttura ricettiva di Palazzo di Varignana: edific G ed E

Ambito di Osteria Grande: piano particolareggiato produttivo già avviato nel 2008 e che oggi vede una modifica di attuazione. Intervento che prevede la realizzazione di un AUDITORIUM, del quale sono presentate solo delle ipotesi progettuali, ed una parte della capacità edificatoria è trasferita per realizzare delle nuove postazioni di lavoro all'interno dell'insediamento esistente CRIF SpA.

Le fasi di lavoro hanno visto sostanzialmente tre fasi:

1) fase di indirizzo.

E' stato elaborato un primo documento che ha voluto evidenziare l'indirizzo progettuale che è stato presentato all'Amministrazione Comunale per illustrare gli elementi di sensibilità sui quali fare particolare attenzione; quindi sono stati esaminati gli strumenti urbanistici e sono stati analizzati a livello territoriale gli aspetti sociodemografici per capire gli effetti di questa trasformazione sul territorio sulla popolazione.

Le analisi hanno evidenziato che questa trasformazione può rappresentare un volano sia per l'ambito di Osteria Grande sia per il Borgo di Varignana.

2) Gli Studi ambientali, che hanno riguardato per i 4 interventi i seguenti approfondimenti :

- Frazione di Varignana: VALSAT e variante al RUE
- Palazzo di Varignana resort: un permesso di costruire
- CRIF SpA centro direzionale: Variante al RUE
- Ambito di Osteria Grande: VALSAT e Piano Particolareggiato

E' stato effettuato l'inquadramento urbanistico e il quadro programmatico che ci dicono quali sono gli elementi di attenzione, quali sono gli aspetti particolari da verificare e su cui la VALSAT si è dovuta concentrare; sono inoltre stati fatti degli studi specialistici aggiuntivi alla VALSAT, che riguardano diversi aspetti, dagli studi acustici agli studi del traffico, studi geologici, compatibilità idraulica, relazione terre rocce da scavo, ..., ovviamente con un livello di approfondimento variabile in relazione ai diversi interventi.

3) I risultati. Gli studi sono in questa sede sintetizzati per ragioni di tempo di svolgimento della conferenza.

Per il centro della frazione di Varignana c'è stata attenzione al tipo di inserimento paesaggistico anche in relazione ai beni storici presenti, quali la Torre di Varignana e la Chiesa di San Lorenzo. La scelta di non realizzare il terzo modulo va nella direzione di

mantenere inalterato il contesto di riferimento. La VALSAT al RUE ha verificato tutti gli aspetti ambientali, con approfondimenti anche relativamente al profilo acustico del traffico, in collaborazione con AREA BLU sono state realizzate delle indagini di traffico mentre AIRIS ha svolto le rilevazioni in tema rumore. Gli esiti hanno dimostrato una complessiva compatibilità.

L'intervento avente ad oggetto l'ampliamento del Resort prevede un permesso di costruire e questo ha consentito un livello di approfondimento maggiore; anche qui è stato curato l'aspetto di inserimento paesaggistico, per cui le dimensioni e gli accorgimenti utilizzati per mitigare anche l'intrusione visiva di questi nuovi interventi hanno considerato questi temi, con alcuni elementi specialistici affrontati nell'ambito dello studio che confermano una situazione di compatibilità.

Ampiamento degli uffici. Rappresenta la questione più delicata in quanto in una zona di rilevanza paesaggistica ed anche in questa ipotesi si è portato avanti un progetto di particolare cura per evitare che ci fossero elementi di intrusione visiva dal punto di vista paesaggistico.

Osteria Grande. Rappresenta una piccola porzione del piano particolareggiato di iniziativa pubblica "San Giovanni", varato nel 2008 come un polo produttivo, che oggi vede questa porzione trasformata in auditorium. Sono stati valutati vari scenari di traffico, con indagine svolta parallelamente da AREA BLU e AIRIS: gli scenari esaminati sono due, di cui uno prevede la realizzazione di una bretella, già prevista in piano, mentre l'altro la mancata realizzazione della stessa, quindi si è voluto verificare quali potevano essere le situazioni di criticità di entrambi i casi.

Evidentemente lo studio ha tenuto conto sia del piano particolareggiato in trasformazione (AUDITORIUM) sia della realizzazione del resto del comparto con il carico urbanistico già previsto per questi ultimi interventi.

Anche per l'ambito N7 di Palazzo di Varignana sono stati fatti approfondimenti di dettaglio in particolare per la viabilità di collegamento tra la S.S. Emilia e la struttura ricettiva che consta di due strade di collegamento, la cui sezione in alcuni tratti non è particolarmente ampia, per cui è stato approfondito questo punto di attenzione verificandone la compatibilità sotto il profilo delle caratteristiche geometriche. Si è visto che il traffico previsto è sostenibile nel senso che la capacità massima sostenibile dalla viabilità, nelle ore di punta - siamo in una situazione di incremento in quanto c'è un intervento di trasformazione - si è mantenuta al di sotto del limite massimo. Anche sotto il profilo del rumore le verifiche hanno dimostrato una compatibilità in termini di risultati acustici rimanendo sotto i limiti di norma. Il tema del paesaggio è stato approfondito ed è stato fatto uno studio di intrusione visiva, verificando quali fossero i punti di vista da cui si poteva percepire potenzialmente l'intervento.

Alcune azioni per la sostenibilità. La trasformazione non è sempre un peso ed occorre considerare anche i servizi ecosistemici, ovvero benefici multipli che vengono generati da un certo tipo di trasformazione. In questo senso ci sono azioni di mitigazione che i soggetti attuatori hanno adottato già dal mese di marzo del 2018, elaborando un piano di mobilità che ha come obiettivo il contenimento delle necessità di doversi trasferire in auto o comunque di limitare il traffico in circolazione dalle strade di collegamento della S.S. Emilia con il resort; tale piano è stato avviato di recente, sono disponibili dei primi dati ma ovviamente sono quelle azioni che vanno consolidate nel tempo attraverso approfondimenti continui: navette aziendali, sviluppo del car sharing e del car pooling, come altri tipo di azioni quali ad esempio il telelavoro.

Un tema importante è rappresentato dal fatto che come conseguenza dell'insediamento della struttura ricettiva di Palazzo di Varignana, quest'area ha registrato un notevole incremento del verde, con una importante riqualificazione paesaggistica, un'area che si presentava con caratteristiche di tipo vegetazionale agricolo ormai in fase di abbandono, è stata oggetto di un grande impulso: piantumazione di circa 1000 nuovi alberi, una valorizzazione del sistema agricolo (sono stati messi a coltivazione circa 100 ettari di produzione agricola nella zona collinare, con corrispondente messa in sicurezza dei versanti; il potenziamento della connettività ecologica, alberature, ma anche potenziamento vegetazionale. Sono stati studiati nel tempo dei sistemi di connettività che potessero potenziare la connettività ecologica esistente.

Sono effetti che possono essere misurati solo in un'analisi complessiva di medio periodo e difficilmente misurabili su di un singolo intervento, in quanto occorre considerarli come parte di un sistema, di un percorso che porta anche ad una riqualificazione complessiva di tutto l'ambito territoriale. Riqualificazione che non è solo di tipo ambientale, ma anche di tipo produttivo e socio economica.

In conclusione e al di là dei risultati degli studi svolti, chi conosce questo ambito territoriale sa che cosa è diventata la frazione di Varignana oggi, in termini di capacità di attrattività, che porta turismo e interesse, non dimenticando che lo sviluppo del territorio va gestito e necessita del fatto di individuare quali sono i limiti sopra i quali la sostenibilità diventa incompatibile e come agire per mitigarla. L'esempio dell'agricoltura è molto significativo. Un'agricoltura in abbandono come c'era prima poteva solo determinare dei danni nel futuro, in quanto una collina in stato di abbandono ha bisogno di interventi di emergenza.

Per l'ambito produttivo di Osteria Grande che dal 2008, anno in cui è stato presentato il piano, a causa della crisi, non ha avuto attuazione, questo intervento potrebbe dare il via al compimento anche della restante parte del comparto, attualmente in stato di quiescenza.

Presidente. Lo stato attuale vede sul territorio a Varignana un resort / albergo con sala convegni per 600 posti che funziona, la presenza di un nucleo di uffici realizzato a seguito di variante allo strumento urbanistico completato nello scorso anno con l'inserimento di circa 150 dipendenti CRIF SpA, che quotidianamente utilizzano questi spazi, oltre alla presenza di un'azienda agricola che ha preso in carico tutti i terreni ricompresi nel piano di utilizzazione oltre ad altri esterni a quell'ambito, che ha fatto rivivere un'attività agricola importante con produzione vitivinicola, ulivi...; trattasi di un'attività che potrebbe essere letta indipendente dalle prime due, ma in realtà non lo è perché la regia che regola tutte queste trasformazioni è unica. L'Amministrazione ha ritenuto di dotarsi di uno strumento programmatico previsto dal RUE, che ha denominato "piano di utilizzazione", per tenere sotto controllo le successive trasformazioni: abbiamo il RUE che determina le potenzialità edificatorie, al cui interno il piano di utilizzazione disegna il quadro di tutte queste aree, per le quali è sempre stata chiesta una valutazione di sostenibilità ambientale dei singoli interventi;

questa matrice ha consentito di decidere la collocazione delle varie realizzazioni e ampliamenti comprendendo gli aspetti vegetazionali ed il mantenimento di visuali, corridoi ecologici e tutto ciò che assume una importanza per la determinazione di queste trasformazioni.

All'interno del piano di utilizzazione l'Amministrazione, per riuscire a gestire l'attività cantieristica originata di diversi interventi già autorizzati ed in corso di conclusione, ha "obbligato" le proprietà a sistemare un terzo asse viario, che è la Via Ca' Masino, che dalla frazione di Gallo arriva sino all'ambito di Varignana, passando dalla parte collinare; asse che è stato totalmente rifatto per consentire in questa fase, in cui i cantieri non sono del tutto conclusi, la gestione delle percorrenze di cantiere e per caricare il meno possibile le altre due assi (Via San Giorgio e Via Villalunga) che sono quelli viceversa che sono stati presi in considerazione nelle analisi; analisi che abbiamo chiesto si basasse su rilievi effettivi dei flussi di traffico. Quindi oggi esiste un terzo asse che è strategico per l'attivazione della cantieristica e che per una piccola quota potrebbe essere un elemento di organizzazione di gestione dei flussi di traffico a conclusione degli interventi.

Per il centro storico di Varignana l'interesse prioritario dell'Amministrazione è riuscire ad addivenire ad una riqualificazione concreta del Borgo, che è un borgo storico, che è stato stravolto dagli eventi bellici dell'ultima guerra. L'immagine che se ne ricava oggi è di qualche elemento di alta valenza storica, la torre, la chiesa di San Lorenzo e il vecchio oratorio che è sempre in centro ma in stato di abbandono, del quale abbiamo acquisito una parte da adibire a servizi pubblici, la parte restante è oggetto di ricostruzione, quindi con tipologie costruttive ed edilizie "moderne". Il focus di questo nucleo di proprietà comunale è stato sempre visto come elemento fondamentale per rigenerare e ricostruire dal punto di vista qualificativo la centralità del Borgo. Nel tempo la scelta dell'Amministrazione fu quella di abbandonarlo per porlo in vendita, in quanto non c'è stato interesse a collocare funzioni pubbliche sul posto, però il mercato non ha mai assorbito questo interesse; la crisi degli ultimi anni ha bloccato qualsiasi iniziativa che poteva essersi in un qualche modo avvicinata all'Amministrazione; questa per l'Amministrazione è un'occasione forte per attivare la rigenerazione del Borgo.

Nel frattempo l'Amministrazione sta realizzando un parcheggio a margine della frazione in modo da garantire un'accessibilità delle auto più misurata al centro storico, che per l'Amministrazione è un punto di attenzione molto importante.

Relativamente all'ambito di Osteria Grande è evidente che per l'Amministrazione il poter innescare un processo attuativo peraltro con funzioni terziarie è strategico, siamo a ridosso della stazione ferroviaria, l'uso produttivo ipotizzato in origine con le determinazioni di carattere sovracomunale sulle infrastrutture viarie ha di fatto bloccato qualsiasi iniziativa perché non è connesso ai punti di immediata accessibilità alla rete autostradale; preso atto di questa situazione l'Amministrazione valuta che l'uso terziario viceversa potrebbe essere quello strategico per quel comparto per cui si è accolta favorevolmente la possibilità di attivare un processo di reale strutturazione di quella quota di produttivo con questa trasformazione, attualmente limitata alla quota acquisita da CRIF SpA, ma già questo ha attivato altri interessi, in quanto ci sono interlocutori - sempre di servizi di terziario - che stanno guardando come si concluderà questa iniziativa per poi proporre la sostituzione dell'uso produttivo, che anche a causa delle caratteristiche di progettazione del comparto attualmente sarebbe molto difficoltoso realizzare.

Finita la presentazione i tecnici progettisti lasciano la sala alle ore 10.40 e si apre la discussione degli Enti invitati a partecipare.

Il Presidente dà la parola alla Città Metropolitana di Bologna.

Alice Savi. Città Metropolitana di Bologna. La Città Metropolitana si esprime sulle proposte di variante urbanistica. Ringrazia dell'illustrazione in quanto la proposta è molto complessa ed articolata sul territorio quindi molto utile per la sintesi degli elementi già esaminati in questi giorni e rispetto ai quali è stata anticipata una serie di richieste con nota istruttoria prot. n. 1826/2019 del 10/01/2019, acquisita agli atti della conferenza in data 11/01/2019 con prot. n. 856, dove sono stati indicati una serie di elementi di integrazione necessari al fine di poter esprimere una valutazione e ne viene data illustrazione.

- 1) tutti gli elaborati aggiornati relativi alla Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica San Giovanni, anche per il nuovo sub Ambito B2.2, al fine di coordinare una convenzione esistente che verrà superata da una nuova proposta che vedrà appunto un Piano Particolareggiato suddiviso in due;
- 2) relativamente agli interventi dell'Ambito N7, il progetto definitivo, in conformità all'art. 53 della L.R. 24/2017, rilevando che il piano di utilizzazione non assume le caratteristiche di piano attuativo, né di progetto edilizio finalizzato al rilascio del relativo titolo abilitativo;
- 3) la Relazione geologica con caratterizzazione sismica delle aree oggetto della proposta di intervento, in base alla Delibera della Giunta Regione Emilia-Romagna n. 2193 del 21.12.2015 "Art. 16 della L.R. n.20 del 24/3/2000. Approvazione aggiornamento dell'atto di coordinamento tecnico denominato 'Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica', di cui alla deliberazione dell'Assemblea legislativa 2 maggio 2007, n. 112"; quest'ultima integrazione è necessaria per potersi esprimere sul RUE, ai fini della formulazione del parere in merito alla verifica di compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio, che la Città metropolitana è chiamata ad esprimere ai sensi dell'art. 5, L.R. n. 19/2008.

Per quanto riguarda tutto il tema della valutazione ambientale la Città Metropolitana si esprimerà a seguito delle osservazioni pervenute durante il deposito della proposta e del parere espresso da tutti gli Enti competenti in materia ambientale, in particolare della struttura autorizzazione e concessioni di ARPAE che collabora con la Città Metropolitana per la predisposizione dell'istruttoria tecnica ai fini della valutazione ambientale della variante

In merito alla proposta illustra subito l'intervento sul quale sono emerse le perplessità maggiori, ovvero della crescita in un territorio agricolo di particolare rilievo paesaggistico per una finalità che esula da quella agricola o di fruizione del territorio rurale.

Si prende atto che a livello dell'intero territorio comunale non c'è un aumento di carico urbanistico, evidenziando comunque che è pur vero che la capacità edificatoria pari a 5000 mq prevista in un ambito produttivo consolidato esistente, come può essere a Osteria Grande, ha un impatto diverso se realizzata in un contesto collinare di particolare rilievo paesaggistico. Nel Piano Strutturale questo ambito è individuato come agricolo e in particolare ha anche una tutela a livello regionale perché nel piano paesistico regionale è un'area di rilievo paesaggistico sul quale ci sono prescrizioni ben precise e occorre capire come coordinare questo aspetto.

La nuova legge urbanistica da una parte prevede procedimenti semplificati per le attività produttive di beni e di servizi che si devono ampliare dall'altra però conferma in modo abbastanza esplicito le attività ammissibili in territorio agricolo.

Si rende quindi necessario un approfondimento rispetto alla normativa regionale.

Un altro elemento della normativa regionale urbanistica è legato alla compattezza dei territori urbanizzati, chiedendo di contenere i nuovi ampliamenti in adiacenza al perimetro del territorio urbanizzato o agli ambiti già convenzionati.

L'ultimo elemento della normativa regionale è quello per cui per le proposte di attività produttive comportanti variante urbanistica vanno fatte una verifica di conformità rispetto ai criteri generali sia del piano territoriale sia del piano urbanistico. Anche il Piano urbanistico di Castel San Pietro Terme recepisce la normativa sul territorio rurale, richiamando la necessità di non ampliare attività che non hanno connessione con il territorio agricolo.

Due altri elementi di attenzione:

- 1) impatto che la previsione di crescita a Varignana potrebbe avere sulla mobilità ed effettivamente all'interno della VALSAT molto dettagliata che è stata predisposta questo tema è stato valutato e da questi elaborati si evince un incremento consistente della mobilità su strade comunali dichiarate in alcuni punti molto strette. Le navette citate nella VALSAT sono navette di dimensioni maggiori del veicolo, pertanto occorre capire l'impatto sulla mobilità di questo tipo di infrastrutture, visto anche l'assenza di un trasporto pubblico di connessione con la stazione o altri mezzi di mobilità pubblica soddisfacente.
- 2) Piano paesistico PTPR, all'art. 19, ammette limitati ampliamenti di insediamenti esistenti in stretta aderenza al territorio urbanizzato qualora si dimostri una non diversa soddisfacibilità del fabbisogno. In questo caso abbiamo un'azienda che ha altre proprietà e che contestualmente in questa proposta prevede un intervento in un ambito produttivo che sicuramente ha una collocazione idonea per un'attività direzionale produttiva, facendo ovviamente riferimento all'ampliamento degli uffici CRIF e non a quello del resort che come carico urbanistico è sicuramente meno impattante dal punto di vista paesaggistico.

Presidente. In ordine agli ultimi aspetti della compatibilità del piano paesistico e con la normativa di assetto attuale nella compilazione del RUE è stata fatta la precisa scelta di non disegnare nel territorio urbanizzato l'area del resort e dell'area del direzionale, anche se in quella fase quest'ultimi non erano ancora attuati ma erano in fase di progettazione, proprio per tenere sotto controllo in modo determinante le attività attive; siamo in ambito agricolo ma con un comparto speciale che deriva da una variante che in sede istruttoria chiede di tenere sostanzialmente sotto controllo gli aspetti degli impatti visivi. La scelta è stata di mantenerla in ambito agricolo collegandola ad una politica di trasformazione anche di fabbricati sparsi con una destinazione di carattere ricettivo. Oggi è un ambito agricolo in cui sono insediati un resort con i relativi servizi, e 4500 mq di uffici, per cui si è reputato corretto declinare l'applicabilità dell'art. 53 della L.R. 24/2017 in combinato disposto con l'art. 8 del DPR 160/2010 e smi, tenendo conto dell'esistente. Attualmente le attività sono insediate, funzionano, esistono sono state legittimate da varianti che hanno scelto che quell'area fosse vocata a queste espansioni e conseguentemente si è ritenuto che il procedimento fosse del tutto declinabile con l'art. 53; è evidente che gli elementi di impatto vanno assolutamente tenuti sotto controllo e si tratta di determinare se l'art. 53 è o meno applicabile. Secondo noi lo è, sugli elementi di controllo rispetto al piano paesistico sarà sottoposto ai progettisti che ci diranno se hanno già fatto delle determinazioni in merito. Forse l'aspetto più importante è quello della scelta in applicazione dell'art. 53 in ordine al PUA o al progetto definitivo, nel senso che la proposta contiene già un permesso di costruire e quindi un progetto definitivo per un primo intervento di ampliamento degli uffici ed un primo ampliamento dell'alberghiero. Occorre capire se chiedere ai proponenti se scegliere di mettere tutto sotto permesso di costruire oppure trasformare il piano di utilizzazione, previsto dal nostro RUE, in un PUA, oppure se questo strumento gestito con il RUE può essere elemento sostitutivo del PUA considerato che i contenuti sono molto simili. Stabilita la possibilità di applicazione dell'art. 53 l'aspetto essenziale da considerare con i soggetti proponenti è se occorre mantenere la proposta così com'è oppure trasformare la previsione in PUA o in Permesso di costruire.

Inoltre si evidenzia come i due soggetti proponenti hanno presentato richiesta all'Amministrazione comunale di estrapolare da questo procedimento l'intervento di Varignana e il trasferimento degli 866 mq del lotto oggetto di ripristino con permesso di costruire in deroga per pubblico interesse, sposando quanto la LR 24/2017 indica in ordine alla riqualificazione / rigenerazione urbana. Tecnicamente è stato ritenuto che la cosa fosse ammissibile e la Giunta Comunale ha dato espressione favorevole rispetto a questa indicazione per cui potrebbe succedere che a breve i soggetti proponenti presentino i titoli edilizi inerenti gli interventi sugli edifici del Centro di Varignana in modo da gestirli con un permesso di costruire convenzionato in deroga; a margine l'interesse dell'Amministrazione perché verrebbe anticipata la compravendita del lotto che oggi è solo promesso in acquisto, in quella fase potrebbe succedere che quest'intervento sia stralciato dal presente procedimento e che sia mantenuto solo l'aspetto della variante, in quanto l'interesse è coprire temporaneamente con la deroga questo spostamento, ma la volontà dell'Amministrazione è di disciplinarlo nell'ambito della normativa urbanistica in modo che non sia sospeso su una valutazione discrezionale del Consiglio Comunale per cui in quella fase chiedo sin da ora se mantenere a seguito dello stralcio la variante urbanistica oppure se questa debba procedere in modo autonomo.

Si precisa che l'intervento in deroga riguarderebbe oltre al recupero degli edifici di Varignana anche l'intervento agli edifici "E" e "G", perché per l'Amministrazione è importante che gli 866 mq non si attuino a Varignana, ma possano con quella funzione essere assorbiti in un'area con una quota minoritaria a completamento del resort, consentendo la realizzazione del progetto di riqualificazione del centro di Varignana esternalizzando queste quantità che invece sull'area interessata dalla struttura ricettiva hanno un peso minoritario.

Vieni quindi illustrato il **piano di utilizzazione** richiesto dal RUE vigente: è uno strumento che viene attivato ogni qualvolta c'è un intervento edilizio nell'ambito, ma ancor prima in sede di assetto complessivo ed è visualizzata l'area interessata dall'ampliamento dell'alberghiero, che rispetto all'assetto complessivo è di impatto minoritario.

E' illustrato l'altro comparto di "Villa Amagioia" che viene però gestito con un'altra scheda di piano; villa con un giardino storico importante e gestito sempre con funzioni ricettive, pertanto l'insediamento alberghiero è tutto l'ambito N7 più parte del comparto N15.

In basso si vede l'attuale fabbricato degli uffici, in verde chiaro è evidenziato l'ampliamento oggetto di conferenza, nello spirito della LR 24/2017, in una collocazione che non determina nessuna possibilità di visualizzazione dalla viabilità principale, come il complesso degli uffici già esistenti.

L'insediamento ricettivo è visibile, mentre gli uffici non sono assolutamente percepiti, mitigando ancor di più dal punto di vista tipologico imponendo appunto tetti verdi e situazione semipogea.

Il piano di utilizzazione si sviluppa inoltre anche sulla parte agricola, dove si è cercato di prevedere i posizionamenti di percorsi e di fasce mitigative con anche il mantenimento dei corridoi ecologici.

E' uno strumento che per l'Amministrazione è assimilabile ad un PUA, alla Città Metropolitana la scelta se determinarne l'esistenza con queste caratteristiche o viceversa con le caratteristiche di PUA vero e proprio con tutti gli aspetti ad esso relativo.

Stefania Mongardi. Comune di Castel San Pietro Terme. Precisa che nella documentazione relativa a Osteria Grande c'è anche la parte del P.P.I.P. dell'ambito ASP_B2.2, il cui primo caricamento informatico, precedente alla convocazione di servizi, non è andato a buon fine in quanto i file erano illeggibili; in data 09.01.2019, appena il malfunzionamento è stato rilevato ne è stata ripristinata la funzionalità per cui ad oggi sono caricati i file relativi agli ambiti ASP_B2.2 e ASP_B2.1.

Le valutazioni ambientali e geologiche sono inerenti ad entrambi gli ambiti, mentre gli elaborati relativi ai due ambiti sono distinti, dove a livello di densità la normativa non è stata modificata, cambiano le dotazioni in quanto sono state riviste per rispettare gli standard.

Presidente. Lavorando su un piano in cui sono già state cedute le aree di urbanizzazione la variante redatta ha mantenuto l'assetto delle dotazioni sulle medesime aree, mentre CRIF SpA ha dovuto generare nuove aree di standard perché il terziario prevede una corresponsione maggiore.

Alice Savi. Città Metropolitana di Bologna. Nella variante al RUE in questa proposta si fanno due schede diverse è necessario richiamare le norme del piano particolareggiato anche nell'ASP_B2.2 in modo da evidenziare i contenuti dei due piani, perché mentre nella scheda del RUE dell'ambito AUDITORIUM sono richiamate le quantità e le destinazioni, nell'altro vi è una scheda che rimanda ad un P.P.I.P. che però ad oggi è modificato, pertanto vanno riaggornate le superfici.

Spiga Luca. E-distribuzione SpA. Esprime parere favorevole. Sottolinea che per ogni piano di sviluppo potranno servire 1 / 2 cabine. L'unica particella dove non sono necessarie nuove cabine è l'ampliamento della struttura ricettiva di Palazzo di Varignana. Per la parte di Osteria Grande che riguarda CRIF SpA sarà sicuramente necessaria una cabina, e probabilmente anche per l'ampliamento del CAMPUS. Si rinvia alla fase di progettazione delle opere di urbanizzazione i relativi dettagli e prescrizioni.

Presidente. In merito alla cabina prevista per il Borgo di Varignana, la stessa dovrà essere inserita nel progetto di riqualificazione e sono già state avviate delle verifiche, ma sarà importante effettuare una ricognizione congiunta in modo da coordinare le varie esigenze, al di là dell'aspetto formale tipologico, ci potrà essere un problema di collocazione per motivi di spazio.

Renata Curina. Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio - Settore Archeologia e Settore Belle Arti e Paesaggio. Per quanto riguarda gli aspetti archeologici tutti gli interventi ricadono in ambiti già inseriti nel piano strutturale con le varie carte di potenzialità per cui nel momento in cui ci saranno i progetti si esprimerà il parere per quanto riguarda l'aspetto archeologico.

Per quanto riguarda la tutela architettonica paesaggistica il problema più complesso è quello del centro storico di Varignana, quindi l'Architetto Zigarella, funzionario che segue questi aspetti, propone di affrontare preventivamente alla fase progettuale, le tematiche relative ai due interventi in maniera di verificarne i vincoli, tutele, e sovrapposizioni tra gli interventi previsti e le aree con gli edifici sottoposti a tutela, quindi anche una relazione tecnica per quanto riguarda gli interventi del centro di Varignana con degli approfondimenti specifici:

- **Elaborati grafici che riportino la sovrapposizione tra gli interventi previsti e le aree e gli edifici sottoposti a tutela ai sensi del codice della parte seconda, inclusi gli immobili tutelati ope-legis e sottoposti alla parte terza del codice;**
- **Documentazione fotografica degli immobili o delle aree tutelate interessate estesa anche al territorio circostante con planimetria riportante i punti di ripresa;**
- **Foto simulazione degli interventi inserita nel contesto in modo da avere una chiara indicazione;**

- **Relazione tecnica che illustri le previsioni in programma dettagliando le varie caratteristiche rispettando le esigenze di salvaguardia dei beni tutelati;**

Presidente. Se non accade quanto ricordato prima – stralcio da questo procedimento dei punti d) e f) dell'oggetto della conferenza - l'intervento relativo al Borgo di Varignana ha solo carattere pianificatorio per cui chiederemo questa relazione con un contenuto che non può esplicitare il progetto in quanto ad oggi non esistente. Dovesse accadere che questo intervento si anticipi da un punto di vista progettuale concorderemo le modalità della gestione della verifica del progetto in modo congiunto.

Monica Castrucci, HERA SpA. Per quanto riguarda HERA si esprimerà sulle modifiche delle AUA per gli scarichi in pubblica fognatura. Le modifiche sono due, una per Palazzo di Varignana srl e una relativa a CRIF SpA, per entrambe saranno mantenute le prescrizioni relative alla massima portata di scarico ammissibile di 1 lt/sec.

In particolare pone attenzione alla modifica dell'AUA di Palazzo di Varignana in quanto trattasi variante sostanziale, chiedendo chiarimenti in merito allo scarico della piscina che risulta nell'autorizzazione provvisoria 2013 dove è indicata come scarico in acque superficiali con recapito finale nel Torrente Quaderna.

Richiede quindi una verifica dello stato di fatto di questa tipologia di scarico.

Stefano Giuntini, AUSL di Imola – Dipartimento Sanità Pubblica - Chiede alcuni chiarimenti:

- **Relativamente ai parapetti dei tetti verdi che sono previsti per l'edificio G e che dai prospetti non è chiaro se siano stati previsti su tutto il perimetro;**
- **Sempre sull'edificio G non sono stati individuati quali sono i servizi riservati agli addetti alla mensa che sarà in funzione nell'edificio;**
- **L'utilizzo del locale indicato come locale stampanti, non è indicato se sia prevista la permanenza di persone oppure no, perché trattasi di un locale cieco, senza finestre;**
- **mentre per l'edificio a residenza alberghiera chiede di verificare il rispetto dei parametri complessivi della dotazione delle camere per handicap previsti nella struttura, in quanto nel progetto non sono stati indicati.**

Oscar Morisi – Consorzio della Bonifica Renana. Il Consorzio di Bonifica si esprime in merito all'impatto idraulico relativo alle trasformazioni territoriali previste in questi comparti. La zona di Varignana esula dalle competenze della Bonifica perché il bacino del Quaderna e tutto ciò che viene svolto in questi ambiti è di competenza della Regione Servizio Area Reno e Po di Volano.

Si esprime invece sulla parte produttiva di Osteria Grande.

Già nel 2009 era stato chiesto un parere idraulico in merito al P.P.I.P. "San Giovanni" e in quella sede si era entrati in modo non troppo preciso nella definizione della laminazione.

Il problema verte sul fatto che sono impermeabilizzate aree agricole e quindi in applicazione del PSAI dell'Autorità del Bacino del Reno bisogna realizzare volumi di laminazione a compenso.

In quella sede il parere espresso evidenziava che in quella fase non erano presenti i parametri tecnici per poter dare un parere specifico.

Al momento rispetto a ciò che si è potuto rilevare dagli elaborati esistono riferimenti alle laminazioni, sia per quanto riguarda l'AUDITORIUM (ambito ASP_B2.1) sia alla seconda parte del comparto (ambito ASP_B2.2). Nello specifico si tratterà in sede istruttoria di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione; pertanto il Consorzio di Bonifica può rilasciare un parere favorevole con una serie di prescrizioni che dovranno essere oggetto di verifica in sede di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Le varie modalità di laminazione dal punto di vista teorico sono tutte valide, nel senso che esistono laminazioni realizzate per i parcheggi dell'ambito ASP_B2.1 all'interno delle fognature, ovvero con un potenziamento delle dimensioni fognarie, una parte viene realizzata a cielo aperto, **sono tutte soluzioni compatibili, se non vanno valutate con la vicinanza al corso d'acqua, perché all'interno del comparto esiste un canale di bonifica che ha vincoli di distanze qualora resti a cielo aperto.**

In una relazione si parla di un tombinamento di un fosso posto ad est, di cui si fa riferimento anche con un'ipotesi di tombinamento con una sezione di diametro da mille; questo aspetto sarà oggetto specifico di chiarimenti che però possono essere risolti a livello di prescrizioni.

Un elemento importante che va determinato in sede di valutazioni idrauliche complessive è la vasca di laminazione di dimensioni maggiori che sarebbe a servizio oltre che dell'ambito ASP_B2.2 anche della frazione.

Non è chiaro in relazione, ma sembra che la vasca di laminazione, sarà una vasca di laminazione del canale e non delle fognature nuove, in quanto si dice a servizio della frazione. Quindi quando si andrà a ragionare sulla vasca di laminazione sarà necessario fare un ragionamento molto più esteso che non saranno solo i 500 mc/ha delle nuove superfici, ma sarà molto più complesso.

Nelle prescrizioni sarà richiesto di valutare in modo congiunto le dimensioni del comparto.

In questo momento non ci sono gli elementi per dire se le superfici già identificate potranno essere sufficienti o meno alla soluzione del problema della frazione. Oppure in alternativa, se si stabilisce che la vasca di laminazione ha per oggetto solo il comparto, occorre definire come queste fognature arrivano alla vasca di laminazione che è dalla parte opposta rispetto al canale. In sintesi in sede di opere di urbanizzazione andrà approfondita la progettazione idraulica.

Presidente. E' stato mantenuto il più possibile l'assetto del Piano Particolareggiato precedente approvato ed in essere, il quale prevedeva l'obbligo per il Consorzio San Giovanni - che rimane a carico del comparto ad est ASP_B2.2 - di acquistare e realizzare la vasca di laminazione nell'area esterna al comparto, obbligo già acceso in convenzione del Piano particolareggiato. E' quindi stata

lasciata questo tipo di determinazione. Sulla parte del nuovo comparto CRIF c'è una necessità di assolvere all'interno del loro ambito il fabbisogno. Non è stato cambiato l'assetto della vasca di laminazione per l'ambito ASP_B2.2 in quanto non sappiamo, non essendoci mai stato consegnato il progetto delle opere di urbanizzazione, a che livello di sviluppo progettuale erano arrivati. In sede di contraddittorio con CRIF SpA e anche con il Consorzio San Giovanni è emersa da parte del progettista delle opere di urbanizzazione anche questa idea del tombinamento che oggi non è stata prevista nel piano particolareggiato, quindi può essere oggi l'occasione di confrontarci in merito cogliendo l'occasione anche per dare un orientamento.

Se come Bonifica ritenete migliore una soluzione piuttosto che un'altra è questa l'occasione per metterla in campo, se invece si ritiene di rimandare ulteriormente questa cosa può andare bene.

Sul livello della valenza rispetto alla frazione in questo momento non si è presa in considerazione, ma può essere un'ipotesi.

Oscar Morisi – Consorzio della Bonifica Renana. Rispetto alle dimensioni della laminazione la prescrizione prevedrà entrambe le soluzioni.

Relativamente al tombinamento del canale non ci sono preclusioni normative, qualora quell'area venga tombinata per uno scopo pubblico (ci sono aree verdi), occorre considerare che se il canale rimane a cielo aperto continuerà ad essere oggetto di manutenzione da parte del Consorzio di Bonifica quindi con transito di mezzi operativi, dovranno essere rispettate delle distanze dal corso d'acqua a cielo aperto e quindi la fruibilità del verde pubblico potrà essere ridotta rispetto a quello che potrebbe essere tombinando, dato che può esserci realizzato sopra il prato.

Non esistono preclusioni da parte del Consorzio essendo una scelta di beneficio pubblico, quell'area verde che si vede sopra, soprattutto nel comparto 2 è verde pubblico, per cui è una scelta sulla quale il Consorzio di Bonifica si esprime sia nell'uno e sia nell'altro senso. Il Consorzio si esprimerà solo con prescrizioni dal punto di vista idraulico, ad esempio sulle sezioni del tubo.

Per quello che è la laminazione, essendo già state definite delle aree, si verificherà in sede di urbanizzazioni se quelle aree saranno sufficienti alla laminazione della frazione, o se le si vogliono aumentare o se si deve ragionare solo sulla nuova urbanizzazione.

Tiziano Turrini. Arpaè Distretto Territoriale di Imola. Evidenzia l'esigenza di fare chiarezza sui diversi procedimenti in corso perché unitamente a questo procedimento, in questo mese sono stati attivati altri procedimenti relativi a modifiche di AUA legate a Palazzo di Varignana e CRIF; chiede quindi ai soggetti proponenti di fare chiarezza se gli altri procedimenti attualmente in corso sono collegati o meno con questa conferenza e se fanno riferimento alla medesima AUA.

A maggior ragione, anche a seguito anche di quanto illustrato nella prima parte di conferenza, relativamente alle attività agricole che sono svolte all'interno dell'Ambito di Varignana; è necessario capire quanto l'AUA rilasciata sia aggiornata oppure no rispetto alle attività che oggi si stanno svolgendo in quell'ambito.

In merito alle attività cantieristiche in essere, si chiede se riguardano cantieri relativi alla presente operazione.

Presidente. Precisa che trattasi della chiusura di cantieri relativi all'insediamento esistente, quindi gli uffici sono stati completati, stanno completando un albergo e c'è qualche piccolo intervento nel resort ma il grosso della cantieristica è già esaurita; L'Amministrazione si è posta il problema di come dovranno essere condotti i cantieri questi nuovi interventi. La citazione della sistemazione di via Ca' Masino è oggi l'elemento che ci rassicura di poter gestire i futuri cantieri su questo asse che ha funzionato rispetto ai primi interventi che transitavano nella viabilità ordinaria. La sistemazione di Via Ca' Masino ha sollevato molto la viabilità ordinaria della Frazione dagli impatti di traffico pesante specialistico, in quanto sfocia sulla S.S. Emilia all'altezza di Gallo.

Marta Tumidei. Nuovo Circondario Imolese - Servizio Sismico Associato. Chiede, avendo ricevuto i procedimenti relativi all'autorizzazione sismica dei due interventi edilizi tramite portale SIS, se questi devono essere considerati all'interno del procedimento della conferenza. Controindicazioni evidenti non ce ne sono.

Barbara Emiliani. Comune di Castel San Pietro Terme. Conferma che i procedimenti rimangono all'interno della conferenza, fatto salvo che il procedimento degli edifici "G" ed "E" siano stralciati da questo iter procedurale.

Esauriti gli interventi degli Enti e nessuno più chiedendo la parola alle ore 11.40 si apre l'ultima parte della conferenza.

Comunica agli Enti presenti che la partecipazione a questa parte di conferenza è aperta anche ai soggetti diretti controinteressati, anche se si tratta di una conferenza istruttoria non in seduta pubblica.

Avvisa che si è provveduto al deposito - per 60 giorni interi e consecutivi dalla data di pubblicazione dell'avviso sul BURERT - della proposta progettuale di avvio del procedimento unico ex art. 53 L.R. 24/2017 e cioè dal 09/01/2019 fino a tutto l'11/03/2019, per la libera consultazione da parte dei soggetti interessati, che entro il citato termine di 60 giorni potranno presentare al Comune di Castel San Pietro Terme osservazioni.

Presidente. E' evidente che il comparto San Giovanni è in una situazione critica dal punto di vista della possibilità di interagire, ma vi sono proprietà che sono state tenute informate e coinvolte in tutte le fasi, è stato richiesto che la parte progettuale del loro comparto fosse sviluppata da loro, ma questo avrebbe avuto un risvolto in termini economici che non riuscivano ad ottemperare, per cui abbiamo fatto come Amministrazione questo tipo di azione, sono giustamente interessati e preoccupati che questo procedimento non provochi a loro nessun appesantimento di carattere economico e di questo sono stati rassicurati; sono stati invitati alla conferenza in quanto dal punto di vista della trasparenza ci sembra l'azione migliore e in concomitanza dell'indizione della

conferenza, hanno presentato una proposta di accordo che l'Amministrazione sta valutando e sarà oggetto di uno specifico accordo finalizzato a ribadire quanto già negli atti in essere.

Iniziamo quindi i lavori della conferenza aperta precisando, per chi entra solo ora, che è stato chiesto ai progettisti di illustrare tutte le azioni del procedimento che accorpa diversi punti sul territorio; in sede riservata gli Enti hanno già avanzato alcune richieste di integrazione che chiederò di ripetere in forma dettagliata ai soggetti proponenti.

Presidente. Riassume brevemente gli interventi principali.

Fermo restando che si è registrata una condivisione di massima sul procedimento, ci sono alcuni aspetti di carattere pianificatorio sui quali occorre effettuare una scelta in ordine al contenuto degli elaborati.

Città Metropolitana ha un'azione di controllo rispetto alla validazione delle varianti e stiamo riguardando un procedimento ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 che ha dei riferimenti specifici rispetto al contenuto progettuale, in quanto richiama la presenza di un progetto definitivo facendo riferimento alla terminologia afferente alle opere pubbliche e nell'assimilazione agli interventi privati un progetto definitivo si sposa al contenuto di un permesso di costruire oppure è altresì ammissibile il contenuto di un PUA.

Per ciò che attiene ad alcuni interventi della proposta, e faccio riferimento a Varignana, ampliamenti uffici CRIF, vi è un permesso di costruire parziale e noi come Comune manteniamo l'assetto di un piano di utilizzazione che è strumento previsto dal RUE vigente e che abbiamo ritenuto opportuno esplicitare in termini di contenuto in sede di seduta riservata, chiedendo alla Città Metropolitana se mantenere questo livello progettuale con coerenza di regolamento urbanistico edilizio oppure tornare su una delle due linee che hanno evidenziato in termini progettuali a livello di permesso di costruire - e questo imputa oltre ad un lavoro aggiuntivo anche per la definizione dell'entità oggettiva da porre in campo - oppure inserire in normativa la trasformazione del piano di utilizzazione in PUA, quindi uno sforzo progettuale per allineare i contenuti del piano di utilizzazione che per l'Amministrazione Comunale è tutt'oggi valido ed approvato dall'organo di Giunta Comunale, come elemento che si incardina in modo esatto sulle tipologie di strumenti preventivi di carattere normativo.

E' l'osservazione principale.

Ci sono osservazioni di dettaglio importanti soprattutto in ordine a scelte.

In particolare vi è un parere favorevole con prescrizioni da parte del Consorzio di Bonifica che rinvia in sede progettuale delle opere di urbanizzazione; in questa fase chiede di capire se si voglia mantenere il canale come corpo recettore delle laminazioni a cielo aperto, oppure ragionare su un tombinamento.

E' stato illustrato l'assetto delle due vasche, una come struttura interna al nuovo comparto CRIF e un'altra che rimane identica nella sua entità per il comparto San Giovanni, come Amministrazione rimandiamo alle scelte dei proponenti; la variante è stata impostata con il mantenimento a cielo aperto del corpo recettore, e l'eventuale possibilità di tombinamento è rimandata al soggetto proponente; questa scelta coinvolge anche i contenuti del Piano particolareggiato del comparto San Giovanni, quindi è una scelta di carattere idraulico che si riflette sugli aspetti pianificatori, che si è disposti a ragionarne congiuntamente a CRIF e agli attori del comparto San Giovanni.

Avvocato Francesca Minotti - Consorzio San Giovanni chiede la parola per ribadire che è stata presentata all'Amministrazione Comunale una proposta accordo art. 18 anche per il Comparto San Giovanni, ma da dicembre ad oggi non hanno ricevuto alcun riscontro. Quindi coglie l'occasione per chiedere l'iter della proposta presentata.

Presidente. L'osservazione non è pertinente ai lavori della presente conferenza, gli atti sono pubblicati, il recepimento verrà incardinato fra le osservazioni, ha già informato la conferenza dei servizi dell'iter che abbiamo fatto anche in relazione al comparto San Giovanni, è stata data informazione sulla presentazione, concomitante alla convocazione della conferenza, di una proposta art. 18 che è in corso di valutazione, ma è stata presentata in un periodo particolare che non ha ancora consentito di dare una celere risposta. Come già anticipato non c'è nessuna contrarietà a sottoscrivere un accordo specifico sul comparto che è stato presentato come tempistiche in sofferenza attuativa, ad oggi ribadita, in quanto non c'è nessuna comunicazione rispetto alla volontà di partire in termini concreti, nonostante una convezione sottoscritta, per cui recepiamo la documentazione come osservazione al deposito.

Infine il piano particolareggiato originario, come quello attuale sono di iniziativa pubblica per cui l'aspetto propulsivo e progettuale è di esclusiva competenza dell'Amministrazione Comunale.

Il Presidente dà quindi la parola a Alice Savi - Città Metropolitana.

Alice Savi. Città Metropolitana di Bologna. Illustra i contenuti della comunicazione scritta sono relativi:

- approfondimento geologico per la variante al RUE per l'ambito N7 di Varignana sul quale dovranno esprimere un parere sismico;
- chiarimento sugli elaborati per l'ambito N7, in quanto essendo un procedimento ex art. 8 DPR 160/2010 in combinato disposto con l'art. 53 della L.R. 24/2017 sono necessari o gli elaborati definitivi o i contenuti di un piano urbanistico attuativo, non sceglie la Città Metropolitana, evidenziano solo che è necessaria la completezza del materiale nell'uno o nell'altro senso.
- Rispetto alla valutazione ambientale della variante urbanistica RUE delle diverse aree e alla variante di Piano Particolareggiato di Osteria Grande hanno comunque bisogno di ricevere tutti i pareri competenti in materia ambientale, di ricevere notifica a conclusione del periodo di deposito dell'eventuale osservazioni da parte di privati sui temi legati alla matrice ambientale.

Anticipa alcune questioni di delicatezza della proposta relativamente all'insediamento di Varignana relativa alla variante del RUE dell'ambito N7, rispetto alla conformità alla normativa urbanistica regionale di recente approvazione, che conferma in realtà

l'impianto della precedente, che in ambito agricolo ammette nuovi interventi per attività connesse all'agricoltura, mentre qui si propone un intervento diverso in ambito agricolo con caratteristiche ambientali e paesaggistiche rilevanti come è stato anche evidenziato dagli approfondimenti degli elaborati.

In particolare ricade in un ambito classificato dal piano paesistico regionale come ambito di rilievo art. 19 del PTPR, per il quale sono elencate delle prescrizioni piuttosto vincolanti e per il quale sono ammessi limitati ampliamenti, qualora non diversamente soddisfacibile ed in attinenza al perimetro del territorio urbanizzato.

L'altro elemento di sostenibilità è relativo all'accessibilità all'area di Varignana che effettivamente è connessa all'abitato di Osteria Grande con due strade comunali che in alcuni tratti hanno sezioni piuttosto strette, per cui un triplicare i passaggi nelle ore di punta dovute principalmente all'incremento degli addetti potrebbe creare delle criticità sull'accessibilità, anche a causa di un servizio di trasporto pubblico scarso.

Presidente. Chiede come potersi muovere sull'aspetto urbanistico. Se possiamo lavorare sull'ipotesi di trasformare il piano di utilizzazione in un PUA, oppure mantenere il piano di utilizzazione vigente, oppure lo sviluppo di un permesso di costruire complessivo, ribaltando la scelta sui soggetti attuatori.

Alice Savi. Città Metropolitana di Bologna. Lo strumento citato dal RUE è uno strumento legato al permesso di costruire convenzionato sul quale la Città Metropolitana non si esprime; mentre invece la Città Metropolitana è competente ad esprimersi sulla variante al RUE. La Città Metropolitana non richiede alcun tipo di procedimento, proprio perché anche qui il Comune mantiene questa proposta come in territorio rurale, quindi il PUA non avrebbe le caratteristiche di strumento urbanistico attuativo generalmente utilizzato.

Presidente. Sugli aspetti relativi agli elementi di traffico invita i tecnici dei soggetti proponenti ad illustrare il contenuto degli studi.

Giordano Salvatore – Tecnico soggetti proponenti. Come evidenziato nella presentazione sono stati temi su cui gli studi di impatto ambientale si sono concentrati, consapevoli del fatto che sono gli elementi più delicati.

Sotto l'aspetto del traffico abbiamo bene evidenziate le indagini di traffico correlate al rumore ed i risultati sostanzialmente dicono che quel tipo di traffico è sostenibile e si è al di sotto del carico massimo. Oltretutto il traffico ha solo delle punte legate agli orari del mattino e del pomeriggio, nella restante parte della giornata il traffico è scorrevole, ma anche nelle ore di punta le indagini effettuate mostrano risultati che non raggiungono il carico massimo.

La documentazione contiene già queste valutazioni nel dettaglio e sono certamente in grado di supportare i risultati evidenziati.

Per quanto riguarda il profilo paesaggistico sono state illustrate le attenzioni adottate, l'intervento più significativo è già stato pensato per essere inserito in modo assolutamente compatibile con il territorio di riferimento, quindi una gradinatura con coperture di terreno vegetale, per cui completamente nascosta rispetto al contesto. Si parla di un territorio agricolo e con caratteristiche particolari dal punto di vista ambientale e paesaggistico, e sono stati evidenziati sostanzialmente due aspetti: l'attività che si sta facendo per la valorizzazione del territorio in ambito di nuovi assetti agricoli e di nuovi assetti ambientali, interventi che sono resi possibili proprio grazie a queste trasformazioni, in quanto strettamente connesse. L'altra cosa è che l'intervento è contiguo, quindi ha le caratteristiche di completamento che l'art. 19 effettivamente prevede come possibile attività di sviluppo.

L'attenzione è stata comunque massima in un contesto che ha avuto già una serie di trasformazioni che adesso sarebbe difficile identificare come territorio naturale, ma lo è di più alla luce delle trasformazioni sia in termini di valorizzazione agricola sia in termini di valorizzazione naturalistica, sono stati piantumati oltre 1.000 alberi, quindi anche in termini di regimazione idraulica e di sicurezza del territorio c'è stato un incremento dei benefici legati a quest'intervento.

Alice Savi. Città Metropolitana di Bologna Effettivamente abbiamo preso atto della dimostrazione all'interno degli elaborati che l'incremento di carico della capacità edificatoria complessiva comunale è pari a zero proprio perché è previsto uno stralcio di capacità edificatoria in un'area e un aumento di capacità edificatoria in altra area; gli studi ambientali hanno focalizzato gli impatti, ma ben diverso è l'impatto di una capacità edificatoria in un ambito produttivo già pianificato e consolidato e valutato anche nello strumento nell'ambito della pianificazione comunale come idoneo ad una crescita direzionale – produttiva piuttosto che lo stesso incremento in un contesto paesaggistico delicato e di particolare rilievo.

Alberto Casalboni. Tecnico soggetti proponenti. Per l'aspetto dell'ampliamento del campus CRIF di Varignana si è parlato di permesso di costruire o di PUA. In un eventuale PUA che tipo di approfondimento verrebbe richiesto sull'edificio, cioè con un permesso di costruire il proponente dovrebbe entrare nell'ottica di intervenire subito, mentre un PUA da più margine in termini temporali. Tuttavia se anche in ambito PUA si chiede un livello di approfondimento molto spinto su quello che sarà lo sviluppo dell'edificio si valuterà quale strada prendere rispetto alle richieste.

Alice Savi. Città Metropolitana di Bologna. Ribadisce che richiamando i contenuti richiesti all'interno del procedimento SUAP ex art. 8 del DPR 160/2010, come dell'art. 53 della LR 24/2017, occorre un progetto definito; poi spetta al soggetto proponente decidere quale strumento. Come Città Metropolitana si esprimono rispetto alla variante urbanistica e richiedono gli approfondimenti che sono legati al loro ruolo: parere sismico, ambientale e conformità alla pianificazione sovraordinata.

Presidente. Viene quindi lasciata all'Amministrazione valutare se la soluzione proposta possa rientrare nella casistica parallela art. 8 DPR 160/2010 e art. 53 LR 24/2017, quindi lo ponete come sollecitazione a fare una riflessione su questo tema, e non lo ponete come un orientamento preciso.

Facciamo un approfondimento insieme ai soggetti attuatori per capire se mantenere l'assetto attuale in quanto anche come art. 8 si prevede un progetto di orientamento, una sorta di masterplan, o meno; ci impegniamo a mantenere informata la Città Metropolitana su quale sia lo strumento preventivo che si sceglierà di utilizzare.

Mentre per ciò che attiene all'art. 19 del piano paesistico chiedo alla Città Metropolitana se sia sufficiente quanto contenuto nella documentazione oltre a quanto stiamo verbalizzando o se sia opportuno che nella VALSAT ci sia un approfondimento specifico in ordine al traguardo del dettame normativo regionale.

Alice Savi, Città Metropolitana di Bologna. Nell'elaborato visionato il riferimento all'art. 19 richiama la preesistenza di un'attività in loco, si riserva di verificare in quanto avevano proprio dei dubbi sull'applicabilità dell'art. 19 del PTPR in tal senso, anche ponendo un quesito alla Regione per avere un loro supporto rispetto al PTPR.

Presidente. Sulla parte relativa alla tenuta della rete infrastrutturale è sufficiente la documentazione e l'analisi già svolta. L'istruttoria tecnica più puntuale sarà svolta ed al momento non richiede ulteriori approfondimenti.

A completamento dell'informazione preciso che il piano di utilizzazione, strumento di competenza comunale, prevedeva già sull'area di espansione del terziario una struttura sportiva con campo da golf e struttura di allenamento, già spesa come non funzione agricola. In ambito agricolo il RUE ha delimitato delle zone speciali, parlo al plurale in quanto ce ne sono altre nel territorio, che, mantenendo il traguardo con la compatibilità delle caratteristiche agricole, possono avere destinazioni completamente diverse, parliamo di un albergo e di uffici.

Rispetto agli interventi.

E-Distribuzione pur esprimendo un parere favorevole di massima, evidenzia l'esigenza che per ogni intervento sia creata una cabina, anche per il Centro Storico di Varignana e su questo è già stato confermato che ci sarà una cautela particolare nella scelta della tipologia e della collocazione della cabina.

Sottolineo che è un elemento che sia opportuno che emerga in questa conferenza, ma che è un elemento che avremmo comunque dovuto affrontare in sede di trasformazione dei beni di proprietà comunale perché portano un carico aggiuntivo sul Borgo di Varignana.

In questa fase stiamo ragionando per il Borgo storico di Varignana esclusivamente in termini di variante urbanistica, quindi valutiamo se inserire una prescrizione nella normativa tale da assorbire la richiesta di E-Distribuzione e richiedere che il progetto, che sarà convenzionato, in sede di sviluppo individui anche l'area di collocazione della cabina a servizio della frazione.

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio - Settore Archeologia e Settore Belle Arti e Paesaggio. Richiama i due aspetti, quello archeologico, per il quale rimanderà il proprio parere in sede di progettazione esecutiva con le prescrizioni necessarie per gestire questa cautela preventiva, ed anche per la tutela paesaggistica evidenzia come sia un'attenzione da affrontare o in questa sede o in alternativa quando si affronterà nello specifico la progettazione dei due edifici che verranno realizzati nel Borgo di Varignana.

HERA SpA. Chiede una precisazione sull'aspetto dello scarico fognario relativo alla piscina. Si associava poi ad una richiesta di ArpaE per avere un quadro di sintesi delle AUA vigenti ed in corso, perché le richieste che si sono succedute nel tempo hanno portato ad avere un quadro di riferimento un po' complicato e potrebbe essere questa l'occasione di mettere a sistema tutte le autorizzazioni ambientali uniche. In particolare si fa riferimento ad un'AUA del 2013 che conferma che il corpo ricevente finale è il torrente Quaderna e non in pubblica fognatura.

Palazzo di Varignana ha un'AUA unica per tutto il complesso alberghiero, pertanto ha la necessità di capire lo scarico della piscina.

Tecnico incaricato dal soggetto proponente. Conferma che nulla è cambiato rispetto al pregresso lo scarico arriva in un fosso tombinato per poi arrivare a cielo aperto al torrente Quaderna.

AUSL di Imola – Dipartimento di Sanità Pubblica. Richieste specifiche per alcuni aspetti.

Edificio G – specifica in quanto non è riuscito a individuare i servizi per il personale che distribuirà i pasti per la mensa. Inoltre non è chiaro se i tetti a copertura a verde prevedono un parapetto su tutto il perimetro.

Tecnico incaricato dal soggetto proponente. Si precisa che non sono previsti parapetti lungo tutto il perimetro, e dove non è previsto il parapetto sono previste le linee vita.

AUSL di Imola – Dipartimento di Sanità Pubblica E' evidenziato che trattasi di aree dove l'attività di manutenzione è frequente, in ogni caso non vi è alcun obbligo normativo cogente di avere i parapetti lungo tutto il perimetro, e ovviamente dove mancante occorre la linea vita, ed in quest'ultimo caso la previsione di un addestramento specifico per il personale addetto alla manutenzione in quanto è molto complesso e la scelta ovviamente è del soggetto attuatore. La precisazione è stata chiesta in quanto quando c'è un tetto che

è oggetto di manutenzione ordinaria spesso vengono previsti parapetti che consentono la percorrenza in sicurezza dell'intera superficie.

Ci sono comunque delle linee guida regionali che prevedono che qualora ci siano dei tetti che prevedono una manutenzione periodica e ricorrenti devono essere messe in pratica tutte le misure di sicurezza per evitare le cadute dei lavoratori verso il vuoto.

E' una scelta sicuramente anche a livello architettonico che comporta delle attività anche successive.

Infine c'è un locale indicato come locale stampanti, si precisa che l'uso di questo locale deve essere previsto senza la permanenza di persone in quanto è un locale cieco, senza finestre.

Tecnico incaricato dal soggetto proponente. Il locale è piuttosto grande, circa 19 mq, in quanto sono presente le macchine di tutti gli uffici e per il quale non è prevista la permanenza di persone

AUSL di Imola – Dipartimento di Sanità Pubblica Per l'edificio ad uso alberghiero chiede una precisazione sull'indicazione se le camere per portatori di handicap erano state previste nell'ambito generale della struttura, in quanto in questo intervento non sono previste.

Tecnico incaricato dal soggetto proponente. Conferma che ad oggi sono previste 7 camere per portatori di handicap, ma c'è anche una volontà di potenziarle semplicemente intervenendo anche sugli arredi.

Presidente da' la parola alla Bonifica

Consorzio della Bonifica Renana. Premettendo che non si esprimono sugli interventi relativi alla frazione di Varignana, mentre si esprimono sul P.P.I.P. San Giovanni. Il piano vigente prevede una laminazione complessiva, mentre per la necessità attuale di realizzare le aree in maniera separata, è stato previsto di realizzare una laminazione specifica per l'ambito ASP_B2.1, ovvero intervento AUDITORIUM e parcheggi; tutte le modalità di laminazione sono sicuramente compatibili, ma visto che la variante interessa complessivamente il comparto, per l'ambito ASP_B2.2, seconda parte del comparto posta ad EST, indica come laminazione una vasca identificata sul territorio che ha come indicazione di essere a servizio anche della frazione e non solamente del comparto stesso; quindi si rimanda come per il comparto ASP_B2.1 alla fase del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione per entrare nel merito dei volumi e delle modalità di arrivo delle nuove fognature alla vasca di laminazione perché di fatto la vasca di laminazione indicata extra comparto è una vasca di laminazione del canale. Potrebbe essere anche non del canale, ma considerato che è individuata dalla parte opposta del canale rispetto al comparto, per raggiungere la vasca di laminazione senza passare dal canale occorrerebbe realizzare dei sifoni, quindi con interventi dal punto di vista idraulico complessi.

Il parere è comunque favorevole dal punto di vista generale con prescrizioni, che saranno esplicitate in un parere scritto, rimandando alla fase delle opere di urbanizzazione la definizione delle particolarità e la valutazione anche della volumetria della vasca di laminazione.

L'aspetto dell'eventuale tombinamento del canale all'interno del comparto, per quanto riguarda Bonifica Renana entra nel merito eventualmente del dimensionamento. In una parte delle relazioni depositate si fa riferimento al tombinamento di un fosso ad EST, non esistono prescrizioni di merito sul fatto che possa essere tombinato in quanto inserito in ambito verde pubblico, si tratta di beneficio pubblico, è piuttosto sul dimensionamento ed in sede di prescrizioni sarà indicata la dimensione minima da realizzare.

Se il canale resta a cielo aperto, essendo in ambito di verde pubblico, occorrerà considerare il transito di mezzi operativi per la manutenzione del canale, le distanze delle alberature da rispettare in relazione al canale.

Tecnico Incaricato dal soggetto proponente. Specifica che la relazione idraulica è fatta su entrambi i comparti, anche se i calcoli sono stati fatti solo per l'ambito CRIF, mentre per l'ambito ASP_B2.2 sono stati presi i dati e le valutazioni fatti in precedenza, pertanto il ragionamento che è stato fatto è che se i calcoli prima erano stati fatti per l'intero ambito, a maggior ragione valgono per l'attuale ambito ASP_B2.2 in quanto l'ambito ASP_B2.1 è soddisfatto in modo autonomo, con laminazione, opere e manufatti idraulici a sé stanti.

Consorzio di Bonifica. Rispetto al Piano Particolareggiato del 2008 la Bonifica Renana si è espressa dicendo che gli elaborati allegati a quel piano particolareggiato non erano tali da consentire una valutazione, per cui dal punto di vista generale è sicuramente favorevole, si tratterà di capire i volumi della vasca di laminazione e come interagiscono con il resto degli apporti che vengono dalla frazione.

Presidente da' la parola ad Arpae che chiede soprattutto di fare il punto su tutte le autorizzazioni ambientali, e come Ufficio Ambiente cercheremo di fare una sintesi di tutte le autorizzazioni in essere, in modo da restituire un quadro di insieme.

Arpae – Distretto territoriale di Imola. Si chiede una ricognizione di tutte le autorizzazioni in corso di validità e quelle che sono in corso di approfondimento, visto l'incremento dei procedimenti che ci sono stati nell'ultimo periodo.

Cercheremo di fare una valutazione complessiva considerando anche eventuali aree configue, quindi è necessario avere un quadro complessivo.

Tecnico Incaricato dal soggetto proponente. Evidenzia che con Arpae hanno già avuto un incontro ad inizio anno 2019, per fare il punto su questo aspetto, in ogni caso produrranno un documento di sintesi in cui andranno a riassumere tutte le AUA che si sono succedute nel tempo, tra Palazzo di Varignana srl, CRIFSpA e Agrivar.

Arpae – Distretto territoriale di Imola. Successivamente all'incontro sono arrivati al distretto territoriale di Imola altre richieste di contributo da parte di ARPAE SAC, quindi è questo il momento opportuno per mettere a sistema tutti questi procedimenti.

L'importante è avere chiarezza. In particolare rispetto a questo procedimento è necessario evidenziare eventualmente la sovrapposizione di altri procedimenti che contestualmente sono in corso. Avere un quadro preciso per la valutazione complessiva.

In sintesi per tutti i procedimenti AUA che in questo momento sono aperti è necessario evidenziare se interagiscono o meno su questo procedimento, in quanto occorrono gli elementi per una valutazione complessiva.

Tecnico incaricato dal soggetto proponente. Conferma che c'è stato un sovrapporsi di richieste di AUA di Palazzo di Varignana, con gli altri ambiti CRIF e Agrivar, che sono ambiti tutti contigui.

Sono state presentate richieste di AUA di edifici di proprietà CRIF e Palazzo di Varignana che però sono sparsi nel territorio, comunque sarà fatto un quadro generale, ma ritiene difficile che vadano a sovrapporsi a questo procedimento ed in particolare all'ambito N7.

Barbara Emiliani. Comune di Castel San Pietro Terme.

L'iter procedimentale di questa conferenza è così articolato:

- in data 09/01/2019 e sino all'11/03/2019 - avvio del periodo di deposito per la presentazione delle osservazioni
- seduta odierna – 21/01/2019 – conferenza di servizi istruttoria
- 1° seduta della conferenza di servizi decisoria in seduta pubblica qualora l'esito della conferenza dia un esito favorevole, anche in merito alle controdeduzioni alle eventuali osservazioni pervenute nell'ambito del procedimento
- 2° seduta della conferenza di servizi decisoria in seduta pubblica di recepimento della determinazione assunta dalla Città Metropolitana di Bologna;

A seguito del recepimento della determinazione assunta dalla Città Metropolitana di Bologna i lavori della conferenza si considerano conclusi.

Il Presidente dovrà poi trasmettere l'esito della conferenza al Consiglio Comunale nella prima seduta utile per l'approvazione della variante urbanistica, oltre che alla Giunta Comunale per l'approvazione della relativa convenzione urbanistica.

LA CONFERENZA DI SERVIZI, DOPO L'APPROFONDIRITA DISAMINA, ALL'UNANIMITÀ, ASSUME LA DETERMINAZIONE DI:

rinvia i lavori ad una successiva riunione di conferenza di servizi in sede decisoria e seduta pubblica fissata presso il Comune di Castel San Pietro Terme – Piazza XX Settembre n. 3 alternativamente alle date del 19/03/2019 oppure del 26/03/2019 alle ore 9.30; tale seduta dovrà comunque essere regolarmente convocata da parte del Comune di Castel San Pietro Terme a termini di legge, in attesa della documentazione integrativa richiesta durante la presente seduta e come sotto descritta, da inviare / depositare in formato digitale al Comune di Castel San Pietro Terme, entro il termine di 30 giorni, che provvederà a trasmetterla agli Enti competenti per il rilascio dei rispettivi pareri:

- CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA – Area Pianificazione Territoriale, nota istruttoria prot. n. 1826/2019 del 10/01/2019, acquisita agli atti in data 11/01/2019 con prot. n. 856 (allegato H):
 - a) relativamente agli interventi dell'Ambito N7, il progetto definitivo, in conformità all'art. 53 della L.R. 24/2017, rilevando che il piano di utilizzazione non assume le caratteristiche di piano attuativo, né di progetto edilizio finalizzato al rilascio del relativo titolo abilitativo;
 - b) la Relazione geologica con caratterizzazione sismica delle aree oggetto della proposta di intervento, in base alla Delibera della Giunta Regione Emilia-Romagna n. 2193 del 21.12.2015 "Art. 16 della L.R. n.20 del 24/3/2000. Approvazione aggiornamento dell'atto di coordinamento tecnico denominato "Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica", di cui alla deliberazione dell'Assemblea legislativa 2 maggio 2007, n. 112"; quest'ultima integrazione è necessaria per potersi esprimere sul RUE, ai fini della formulazione del parere in merito alla verifica di compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio, che la Città metropolitana è chiamata ad esprimere ai sensi dell'art. 5, L.R. n. 19/2008.
 - c) Relazione integrativa relativamente alla proposta relativamente all'insediamento di Varignana relativa alla variante del RUE dell'ambito N7, rispetto alla conformità alla normativa urbanistica regionale di recente approvazione, che conferma in realtà l'impianto della precedente, che in ambito agricolo ammette nuovi interventi per attività connesse all'agricoltura, mentre qui si propone un intervento diverso in ambito agricolo con caratteristiche ambientali e paesaggistiche rilevanti come è stato anche evidenziato dagli approfondimenti degli elaborati. In particolare ricade in un ambito classificato dal piano paesistico regionale come ambito di rilievo art. 19 del PTPR, per il quale sono elencate delle prescrizioni piuttosto vincolanti e per il quale sono ammessi limitati ampliamenti, qualora non diversamente soddisfacibile ed in attinenza al perimetro del territorio urbanizzato.

- **AUSL di Imola – Dipartimento di Sanità Pubblica:** documentazione / relazione integrativa relativa a:
 - a) Relativamente ai parapetti dei tetti verdi che sono previsti per l'edificio G e che dai prospetti non ha capito se siano stati previsti su tutto il perimetro;
 - b) Sempre sull'edificio G non sono stati individuati quali sono i servizi riservati agli addetti alla mensa che sarà in funzione nell'edificio;
 - c) L'utilizzo del locale indicato come locale stampanti, non è indicato se sia prevista la permanenza di persone oppure no, perché trattasi di un locale cieco, senza finestre;
 - d) mentre per l'edificio a residenza alberghiera chiede di verificare il rispetto dei parametri complessivi della dotazione delle camere per handicap previsti nella struttura, in quanto in questo progetto non sono stati indicati.

- **ARPAE Distretto di Imola:**
 - a) ricognizione di tutte le AUA in corso di validità e quelle che sono in corso di approfondimento. In particolare rispetto a questo procedimento come si vanno a sovrapporre gli altri procedimenti in corso. Per tutti i procedimenti AUA che in questo momento sono aperti è necessario evidenziare se interagiscono o meno su questo procedimento, in quanto occorrono gli elementi per una valutazione complessiva.

- **HERA SpA – matrice scarichi**
 - a) precisazione sull'aspetto dello scarico fognario relativo alla piscina. Si associa alla richiesta di Arpae per avere un quadro di sintesi delle AUA vigenti ed in corso. In particolare si fa riferimento ad un'AUA del 2013 che conferma che il corpo ricevente finale è il torrente Quaderna e non in pubblica fognatura

- **COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME**
 - **SERVIZIO AMBIENTE:**
 - 1) Relativamente alle varianti di cui ai punti a), b), c), d) ed f) si esprime un parere di massima favorevole, rinviando il rilascio del parere definitivo in sede di progetto attuativo, al quale dovrà essere allegata la documentazione tecnica di maggiore dettaglio atta a comprendere gli aspetti ambientali relativi agli interventi previsti.
 - 2) Relativamente all'AUA per l'intervento di cui al P.C. descritto al punto d) si richiede quanto segue:
 nuova planimetria del sistema di smaltimento reflui che comprenda l'inserimento di pozzetti degrassatori adeguatamente dimensionati attraverso i quali devono passare tutte le acque grigio/saponose provenienti da docce e lavandini dei servizi igienici, come previsto dal Regolamento di Fognatura e Depurazione approvato con Delibera di C.C. n. 85 del 22/07/2003;
 - Planimetria d'insieme della rete complessiva degli scarichi di tutto il complesso oggetto d'intervento ove individuati tutti i punti di recapito finale degli scarichi, sia in pubblica fognatura che non, al fine di avere una visione complessiva e dettagliata del funzionamento della rete in oggetto, sia per le opere in progetto che per quelle già realizzate, che costituiscono un unico complesso edilizio, come peraltro richiesto nel parere di HERA prot.n 117237 del 28/10/2016 ed allegato all'AUA 4/2016. Tale richiesta è altresì necessaria al fine di individuare con precisione la competenza in merito agli scarichi in questione.
 La planimetria, che nel dettaglio può essere rappresentata anche per stralci, dovrà rappresentare tutti gli edifici relativi al sistema di smaltimento reflui di cui sopra.
 - Planimetria d'insieme riportante le aree impermeabilizzate di cui allo stato concessionato ed allo stato di progetto, al fine di dimostrare la correttezza dei calcoli per il dimensionamento della nuova vasca di laminazione contenuti nella relazione tecnica allegata. La planimetria dovrà riportare tutta la rete delle acque meteoriche e di "dilavamento" con le relative vasche di laminazione ed i punti di recapito finale delle stesse.
 - Si chiede inoltre di differenziare il colore della linea delle acque bianche da demolire da quella delle acque bianche esistente, al fine di comprendere senza equivoci l'intervento.
 - La relazione tecnica dovrà contenere dimostrazione del rispetto della portata massima di 1 l/s in pubblica fognatura e lo schema di calcolo degli abitanti equivalenti dell'intero complesso al fine di avere una visione complessiva e dettagliata dell'intervento.
 - 3) Relativamente all'AUA per l'intervento di cui alla SCIA descritta al punto e) si richiede quanto segue:
 - Planimetria d'insieme della rete complessiva degli scarichi di tutto il complesso oggetto d'intervento ove individuati tutti i punti di recapito finale degli scarichi e dei "troppo pieno" delle vasche di raccolta acque pluviali e di laminazione oltre che delle acque nere oggetto di sollevamento, sia in pubblica fognatura che non, rappresentando le linee nella loro completezza, al fine di avere una visione complessiva e dettagliata del funzionamento della rete in oggetto. Tale richiesta è altresì necessaria al fine di individuare con precisione la competenza in merito agli scarichi in questione.
 - Si chiede inoltre che tale planimetria individui i fabbricati ed i parcheggi in relazione a quanto riportato nella relazione tecnica e individui chiaramente i locali oggetto di cambio d'uso e che la relazione tecnica sia dettagliata degli interventi già eseguiti nel complesso (es. la rete di raccolta delle acque nere sulla via cà Masino ed in via Della

Fontana) e quelli ancora da eseguir, oltre che chiarire quanto rappresentato nell'elaborato grafico in merito alle acque nere del parcheggio interrato, in quanto risultano alcune incongruenze con quanto riportato in relazione tecnica.

- La relazione tecnica dovrà contenere dimostrazione del rispetto della portata massima di 1 l/s in pubblica fognatura e lo schema di calcolo degli abitanti equivalenti dell'intero complesso al fine di avere una visione complessiva e dettagliata dell'intervento.

▪ **SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA**

PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI "E" e "G" AMBITO N7 - PALAZZO DI VARIGNANA:

- a) L'asseverazione del tecnico progettista dovrà essere compilata in ogni sua parte (in via esemplificativa non esaustiva si evidenzia che mancano il punto 12)
- b) Considerato che nella tavola 15 vengono riportate delle distanze tra gli edifici inferiori a 10 ml in deroga ai sensi dell'art. 3.1.5 comma 6 del RUE tomo III, si chiede la verifica del rispetto dei requisiti disposti nel succitato articolo
- c) Occorre presentare elaborato grafico riportante tutti i tunnel presenti nel complesso alberghiero e le relative superfici, compresi i nuovi edifici in progetto;
- d) Tutti i prospetti e le sezioni dovranno riportare l'altezza massima di tutti i fronti degli edifici in progetto nel rispetto di quanto previsto all'art.16.3.7 del RUE tomo III
- e) Chiarimenti in ordine alle superfici rientranti nell'una tantum in quanto:
 - ✓ Nell'edificio E la bussola posta alla quota 0 dovrà essere computata nell'una tantum; si chiedono inoltre chiarimenti in ordine all'utilizzo dei locali destinati "office 1 e 2" in quanto non risultano accessibili;
 - ✓ Nell'edificio G risultano incongruenze tra gli elaborati e la tabella delle superfici, occorre quindi portare il tutto a coerenza
 - ✓ Ne deriva che le superfici indicate nell'elaborato di progetto del Piano di Utilizzazione non risultano più allineate con quelle indicate nel permesso di costruire e dovrà, pertanto, essere aggiornato
- f) planimetria generale riportante i parcheggi pertinenziali con relativa verifica di rispetto di quanto previsto dalla normativa; tale verifica dovrà riportare anche il rispetto della L.13/89;
- g) Indicazione delle fonti energetiche alternative previste nel rispetto della normativa vigente;
- h) Dimostrazione del rispetto della normativa sul superamento delle barriere architettoniche ai sensi della L. 13/89 e ss.mm.ii.

SCIA PER CAMBIO D'USO DA AUTORIMESSA A PALESTRA AMBITO N7 - CRIF:

- i) Nella planimetria generale le recinzioni esistenti dovranno essere conformi a quelle dei precedenti titoli edilizi
- j) Chiarimenti in ordine agli accessi alla palestra con particolare riferimento alla interazione tra i percorsi pedonali e quelli carrabili
- k) Considerato che l'attività è soggetta a collocamento obbligatorio occorre dimostrare l'accessibilità anche in considerazione delle interferenze di cui al punto precedente

CONSIDERATO CHE NELLA PROPOSTA DI MODIFICA NORMATIVA DELL'AMBITO N7 LA PROPRIETA' AVEVA INDICATO UNA INTEGRAZIONE ANCHE AL COMMA 8 DELL'ART. 16.3.7 (ALTEZZA MASSIMA) NON EVIDENZIATA IN ROSSO NEL DOCUMENTO PRESENTATO MA INDIVIDUATO IN SEDE ISTRUTTORIA, SI INTEGRA LA DOCUMENTAZIONE CON LA SCHEDA RELATIVA ALL'AMBITO N7 (TESTO COORDINATO E CONTRODEDOTTO) MODIFICATA CON RECEPIMENTO DELLA SUDETTA PROPOSTA.

Si da' inoltre atto che per quanto riguarda la nuova viabilità relativa al P.P.I.P. "San Giovanni" si esprime un parere di massima favorevole rinviando al permesso di costruire per le opere di urbanizzazione le eventuali specifiche di dettaglio.

**LA CONFERENZA DI SERVIZI,
DA' ATTO**

- 1) che per quanto riguarda la documentazione relativa a Osteria Grande, parte del P.P.I.P. dell'ambito ASP_B2.2, il primo caricamento informatico, precedente alla convocazione di servizi, non è andato a buon fine in quanto i file erano illeggibili; in data 09.01.2019, appena il malfunzionamento è stato rilevato ne è stata ripristinata la funzionalità per cui dalla data del 09.01.2019 sono caricati i file relativi agli ambiti ASP_B2.2 e ASP_B2.1.
- 2) che per quanto riguarda il rispetto della normativa sismica i relativi procedimenti sono stati trasmessi attraverso il portale regionale SIS e l'indicazione della presentazione della pratica sismica non contestuale alla conferenza trattasi di mero errore materiale. Le determinazioni relative alla autorizzazione sismica si intendo acquisite in ambito della conferenza di servizi;

inoltre PRENDE ATTO DEI SEGUENTI PARERI:

- **COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO DI BOLOGNA**, nota prot. n. 1749 del 19/01/2019, con la quale ha espresso parere favorevole condizionato relativo a punto e) oggetto della conferenza "SCIA per variante in corso d'opera relativa al cambio d'uso da autorimessa a palestra in adiacenza al fabbricato ad uso direzionale (Marzoline)", acquisito in data 21/01/2019 al prot. n.1716 (allegato C);
- **SOLARIS SRL**, nota istruttoria prot. n. 230 del 18/01/2019, acquisita agli atti in data 21/01/2019 con prot. n. 1645, con la quale hanno espresso indicazioni per la redazione del progetto illuminotecnico (Allegato D);
- **ATERSIR (Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti)**, nota istruttoria prot. n. 316 del 17/01/2019, acquisita agli atti in data 18/01/2019 prot. n. 1489 (allegato E);
- **REGIONE EMILIA-ROMAGNA – Servizio Area Reno e Po di Volano**, nota prot. n. 1345 dell'11/01/2019, acquisita agli atti in data 12/01/2019 con prot. n. 947, con la quale comunicata che non sono dovuti pareri in quanto gli interventi previsti non presentano interferenze con corsi d'acqua pubblici e vengono rispettate le distanze riportate all'art. 96 lettera f) del R.D. 523/1904, riportando considerazioni istruttorie per quanto riguarda la variante al RUE di cui al punto a) dell'oggetto della conferenza "variante al RUE cartografica e normativa" (allegato F);
- **HERA SPA**, con nota istruttoria prot. n. 6182 del 18/01/2019, acquisita agli atti in data 21/01/2019 prot. n. 1651/2019, esprime nulla-osta agli atti urbanistici previsti di cui ai punti a), b) e c) oggetto della conferenza; per quanto riguarda il punto c) "Variante al piano particolareggiato di iniziativa Pubblica S. Giovanni – località Osteria Grande" precisa che gli eventuali interventi di potenziamento dei sistemi a rete acqua e gas, nonché le opere interne al comparto, necessarie per l'allacciamento del futuro edificio in progetto, potranno essere valutati nella successiva fase di rilascio del parere al progetto definitivo/esecutivo del comparto e comunque a fronte della formalizzazione della dotazione idrica e gas necessaria (allegato G);

Il presente verbale unitamente agli allegati che ne formano parte integrante e sostanziale verrà trasmesso a tutti i soggetti convocati da parte del Comune di Castel San Pietro Terme.

Alle ore 12.50 ha termine la seduta della Conferenza di Servizi.
Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente della Conferenza
Arch. Angelo Premi

Il Segretario Verbalizzante
Dott.ssa Barbara Emiliani

ALLEGATI:





1. **ALLEGATO A:** scheda di registrazione presenze enti convocati
2. **ALLEGATO B:** scheda di registrazione presenze soggetti convocati
3. **ALLEGATO C:** **COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO DI BOLOGNA**, nota prot. n. 1749 del 19/01/2019, con la quale ha espresso parere favorevole condizionato relativo a punto e) oggetto della conferenza "SCIA per variante in corso d'opera relativa al cambio d'uso da autorimessa a palestra in adiacenza al fabbricato ad uso direzionale (Marzoline)", acquisito in data 21/01/2019 al prot. n.1716;
4. **ALLEGATO D:** **SOLARIS SRL**, nota istruttoria prot. n. 230 del 18/01/2019, acquisita agli atti in data 21/01/2019 con prot. n. 1645, con la quale hanno espresso indicazioni per la redazione del progetto illuminotecnico;
5. **ALLEGATO E:** **ATERSIR (Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti)**, nota istruttoria prot. n. 316 del 17/01/2019, acquisita agli atti in data 18/01/2019 prot. n. 1489;
6. **ALLEGATO F:** **REGIONE EMILIA-ROMAGNA – Servizio Area Reno e Po di Volano**, nota prot. n. 1345 dell'11/01/2019, acquisita agli atti in data 12/01/2019 con prot. n. 947, con la quale comunicata che non sono dovuti pareri in quanto gli interventi previsti non presentano interferenze con corsi d'acqua pubblici e vengono rispettate le distanze riportate all'art. 96 lettera f) del R.D. 523/1904, riportando considerazioni istruttorie per quanto riguarda la variante al RUE di cui al punto a) dell'oggetto della conferenza "variante al RUE cartografica e normativa";
7. **ALLEGATO G:** **HERA SPA**, nota istruttoria prot. n. 6182 del 18/01/2019, acquisita agli atti in data 21/01/2019 prot. n. 1651/2019;
8. **ALLEGATO H:** **CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA – Area Pianificazione Territoriale**, nota istruttoria prot. n. 1826/2019 del 10/01/2019, acquisita agli atti in data 11/01/2019 con prot. n. 856
9. **ALLEGATO I:** scheda di registrazione portatori diretti di interesse

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.

ALLEGATO A)
ELENCO PRESENZE ENTI
CONFERENZA DI SERVIZI DEL 21/01/2019

ENTE/SOCIETA'	COGNOME e NOME	QUALIFICA	e-mail	firma
COMUNE DI CASTEL S. PIETRO TERME	PREMI ANGELO	Dirigente Area Servizi al territorio		
COMUNE DI CASTEL S. PIETRO TERME	EMILIANI BARBARA	Resp. Servizio Sviluppo Economico e del Territorio		
COMUNE DI CASTEL S. PIETRO TERME	ZANETTI FAUSTO	Resp. Servizio Edilizia Privata e Urbanistica		
COMUNE DI CASTEL S. PIETRO TERME	MONGARDI STEFANIA	Resp. UO Edilizia		
COMUNE DI CASTEL S. PIETRO TERME	MEGA MANUELA	Resp. UO Urbanistica		
COMUNE DI CASTEL S. PIETRO TERME	NALDI MANUELA	Resp. UO Ambiente		
COMUNE DI CASTEL S. PIETRO TERME	BASSI LAURA	Resp. UO Viabilità		
COMUNE DI CASTEL S. PIETRO TERME	ALESSANDRO	Servizio Polizia Municipale		
ARPAE SAC				
ARPAE DISTRETTO TERRITORIALE DI IMOLA			eturaimi@arpae.it	
AUSL DI IMOLA - DIPARTIMENTO DI SANITA' PUBBLICA	GIUNTINI STEFANO	Tecnico della prevenzione del Dipartimento di Sanità Pubblica		
CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA - SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA	SAVI ALICE	Resp. Servizio Pianificazione Urbanistica	alice.savi@cmptormentospa-bologna.it	
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO - Settore Archeologia	CURINA RENATA	Funziario Settore Archeologia - Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio CM di Bologna	renata.curina@beniculturali.it	
E-DISTRIBUZIONE SPA - ZONA DI BOLOGNA - U.O. CASTEL SAN PIETRO TERME	SPIGA LUCA			
E-DISTRIBUZIONE SPA - ZONA DI BOLOGNA - U.O. CASTEL SAN PIETRO TERME	CRISTIAN LOLLINI			
COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME	MARAFALLA MASSIMILIANO			

1000

ENTE/SOCIETA'	COGNOME e NOME	QUALIFICA	e-mail	firma
COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO - SERV. PREV. NE INCENDI				
CONSORZIO DELLA BONIFICA RENANA	MORISI OSCAR	Capo settore Manutenzioni del reticolo idraulico	o.morisi@bonificarenana.it	
AUTORITÀ DI BACINO DEL FIUME RENO				
Servizio Area Reno e Po di Volano - AGENZIA REG. LE SICUREZZA TERR. LE E LA PROT. NE CIVILE				
ESERCITO ITALIANO - 6° REPARTO INFRASTRUTTURE				
NCI - SERV. SISMICO ASSOCIATO	TO.MIDEI MARTA	PER. LE S. SISMICO	sismica@mbvsvsiscosvolano.it	
NCI - UFFICIO DI PIANO FEDERATO				
TELECOM ITALIA SPA - Sede di Bologna	CHIA DIEGO	PROGETTISTA	diego.chia@telecomitalia.it	
SOLARIS SRL				
HERA SPA - Direzione Acqua	CASTRUCCI MONICA	Tecnico	monica.castrucci@hera.it	



Ministero dell'Interno
COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO
BOLOGNA

UFFICIO PREVENZIONE

PRATICA N: 77845

RIF. PROT. RICHIESTA N°: 32166

RIF. PROT. SUAP: ONLINE SUAP PROT.31293/2018

Al
S.U.A.P. CASTEL S. PIETRO T.
P.ZZA XX SETTEMBRE, 3
40024 CASTEL SAN PIETRO TERME
PEC: suap@pec.spietro.it

OGGETTO: Valutazione del Progetto relativo all'attività sita in
CASTEL SAN PIETRO TERME VIA CÀ MASINO, 611/B
Ragione Sociale: CRIF S.P.A.
Attività del DPR 151/11 n. 75.4.C 65.1.B

In esito all'istanza presentata ai sensi del D.Lgs. 8.3.2006 n. 139 e dell'art. 3 del D.P.R. 01.08.2011, n. 151, tendente all'ottenimento della valutazione del progetto relativo all'attività citata in oggetto, esaminati gli elaborati grafici e la relazione tecnica allegati, per quanto di competenza si esprime, ai soli fini antincendio, **PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO** alla realizzazione del progetto stesso purché, oltre a quanto previsto nella documentazione presentata, siano osservate tutte le norme di sicurezza antincendi applicabili, anche per quanto non esplicitamente rilevabile dalla documentazione allegata, e vengano attuate le sottoriportate prescrizioni e condizioni:

1. il locale destinato a deposito attrezzi deve essere dotato di ventilazione naturale non inferiore a 1/40 della relativa superficie in pianta, ovvero di ventilazione meccanica, con portata minima di due ricambi orari, purché sia assicurata una superficie di aerazione naturale non inferiore al 25% di quella indicata;
2. per le porte dei diversi locali della zona spogliatoi, si richiama quanto prescritto dal D.Lgs. 81/08;
3. per quanto non espressamente previsto nella documentazione tecnica presentata, dovranno essere osservati tutti i criteri e le norme di sicurezza antincendio applicabili previste dal D.Lgs. n° 106/2017, D.Lgs. n° 81/2008, D.M. 10/03/98 e specificatamente dal D.M. 1.2.86;

In allegato si rimette, inoltre, copia della documentazione presentata munita del timbro con **parere favorevole condizionato**.

A lavori ultimati, in conformità all'art. 4 del D.P.R. 151/11 e del D.M. 07.08.2012, dovrà essere presentata la SCIA, a firma del responsabile dell'attività, al fine del Controllo di Prevenzione Incendi, allegando la documentazione indicata nell'allegato II al predetto D.M.

Contro il presente parere può essere opposto ricorso presso il Tribunale Amministrativo Emilia Romagna entro il termine di giorni 60, oppure ricorso al Capo dello Stato, entro 120 giorni, ai sensi del D.P.R. 1199/1971.

Il Responsabile del Procedimento
(DOTT. ING. MARIO PRINCE)
(firmato in forma digitale ai sensi di legge)

Il Comandante Provinciale
(DOTT. ING. MICHELE DE VINCENTIS)
(firmato e trasmesso in forma digitale ai sensi di legge)

Ministero dell'Interno Dipartimento dei Vigili del Fuoco S.P. e D.C.
Comando Provinciale VV.F. Bologna
Via Ferrarese, 166/2 - 40128 Bologna
Tel. 051/6385111- Ufficio Prevenzione

E-mail comando.bologna@vigilfuoco.it e-mail certificata com.prev.bologna@cct.vigilfuoco.it

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME	A
"Riproduzione Cartacea Documento Elettronico"	
Protocollo N.0001645/2019 del 21/01/2019	
Classe: C.1 - EDILIZIA PRIVATA	
Documento Principale	



Prot. 230
Rif prot. 5576/18

Castel San Pietro Terme, 18/01/2019

Spett.le Comune di Castel San Pietro Terme
Area Servizi al Territorio
SUE-SUAP

Mail a: suap@comune.castelsanpietroterme.bo.it

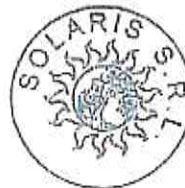
Oggetto: INDIZIONE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI ISTRUTTORIA PROCEDIMENTO UNICO EX ART. 53 DELLA L.R. 24/2017 SMI E ART. 8 DEL DPR 160/2010 SMI INOLTRO DALLA SOCIETÀ CRIF SPA, C.F. 02083271201 E DALLA SOCIETÀ PALAZZO DI VARIGNANA SRL, C.F. 02658521204. Prot. 31293/18. Indicazioni per la redazione del progetto illuminotecnico.

Essendo impossibilitati a partecipare all'incontro, avendo visionato il materiale relativo all'oggetto, preso atto che non si tratta di emettere parere su progetto illuminotecnico, di competenza di Solaris, in previsione tuttavia della redazione di detti progetti illuminotecnici relativi alle nuove aree da illuminare, si ritiene utile ricordare i principali riferimenti normativi cui attenersi:

- Codice della Strada;
- norma EN 13201, UNI 11248;
- Legge Regionale n. 19 del 29/09/2003 "Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico" e delle relative direttive regionali;
- nuovi CAM (Criteri Ambientali Minimi) con particolare riferimento a: "Sorgenti luminose, apparecchi e progettazione impianti di illuminazione pubblica" pubblicati su G.U. il 18-10-2017 e per "Servizi di illuminazione pubblica" pubblicati su G.U. il 28-04-2018;
- P.R.I.C. del Comune di Castel San Pietro Terme, in fase di adozione e inserimento nel RUE, al momento agli atti di Solaris, che norma sia gli impianti di Illuminazione Pubblica che quelli privati;

Si raccomanda infine che si valuti la possibilità di collegare il nuovo impianto ad un impianto limitrofo esistente e che ogni nuovo impianto risulti il più possibile congruente con quelli già esistenti nella zona.

Resto a disposizione per ulteriori chiarimenti e collaborazioni, colgo l'occasione per porgere distinti saluti.



SOLARIS S.R.L.
SETTORE MANUTENZIONI
(dott.ssa Valeria Ratti)

SOLARIS SRL - Società Locale Alloggi Ristorazione e Servizi

Società ad integrale partecipazione pubblica sottoposta a indirizzo e controllo dei comuni soci

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME, COMUNE DI OZZANO DELL'EMILIA, COMUNE DI DOZZA, COMUNE DI MONTERENZIO

Mail: info@solariscastelbo.it - PEC: solaris.pec@legalmail.it

SEDE LEGALE Via Oberdan 10/11, 40024 Castel San Pietro Terme - Tel. 051/69.51.978 - Fax 051/69.51.966

C.F./P. IVA e Registro Imprese BO: n. 02701751204. R.E.A. BO n. 460405. CAPITALE SOCIALE € 15.527,00 i.v.

IT: ILLUMINAZIONE PUBBLICA lettere e relazioni2019 Conf Serv Variante CRIF. parere CRIF IP Varignana e Lombardia.doc



EDF

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME	A
Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005	
Protocollo N. 0001489/2019 del 18/01/2019	
Classe: 1.1 - AZIENDA PRIVATA	
Prestazioni: VITO DELL'EDONIA	
Documento Principale	

AGENZIA TERRITORIALE DELL'EMILIA-ROMAGNA
PER I SERVIZI IDRICI E RIFIUTI

ALLEGATO E) al verbale cols del 21.1.2019

Comune di Castel San Pietro Terme
Area Servizi al Territorio
Unità Operativa SUAP e Servizi Amministrativi
suap@pec.cspietero.it

e p.c. Città Metropolitana di Bologna
Area Pianificazione Territoriale
Servizio Pianificazione Urbanistica
U.O. Pianificazione Urbanistica
cm.bo@cert.cittametropolitana.bo.it

HERA S.p.A.
heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it
c.a. p.i. Roberto Mongardi
roberto.mongardi@gruppohera.it

OGGETTO: Indizione della Conferenza di Servizi Istruttoria - procedimento unico ex art. 53 della L.R. 24/2017 smi e art. 8 del DPR 160/2010 smi relativo a:

- a) variante al RUE cartografica e normativa
- b) variante al piano di utilizzazione ambito RUE N7
- c) variante al piano particolareggiato di iniziativa Pubblica S. Giovanni – località Osteria Grande
- 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) Riqualificazione centro storico Varignana (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").

inoltrato dalla Società CRIF SpA, C.F. 02083271201 e dalla Società Palazzo di Varignana srl, C.F. 02658521204.

Con riferimento all'indizione della conferenza di servizi istruttoria in oggetto, conservata agli atti di questa Agenzia al protocollo PG.AT/2018/0008210 del 28/12/2018, si



richiamano le circolari trasmesse da questa Agenzia con note PG.AT/2016/0005777 del 14/09/2016, PG.AT/2017/0001564 del 10/03/2017 e PG.AT/2018/0001710 del 09/03/2018, che riportano indicazioni sulla predisposizione dei documenti, al fine dell'espressione del parere ATERSIR ai sensi della D.G.R. n. 201/2016. Tali circolari sono visionabili sul sito web www.atersir.it nella sezione servizio-idrico/regolamenti-e-direttive-tecniche.

In particolare si evidenzia che la scrivente Agenzia ATERSIR e il Gestore del SII sono individuati quali soggetti competenti in materia ambientale nell'ambito della procedura VALSAT qualora Comuni, Città Metropolitana di Bologna e Province predispongano piani che disciplinano ambiti di nuovo insediamento esprimendo parere sulla coerenza delle nuove previsioni con la programmazione d'ambito del SII, e, di conseguenza, sulla ammissibilità totale o parziale dei nuovi interventi infrastrutturali a carico della tariffa del SII.

ATERSIR non si esprimerà su VALSAT, di strumenti urbanistici adottati, dalla quale risulti che non siano necessari fabbisogni di nuove infrastrutture del SII, e/o di adeguamento di quelle esistenti, (ad esclusione delle opere di urbanizzazione primaria), e dalla quale risulti, a seguito di verifica preventiva e specifica con il Gestore del SII, la non incidenza sulle aree di salvaguardia e sulle zone di riserva della risorsa destinata al consumo umano.

ATERSIR si esprimerà sulla VALSAT qualora risultasse la necessità di realizzare nuove infrastrutture del SII, di adeguare quelle esistenti o risultasse che le trasformazioni urbanistiche in oggetto incidano sulle aree di salvaguardia e sulle zone di riserva della risorsa destinata al consumo umano.

Si evidenzia pertanto che il percorso di formazione della VALSAT deve essere necessariamente condiviso dall'Ente procedente con il gestore del SII al fine di determinare criticità ed eventuali nuove infrastrutture, ovvero interventi di adeguamento delle infrastrutture esistenti, nonché definire la stima sommaria dei relativi costi.

La VALSAT fornita per il procedimento in esame non contiene una sezione specifica relativa al S.I.I. ed in particolare non contiene elementi relativi al sistema acquedottistico; contiene altresì elementi relativi al sistema fognario, senza però evidenziare gli impatti sul sistema pubblico e la loro eventuale sostenibilità da parte del sistema esistente.

Tuttavia, considerato che il gestore del Gestore del SII, HERA spa, è convocato alla Conferenza di servizi istruttoria, nel caso in cui il parere di quest'ultimo sia positivo e non evidenzi, in relazione alle varianti in oggetto, la necessità di nuovi interventi nella programmazione d'ambito del SII o incidenze sulle aree di salvaguardia e sulle zone di riserva della risorsa destinata al consumo umano, questa Agenzia, per quanto di competenza, esprime fin d'ora il proprio nulla osta condizionato al rispetto delle prescrizioni formulate da HERA spa nel proprio parere e conferma che non saranno previsti a carico del Servizio Idrico Integrato nuovi interventi connessi alle previsioni urbanistiche in oggetto.

Nel caso in cui il parere del Gestore evidenzi invece la necessità di nuovi interventi nella programmazione d'ambito del SII o risultasse che le trasformazioni urbanistiche in oggetto incidono sulle aree di salvaguardia e sulle zone di riserva della risorsa destinata al consumo umano, ricorrono i presupposti per richiedere il parere all'Agenzia ed in questo caso sarà necessario, prima della successiva conferenza simultanea nei termini e con le modalità di cui agli artt. 14-bis, c. 7, e 14-ter della L. 241/90 citata nella convocazione di codesto Comune:



- formulare la richiesta di parere ad ATERSIR utilizzando il *Modello di presentazione della domanda*, riportato in allegato alla circolare PG.AT/2018/0001710 del 09/03/2018;
- integrare la VALSAT con gli elementi previsti nelle circolari ATERSIR e le eventuali prescrizioni del Gestore del S.I.I.;
- allegare il parere del Gestore del S.I.I. sul procedimento in oggetto oppure il verbale della seduta di Conferenza di Servizi da cui emergano le valutazioni del Gestore.

Si rammenta infine che la modifica degli agglomerati esistenti, a seguito dell'attuazione della proposta progettuale, dovrà essere adeguatamente comunicata dal vostro Comune al competente ufficio della Regione Emilia-Romagna, con le modalità che verranno indicate tramite determinazione del Direttore Generale competente per materia, al fine dell'aggiornamento del database sugli agglomerati, ai sensi della D.G.R. n. 201/2016.

Si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento e si coglie l'occasione per porgere cordiali saluti.

Il Direttore
Ing. Vito Belladonna

Firmata digitalmente secondo le normative vigenti

ALLEGATO F) alla c.d.s. del 21.1.2019



AGENZIA REGIONALE PER LA SICUREZZA
TERRITORIALE E LA PROTEZIONE CIVILE

SERVIZIO AREA RENO E PO DI VOLANO

SEDE DI BOLOGNA

IL DIRIGENTE PROFESSIONAL

ING. VALERIO BONFIGLIOLI

	TIPO	ANNO	NUMERO
REG.	/	/	/
DEL	/	/	/

Spett.le

Comune di Castel San Pietro Terme

Piazza XX Settembre, 3

40024 – Castel San Pietro Terme (BO)

comune.castelsanpietro@cert.provincia.bo.it

INVIATO TRAMITE PEC

Oggetto: Indizione della Conferenza di Servizi Istruttoria
procedimento unico ex art. 53 della L.R. 24/2017 smi e art. 8 del DPR 160/2010 smi
relativo a:

- a. variante al RUE cartografica e normativa
- b. variante al piano di utilizzazione ambito RUE N7
- c. variante al piano particolareggiato di iniziativa Pubblica S. Giovanni – località Osteria Grande
- 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. Riqualificazione centro storico Varignana (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").

Con riferimento alla Conferenza dei Servizi in oggetto, lo scrivente Servizio, dopo aver esaminato gli elaborati tecnici e la documentazione pervenuta, comunica che non sono dovuti pareri in quanto gli interventi previsti non presentano interferenze con corsi d'acqua pubblici e vengono rispettate le distanze riportate all'articolo 96, lettera f del RD 523/1904.

A riguardo della variante del RUE di cui al punto a., l'aumento della superficie impermeabile pari a 1400 mq dovuti alla realizzazione di due nuovi fabbricati E e G nel complesso del Resort del Palazzo di Varignana è compensata con la realizzazione di una vasca di laminazione.

Pur non ricadendo la suddetta area nel territorio di pianura e pedecollina del PSAI soggetto al controllo degli apporti d'acqua, per il dimensionamento e le caratteristiche della suddetta opera si consiglia di fare riferimento alle indicazioni del documento d'indirizzo "Linee guida per la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque piovane per il controllo degli apporti nelle reti idrografiche di pianura" - allegato "a" della deliberazione n. 1/3 del 01/08/2013 dell'Autorità di Bacino del Reno.

Cordiali saluti.

Viale della Fiera, 8
40127 Bologna
Viale Cavour, 77
44121 Ferrara

tel 051.527.4530 / 4590
fax 051.527.4315
tel 0532 218811
fax 0532 210127

stpc.renovolano@regione.emilia-romagna.it
stpc.renovolano@postacert.regione.emilia-romagna.it

ANNO	NUMERO	INDICE	LIV 1	LIV 2	LIV 3	LIV 4	LIV 5	ANNO	NUMERO	SUB
a uso interno	DP	Classif	5983	050			Fasc	2018	15	



Il Dirigente Professionale
Valerio Bonfiglioli
Firmato digitalmente

Responsabile P.O.: ing Claudia Manuelli
claudia.manuelli@regione.emilia-romagna.it
Referente: geom. Stefano Capitani
stefano.capitani@regione.emilia-romagna.it
tel: 051 5274749

Nome file: Manuelli-Capitani_variante RUE Varignana

Sigla P.O.: *all*

Allegati: -

ALLEGATO G) al verbale c.d.s. del 21.1.2019

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME	A
"Riproduzione Cartacea Documento Elettronico"	
Protocollo N.0001651/2019 del 21/01/2019	
"Classe": 4-V "CERTIFICAZIONE PRIVATA"	
Documento Principale	



Spett.le
Comune di Castel San Pietro Terme
Area Servizi al Territorio
U.O. SUAP e Servizi Amministrativi
Piazza XX Settembre, 3
40024 Castel San Pietro Terme (BO)
PEC: suap@pec.cspierto.it

E, p.c.

SPA-Hera spa
Data prot.: 18-01-2019
Num. prot.: 0006182

INR-INRETE DISTRIBUZIONE
Data prot.: 18-01-2019
Num. prot.: 0002150

Spett.le
ATERSIR EMILIA-ROMAGNA
Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna
per i Servizi Idrici e Rifiuti
Via Cairoli 8/F
40121 Bologna (BO)
c.a. Ing. Elisa Di Francesca
PEC: dgatersir@pec.atersir.emr.it
Mail: elisa.difrancesca@atersir.emr.it

Imola,

PEC

Dir.Ing./Progettazione/Modellazione e Supp.Tec./Pareri Complessi/FG

Oggetto: Pratica n. 19810001 – Procedimento unico ex art. 53 della L.R. 24/2017 smi e art. 8 del DPR 160/2010 smi relativo a:

- a. Variante al RUE cartografica e normativa
- b. Variante al piano di utilizzazione ambito RUE N7
- c. Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica S. Giovanni – località Osteria Grande
- 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 residenziale (Marzoline)
- f. Riqualficazione centro storico Varignana (collegato alla variante al piano di utilizzazione ambito RUE N7)
- g. AUA (relativa ai punti "d" e "e")
- h. Parere progetto prevenzione incendi (relativo al punto "e")

Società Proponenti CRIF Spa e Palazzo di Varignana Srl

Rilascio parere di competenza alla Conferenza dei Servizi del 21/01/2019

In riferimento alla richiesta di espressione parere pervenuta in data 27/12/2018, prot. HERA S.p.A. n. 418667 e prot. INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. n. 41684 del 28/12/2018 per la pratica di cui all'oggetto, fatti salvi i diritti di terzi e la piena osservanza di ogni normativa in vigore,

HERA S.p.A.

Holdig Energia Risorse Ambiente
Sede legale: Via Carlo Bertè Pichat 2/4 40127 Bologna
tel. 051.287111 fax 051.287325
www.gruppohera.it
C.F./P. IVA Reg. Imp. BO 04245520378
Cap. Soc. i.v. € 1.489.538.745,00

INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A.

Socio Unico Hera S.p.A.
Società soggetta alla direzione e al coordinamento di Hera S.p.A.
Sede legale: Via Carlo Bertè Pichat 2/4 40127 Bologna
tel. 051.2814239 fax 051.2814289
pec: inrete_distribuzione@legalmail.it www.inretedistribuzione.it
C.F./P. IVA Reg. Imp. BO 03479071205 Cap. Soc. i.v. € 10.000.000,00

per quanto di competenza nulla osta da parte delle scriventi agli atti urbanistici previsti di cui ai punti a, b, c.

Per quanto riguarda il punto "c" gli eventuali interventi di potenziamento dei sistemi a rete acqua e gas, nonché le opere interne al comparto, necessarie per l'allacciamento del futuro edificio in progetto, potranno essere valutati nella successiva fase di rilascio del parere al progetto definilivo/esecutivo del comparto e comunque a fronte della formalizzazione della dotazione idrica e gas necessaria.

Per la predisposizione e la definizione del progetto esecutivo inerente le Opere di Urbanizzazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica S. Giovanni in località Osteria Grande "punto c" si invita il tecnico progettista a prendere contatto con il nostro tecnico p.i. Roberto Mongardi al fine di condividere i dettagli tecnici del progetto.

Per tutte le attività connesse alla progettazione e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza HERA S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. si dovrà osservare quanto previsto nella documentazione sotto richiamata:

Servizio ACQUEDOTTO

- "LINEE GUIDA E SPECIFICHE TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E PRESA IN CARICO DI RETI ACQUEDOTTO"

Servizio FOGNATURA E DEPURAZIONE

- "LINEE GUIDA E SPECIFICHE TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E PRESA IN CARICO DI RETI FOGNARIE"

Servizio GAS

- "SPECIFICHE TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E PRESA IN CARICO DI RETI E IMPIANTI GAS"

La responsabilità del progetto relativamente al rispetto delle normative specifiche vigenti e alla correttezza dei dati utilizzati per i calcoli eseguiti rimane unicamente in capo al progettista che redigerà e firmerà il progetto.

Il presente parere non esime il richiedente dall'ottenere, con onere a proprio carico, tutti i nulla-osta, autorizzazioni, permessi, servitù rilasciati da Enti o da terzi necessari per l'esecuzione delle opere di progetto.



Per qualsiasi informazione o chiarimento in merito alla presente potete contattare il ns. tecnico referente p.i. Roberto Mongardi ai seguenti recapiti: tel. 0542.621333 mail: roberto.mongardi@gruppohera.it pec: heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it, avendo cura di citare l'oggetto la data e i numeri di protocollo della presente.

Cordiali saluti.

Procuratore speciale
Dott. Ing. Luca Migliori
Firmato digitalmente

Documento conservato negli archivi informatici di Hera S.p.A. e Inrete Distribuzione Energia S.p.A.
Documento che se stampato diventa "Copia conforme all'originale informatico, valida a tutti gli effetti di legge, sottoscritta con firma digitale"



COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME	A
Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2009	
Protocollo N. 000054/2019 del 11/01/2019	
Città: 43 «EDILIZIA PRIVATA»	
Firmatario: ALESSANDRO BRISTANO	
Documento Principale	

Fasc. 8.2.2.9/16/2018

Documento elettronico inviato con PEC



**CITTÀ
METROPOLITANA
DI BOLOGNA**

ALLEGATO H) al verbale della c.d.s del 21/1/2019

Area Pianificazione Territoriale
Il Dirigente

Bologna, 10 gennaio 2019

Al Dirigente
Area Servizi al Territorio
Arch. Angelo Premi
Comune di CASTEL SAN PIETRO TERME
Piazza XX Settembre n. 3
40024 – Castel San Pietro Terme (Bo)
pec: suap@pec.cspietro.it

e p.c. Spett.le **ARPAE SAC di Bologna**
Struttura Autorizzazioni Concessioni
Ufficio VIA – VAS
Via San Felice, 25
40122 Bologna
pec: aoobo@cert.arpa.emr.it

Oggetto:

Procedimento unico avviato dal Comune di Castel San Pietro Terme ai sensi dell'art. 53, L.R. n. 24/2017 e dell'art. 8, D.P.R. n. 160/2010, a seguito di istanza presentata dalla Soc. CRIF spa e dalla Soc. Palazzo di Varignana srl.

Richiesta di integrazioni documentali, nell'ambito della Conferenza dei servizi istruttoria, convocata ai sensi dell'art. 14ter, L. n. 241/1990 e ss.mm.ii, in forma simultanea ed in modalità sincrona.

In riferimento alla nota Prot. n. 31293 del 21.12.2018¹, con cui il Comune di Castel San Pietro Terme ha comunicato la indizione della Conferenza dei Servizi istruttoria nell'ambito del procedimento urbanistico richiamato in oggetto, attivato ai sensi dell'art. 53, comma 1, lett. b), L.R. n. 24/2017 nonché ai sensi dell'art. 8, D.P.R. n. 160/2010, si segnalano di seguito le integrazioni documentali ritenute necessarie a corredo della proposta in esame, come richiesto nella suddetta nota comunale, in previsione della medesima Conferenza dei servizi convocata per il 21 gennaio 2019.

Al fini della **valutazione ambientale** di competenza della Città metropolitana, prevista nell'ambito del procedimento unico di cui all'art. 53, L.R. n. 24/2017, si richiede la seguente documentazione ad avvenuta conclusione del periodo di deposito del Piano suddetto:

- attestazione dell'avvenuto **deposito** degli atti costitutivi della proposta, finalizzato all'acquisizione delle osservazioni;
- **osservazioni** presentate dagli Enti e organismi pubblici, associazioni economiche e sociali e singoli cittadini relativamente al documento d Valsat;
- in alternativa al suddetto punto, dichiarazione relativa all'assenza di osservazioni pervenute da parte degli Enti e organismi medesimi durante il periodo di deposito;
- **valutazioni** espresse dalle Amministrazioni competenti in materia ambientale, consultate secondo le modalità previste dall'art. 53, L.R. n. 24/2017.

¹ Acquisita agli atti della Città metropolitana di Bologna con P.G. n. 72467 del 21.12.2018.

Si richiede, inoltre, la seguente documentazione:

- tutti gli elaborati aggiornati relativi alla Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica San Giovanni, anche per il nuovo sub Ambito B2.2;
- relativamente agli Interventi dell'Ambito N7, il progetto definitivo, in conformità all'art. 53 della L.R. 24/2017, rilevando che il piano di utilizzazione non assume le caratteristiche di piano attuativo, nè di progetto edilizio finalizzato al rilascio del relativo titolo abilitativo;
- la Relazione geologica con caratterizzazione sismica delle aree oggetto della proposta di intervento, in base alla Delibera della Giunta Regione Emilia-Romagna n. 2193 del 21.12.2015 "Art. 16 della L.R. n.20 del 24/3/2000. Approvazione aggiornamento dell'atto di coordinamento tecnico denominato 'Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica', di cui alla deliberazione dell'Assemblea legislativa 2 maggio 2007, n. 112",
ai fini della formulazione del parere in merito alla verifica di compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio, che la Città metropolitana è chiamata ad esprimere ai sensi dell'art. 5, L.R. n. 19/2008.

Il Responsabile del procedimento amministrativo in oggetto, Ing. Alessandro Delpiano (Tel. n. 051/659 8808 - 659 8018), nonché la Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica, Ing. Alice Savi (Tel. 051/659 8027), si rendono comunque disponibili per ogni eventuale chiarimento.

Ringraziando per la cortese collaborazione, l'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

Il Dirigente
Area Pianificazione Territoriale
Ing. Alessandro Delpiano
Documento prodotto in originale informatico e firmato
digitalmente ai sensi dell'art. 20 del
"Codice dell'Amministrazione digitale" D.Lgs. n. 82/2005

ALLEGATO I)

ELENCO PRESENZE CONTROINTERESSATI

CONFERENZA DI SERVIZI DEL 21/01/2019


COGNOME e NOME	QUALIFICA	e-mail	FIRMA
CONSORZIO SAN GIOVANNI	PRESIDENTE A. GIUGLI	info@consorziosciproven.eu / info@sciproven.it	[Signature]
AGIOTECH S.R.L.	A. GIUGLI	info@sciproven.it	[Signature]
FIN.AS S.R.L.	ANGELO SCIPIONI	ANGELO.SCIPIONI@GSS.COATING.COM	[Signature]
E-LABORA S.R.L.	LIQUIDAZIONE SOCIETA' GIUSEPPE MENNA	INFO@MP-PROGETTI.COM	[Signature]
LA BANZA SRL	MARCELLO MARZANO LEG. RAPP.	info@BANZA.COM	[Signature]
SA-FA IMPIANTI SNC	LEG. RAPPRESENTANTE SERBASTIANI ALESSANDRO	SAFA.IMPIANTI@LISE.NE.IT	Silvia Anna Alessandra
MARCHESINI S.R.L.	MARCELLO MARZANO LEG. RAPP.		[Signature]
CAMPOVECCHIO SRL	Delegata RITA NEGRONI	studio.inform@tin.it	[Signature]
MA.CON. SRL			
RIZZI SIMONA	TECNICO INCARICATO ING. GIORGIO RIZZI		[Signature]
CHIAVARO ANNA	IBC		[Signature]
CHIAVARO CLAUDIO	PROPIETARIO E V.P. CON SOARZO	claudio.chiavaro@enel.it	[Signature]
CHIAVARO CONCETTA	"		[Signature]

GIUSEPPE SAN GIOVANNI

CONSULENTE
DOTT.SSA CAROLINA ANTONELLA

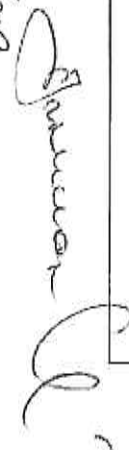
a. caronati@studioconati.it

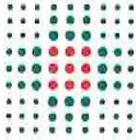
[Signature]

COGNOME e NOME	QUALIFICA	e-mail	FIRMA
CHIAVARO MARIA			
CHIAVARO NICOLETTA			
RIZZI ANDREA			
MASELLI PAOLA			
MARINO GIOVANNI	PAVOTOLA	in@comem.it	
FINI FRANCESCA			
FINI MARCO	PROPRietARIO	Eni.Torofini85@gmail.com	Eni Torofini
PASINI ALESSIO	Proprietario	NO	Eni Torofini
PASINI ANGELA			
PASINI CLAUDIA			
PASINI DANIELA			
PASINI GIULIANA	Proprietaria	giuly.53@libero.it	Giuliana Fini
PALOTTO ANNA			
PALOTTO GIANFRANCA			

MINOTTI FRANCESCA AVVOCATO
 GEOM. FIORIANO MEGGIORI TECNICO

francesca@studiogiuliani-minotti.it
 studio.meggiori@tin.it


 Francesca Minotti



SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA
Azienda Unità Sanitaria Locale di Imola

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME	A
Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 D1 82/2005	
Protocollo N.0005334/2019 del 05/03/2019	
"Classe" 6.3 «EDILIZIA PRIVATA»	
Firmatario: ANDREA PIZZOLI	
Documento Principale	

*ALLEGATO 1) al verbale c.d.s.
del 26.03.2019*

Dipartimento di Sanità Pubblica

U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica
S.S.U. Igiene dell'Abitato Salute Ambientale e Progetti di Comunità

Comune Di Castel San Pietro Terme -
Ufficio Sportello Unico Attività
Produttive
suap@pec.cspietro.it

OGGETTO: PARERE RELATIVO A : CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA IN SEDUTA PUBBLICA -
Variante al RUE cartografica, variante al piano particolareggiato di iniziativa Pubblica S.
Giovanni – località Osteria Grande.. 26 marzo 2019.

Vista la documentazione integrativa pervenuta:

- Tav. B Relazione Generale;
- Tav. 20 Planimetria Camere disabili;
- Tav. 11 Fabbricato G sezioni;
- Tav. 12 Fabbricato G prospetti;
- Relazione mensa.

si ritiene che le integrazioni richieste nella precedente Conferenza dei Servizi del siano state esplicitate e,
per quanto di competenza, si esprime parere favorevole.

Distinti Saluti

Firmato digitalmente da:
Andrea Pizzoli

Responsabile procedimento:
Stefano Giuntini

U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica
Viale Amendola, 8 – 40026 Imola (BO)
T. +39 0542 604950 – F. +39 0542 604903
frontoffice@ausl.imola.bo.it - www.ausl.imola.bo.it
sanitapubblica@pec.ausl.imola.bo.it

Azienda Unità Sanitaria Locale di Imola
Sede legale Viale Amendola, 2 - 40026 Imola (BO)
Tel +39.0542.604111 Fax +39.0542.604013
Partita IVA 00705271203



ALLEGATO 2) al verbale c.d.s. del 26.03.2019



DISTRIBUZIONE ENERGIA

Spett.le
 Comune di Castel San Pietro Terme
 Area Servizi al Territorio
 U.O. SUAP e Servizi Amministrativi
 Piazza XX Settembre, 3
 40024 Castel San Pietro Terme (BO)
 PEC: suap@pec.cspietro.it

E, p.c.

Spett.le
 ATERSIR EMILIA-ROMAGNA
 Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna
 per i Servizi Idrici e Rifiuti
 Via Cairoli 8/F
 40121 Bologna (BO)
 c.a. Ing. Elisa Di Francesca
 PEC: dqatersir@pec.atersir.emr.it
 Mail: elisa.difrancesca@atersir.emr.it

SPA-Hera spa
 Data prot.: 19-03-2019
 Num. prot.: 0028872

INR-INRETE DISTRIBUZIONE
 Data prot.: 19-03-2019
 Num. prot.: 0009470

Imola,
 PEC

Dir. Ing./Progettazione/Modellazione e Supp.Tec./Pareri Complessi/FG

Oggetto: Pratica n. 19810001 – Procedimento unico ex art. 53 della L.R. 24/2017 smi e art. 8 del DPR 160/2010 smi relativo a:

- a. Variante al RUE cartografica e normativa
 - b. Variante al piano di utilizzazione ambito RUE N7
 - c. Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica S. Giovanni – località Osteria Grande
 - 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 residenziale (Marzoline)
 - f. Riqualficazione centro storico Varignana (collegato alla variante al piano di utilizzazione ambito RUE N7)
 - g. AUA (relativa ai punti "d" e "e")
 - h. Parere progetto prevenzione incendi (relativo al punto "e")
- Società Proponenti CRIF Spa e Palazzo di Varignana Srl

Rilascio parere di competenza alla Conferenza dei Servizi del 26/03/2019

In riferimento alla richiesta di espressione parere pervenuta in data 25/02/2019, prot. HERA S.p.A. n. 21329 e prot. INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. n. 6712 del 26/02/2019 per la pratica di cui all'oggetto, fatti salvi i diritti di terzi e la piena osservanza di ogni normativa in vigore,

HERA S.p.A.
 Holding Energia Risorse Ambiente
 Sede legale: Via Carlo Bertè Pichat 2/4 40127 Bologna
 tel. 051.287111 fax 051.287525
www.gruppohera.it
 C.F./P. IVA Reg. Imp. BO 04245520376
 Cap. Soc. i.v. € 1.489.538.745,00

INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A.
 Società soggetta alla direzione e al coordinamento di Hera S.p.A.
 Sede legale: Via Carlo Bertè Pichat 2/4 40127 Bologna
 tel. 051.2814239 fax 051.2814289
 pec: inrete_distribuzione@legalmail.it www.inretedistribuzione.it
 C.F./P. IVA Reg. Imp. BO 03479071205 Cap. Soc. i.v. € 10.091.815,00

per quanto di competenza nulla osta da parte delle scriventi agli atti urbanistici previsti di cui ai punti a, b, c.

Per quanto riguarda il punto "c", a seguito dell'integrazione presentata circa la dotazione idrica e gas prevista per il nuovo edificio direzionale in progetto, 5 l/sec. per acqua e 80mc/h per il gas, fatte le opportune verifiche, comunichiamo che non sono necessari interventi di potenziamento dei sistemi a rete acqua e gas esistenti.

Per la predisposizione e la definizione del progetto esecutivo inerente le Opere di Urbanizzazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica S. Giovanni in località Osteria Grande "punto c" si invita il tecnico progettista a prendere contatto con il nostro p.i. Roberto Mongardi al fine di condividere assieme il progetto.

Per tutte le attività connesse alla progettazione e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza HERA S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. si dovrà osservare quanto previsto nella documentazione sotto richiamata:

Servizio ACQUEDOTTO

- "LINEE GUIDA E SPECIFICHE TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E PRESA IN CARICO DI RETI ACQUEDOTTO"

Servizio FOGNATURA E DEPURAZIONE

- "LINEE GUIDA E SPECIFICHE TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E PRESA IN CARICO DI RETI FOGNARIE"

Servizio GAS

- "SPECIFICHE TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E PRESA IN CARICO DI RETI E IMPIANTI GAS"

La responsabilità del progetto relativamente al rispetto delle normative specifiche vigenti e alla correttezza dei dati utilizzati per i calcoli eseguiti rimane unicamente in capo al progettista che redigerà e firmerà il progetto.

Il presente parere non esime il richiedente dall'ottenere, con onere a proprio carico, tutti i nulla-osta, autorizzazioni, permessi, servitù rilasciati da Enti o da terzi necessari per l'esecuzione delle opere di progetto.

Per qualsiasi informazione o chiarimento in merito alla presente potete contattare il ns. tecnico referente p.i. Roberto Mongardi ai seguenti recapiti: tel. 0542.621333 mail: roberto.mongardi@gruppohera.it pec: heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it, avendo cura di citare l'oggetto la data e i numeri di protocollo della presente.

Cordiali saluti.

Procuratore speciale

Dott. Ing. Luca Migliori

Firmato digitalmente

Documento conservato negli archivi informatici di Hera S.p.A. e Inrete Distribuzione Energia S.p.A.
Documento che se stampato diviene "Copia conforme all'originale informatico, valida a tutti gli effetti di legge, sottoscritto con firma digitale"



COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME	A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 D1 82/2005"	
Protocollo N.0007443/2019 del 26/03/2019	
'Class.' 6.3 «EDILIZIA PRIVATA»	
Firmatario: MARIA TOMIDEI	
Documento Principale	

ALLEGATO 3) al verbale c.d.s. del 26.03.2019

Prot. CFR. FILESEGNATURA.XML / OGGETTO PEC
del CFR. FILESEGNATURA.XML / OGGETTO PEC

Al Comune di Castel San Pietro Terme
Area Servizi al Territorio
Unità Operativa SUAP e Servizi Amministrativi
PEC: suap@pec.cspietero.it

OGGETTO: Conferenza di Servizi Decisoria ex art. 14ter L 241/1990
Procedimento unico ex art. 53 LR 24/2017 smi e art. 8 DPR 160/2010
CRIF SpA e Palazzo di Varignana srl _ domanda del 11/12/2018 prot. 30224/2018
PARERE SUL PROGETTO

Con riferimento alla Conferenza di Servizi in oggetto, indetta con avviso prot. 4622 del 25/02/2019,
visto:

- la documentazione allegata e/o richiamata nell'avviso di indizione,
- l'esito della prima conferenza di servizi istruttoria,
- le pratiche telematiche sul portale del Sistema Informativo Sismica SIS ID 6635 (prot. 300 del 10/01/2019 pratica sismica n. 4/19) e SIS ID 6637 (prot. 307 del 10/01/2019 pratica sismica n. 5/19);
- la pratica sismica SIS ID 6007 (prot. 10101 del 20/08/2018 pratica sismica n. 310/18) autorizzata con atto n. 1002 del 07/11/2018;

preso atto che gli interventi strutturali o che interessano strutture riguardano:

- nuova costruzione di "fabbricato E";
- nuova costruzione di "fabbricato G";
- nuova costruzione di gruppo elettrogeno;
- nuova costruzione di vasca di laminazione;
- variante in corso d'opera per cambio d'uso da autorimessa a palestra di parte del parcheggio interrato in zona Marzoline;

esaminato:

- le asseverazioni, a firma dei progettisti architettonici e strutturali che gli interventi sono progettati nel rispetto delle Norme tecniche per le costruzioni vigenti e delle prescrizioni sismiche contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica;
- la documentazione (relazione tecnica ed elaborati grafici) relativa agli schemi e alle tipologie strutturali ai sensi dell'art. 10 comma 3 lettera b) della LR 19/08 che illustra le scelte progettuali operate con la descrizione e la rappresentazione dei principali elementi strutturali previsti per la realizzazione dei nuovi fabbricati E e G;
- la rappresentazione grafica degli interventi relativi al gruppo elettrogeno e alla vasca di laminazione e l'asseverazione che tali opere sono prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici ai sensi della DGR 2272/2016;
- la documentazione (asseverazione, relazione tecnica, elaborati grafici) atta a dimostrare che l'intervento sul parcheggio interrato costituisce variante in corso d'opera non sostanziale al progetto SIS ID 6007;
- i progetti esecutivi del "fabbricato E" e della struttura su cui verrà posizionato il gruppo elettrogeno, contenuti nella pratica sismica SIS ID 6635;
- i progetti esecutivi del "fabbricato G" e della vasca di laminazione, contenuti nella pratica sismica SIS ID 6637;

considerato che:

- nella documentazione allegata alla domanda si fa riferimento alla presentazione non contestuale della pratica sismica;
- è in corso l'istruttoria dei progetti esecutivi dei fabbricati E e G per i quali sono state richieste integrazioni (non ancora pervenute) con note prot. 2933 e 2934 in data 11/03/2019;
- le modifiche per cambio d'uso dell'edificio in zona Marzoline riguardano varianti non sostanziali al progetto di nuova costruzione di parcheggio interrato autorizzato con atto n. 1002 del 07/11/2018;

rilevato che:

- il progetto ha tenuto conto delle esigenze di riduzione del rischio sismico,
- le scelte progettuali operate non sono in contrasto con le vigenti norme tecniche per le costruzioni DM 17/01/2018 e con le prescrizioni sismiche contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica;
- le varianti in corso d'opera non comportano significative variazioni degli effetti dell'azione sismica o delle resistenze delle strutture o della loro duttilità secondo la DGR 2272/2016;

per quanto attiene alle competenze del Servizio Sismico del Nuovo Circondario Imolese (struttura tecnica competente in materia sismica per il Comune di Castel San Pietro Terme),

si esprime parere favorevole in merito all'ammissibilità degli interventi alle seguenti condizioni:

1. l'avvio e la realizzazione dei lavori di costruzione dei nuovi fabbricati denominati "E" e "G" sono subordinati all'autorizzazione sismica preventiva ai sensi dell'art. 11 della L.R. 19/08, che potrà essere rilasciata a seguito del ricevimento delle integrazioni richieste;
2. le modifiche del progetto esecutivo riguardante le strutture dell'edificio interrato in zona Marzoline dovranno essere depositate con inserimento nel SIS della documentazione di variante non sostanziale (asseverazione, elaborati grafici esecutivi, particolari costruttivi e relazione di calcolo) prima della comunicazione di fine lavori strutturali.

Si rimane a disposizione per chiarimenti ai seguenti recapiti:

mail sismica@nuovocircondarioimolese.it, tel. 0542 603204 - 603257.

Distinti saluti

IL RESPONSABILE
(ing. Marta Tomidei)



Sinadoc 37352/18

Spett.

**Comune di Castel San Pietro Terme
Area Servizi al Territorio
U.O. SUAP e Servizi Amministrativi**

e p.c. Arpae AACM

**Area Autorizzazioni e Concessioni
Metropolitana**

**Unità Valutazioni Ambientali
c.a. P. Cavazzi**

Trasmesso via PEC

**OGGETTO: Procedimento unico ex art.53 della L.R. 24/2017 smi e art. 8 del D.P.R. 160/2010 smi relativo a istanza presentata dalla Soc. CRIF S.p.a. e dalla Soc. Palazzo di Varignana s.r.l.
Parere sulla variante n.4 al RUE del Comune di Castel San Pietro Terme.**

In relazione al procedimento in oggetto, avviato a seguito di domanda inoltrata dalla Soc. CRIF S.p.a. e dalla Società Palazzo di Varignana S.r.l. in data 11/12/18,

- facendo seguito alla Ns. precedente nota PG/2019/30233 del 25/02/19,
- a quanto discusso nel corso delle Conferenze dei Servizi tenutesi in data 21/01/19 e 26/03/19,
- alla documentazione integrativa trasmessa dal proponente a questo Ufficio in data 02/04/19, avente per oggetto "Studio Acustico (Palazzo di Variganan e Centro direzionale Crif; Varignana centro Storico) – INTEGRAZIONE Aprile 2019",
- al parere PG/2019/55196 del 05/04/19 espresso da questo Ufficio in merito alla compatibilità acustico degli interventi proposti,

si formulano le seguenti considerazioni:

Trattasi di variante urbanistica per la redistribuzione di capacità edificatorie esistenti, con realizzazione di ampliamento degli uffici della Società Crif S.p.a nell'ambito N7 a Varignana, realizzazione di nuovi edifici a servizio del Resort gestito, sempre all'interno dell'ambito N7, dalla

società Palazzo di Varignana S.r.l., riqualificazione del centro storico di Varignana e variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica "San Giovanni" ad Osteria Grande.

In particolare la proposta di variante prevede lo scorporo di 5.000 mq di Su dall'ambito produttivo ASP_B2 (PIPP San Giovanni) e di 866 mq di Su dall'ambito residenziale ACS_A1.4 (Centro storico di Varignana) con conseguente trasferimento di 5.886 mq nell'ambito speciale N7 caratterizzato da un contesto prevalentemente agricolo.

Fatta salva la verifica della conformità alla normativa urbanistica regionale, come richiesto dalla Città Metropolitana in sede di Conferenza dei Servizi, questo Ufficio, nell'ambito delle proprie competenze, si esprime sulla variante al Rue analizzando gli impatti ambientali che la proposta comporta sulle aree e sui ricettori direttamente interessati.

Dall'analisi della documentazione prodotta, richiamati anche il Ns. parere PG/2019/55196 del 05/04/19 sulla compatibilità acustica dell'intervento, ed il parere idraulico favorevole del Consorzio della Bonifica Renana Prot. n.0004391 del 01/04/19, si esprime, per quanto di competenza, **PARERE FAVOREVOLE** alla variante al RUE richiesta.

Distinti saluti.

IL COORDINATORE DEL PRESIDIO DI IMOLA

Tiziano Turrini

firmato digitalmente

**(Prot. num. 56015/2019 del 08/04/2019 alle ore 11:04) PROCEDIMENTO
UNICO PRESENTATO DA SOC CRIF E DALLA SOC PALAZZO DI
VARIGNANA PARERE SULLA VARIANTE 4 AL RUE CASTEL SAN
PIETRO TERME**

Mittente: aoobo@cert.arpa.emr.it
Destinatari: suap@pec.cspietro.it
Inviato il: 08/04/2019 11.07.11
Posizione: PEC - suap@pec.cspietro.it/Posta in ingresso

AGENZIA REGIONALE PER LA PREVENZIONE L'AMBIENTE E L'ENERGIA DELL'EMILIA ROMAGNA

Si invia tramite Casella Istituzionale la documentazione registrata in uscita
N.ro 56015/2019 del 08/04/2019 alle ore 11:04
Cordiali saluti.

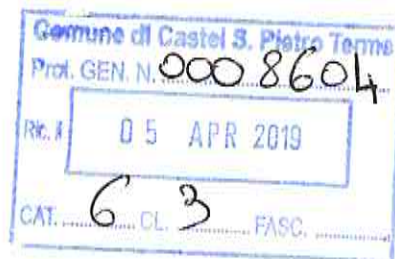
=== LISTA DEGLI ALLEGATI ===

segnatura.xml ()

PARERE_VARIANTE_N_4_AL_RUE_firmato.pdf.p7m ()



SinaDoc 37352/18



Comune di Castel San Pietro Terme
Area Servizi al Territorio
Unità Operativa SUAP e Servizi Amministrativi

e p.c. Arpae - Area Autorizzazioni
e Concessioni Metropolitana
Unità Autorizzazioni Ambientali
c.a. S. Stagni

Trasmesso a mezzo PEC

Oggetto: Procedimento unico ex art.53 della L.R. 24/2017 smi e art. 8 del D.P.R. 160/2010 smi relativo a istanza presentata dalla Soc. CRIF S.p.a. e dalla Soc. Palazzo di Varignana s.r.l.

Parere sulle valutazioni di impatto e clima acustico relative alla variante di Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica "S. Giovanni" a Osteria Grande, riqualificazione centro storico di Varignana, AUA soc. Crif S.p.a. e soc. Palazzo di Varignana s.r.l. all'interno dell'ambito speciale N7.

In relazione al procedimento in oggetto, avviato a seguito di domanda inoltrata dalla Soc. CRIF S.p.a. e dalla Società Palazzo di Varignana S.r.l. in data 11/12/18, facendo seguito alla Ns. precedente nota PG/2019/30233 del 25/02/19, a quanto discusso nel corso delle Conferenze dei Servizi tenutesi in data 21/01/19 e 26/03/19, e alla documentazione integrativa trasmessa dal proponente a questo Ufficio in data 02/04/19, avente per oggetto "Studio Acustico (Palazzo di Varignana e Centro direzionale Crif; Varignana centro Storico) – INTEGRAZIONE Aprile 2019", si esprimono le seguenti considerazioni:

1. Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica "San Giovanni"

L'intervento in progetto riguarda la suddivisione in due distinti ambiti della porzione d'area presente in località Osteria Grande, individuata dal Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica approvato con Delibera del C.C. n° 52 del 07/04/2009.

In particolare la variante individua un'area, definita "Comparto A", che verrebbe acquistata dalla Soc. Crif S.p.A. per la realizzazione di un edificio direzionale (Conference Centre) e relativi servizi annessi; contestualmente Crif S.p.A. chiede lo scorporo di 5.000 mq da trasferire nell'Ambito Speciale N7.

Relativamente alla variante in questione è stato preso in esame lo studio acustico redatto, in data 10/12/18, da tecnici competenti in acustica ai sensi della Legge 447/95 della società di consulenza ambientale Airis s.r.l.

Tutto l'Ambito risulta collocato in Classe V dal Piano di Zonizzazione Acustica approvato dal Comune di Castel San Pietro Terme con D.C.C. n.59 del 13/05/2016; gli edifici residenziali presenti nell'intorno dello stesso ricadono in Classe III.

Per la determinazione del clima acustico presente in corrispondenza ricettori abitativi nello stato di fatto e nello stato di progetto è stato eseguito un monitoraggio in continuo di lungo periodo, in prossimità del ricettore abitativo più vicino al comparto in questione, con l'acquisizione di parametri acustici idonei alla rappresentazione della principale sorgente sonora, costituita dal traffico veicolare della località Osteria Grande.

I dati di traffico relativi allo stato di progetto, sono stati desunti mediante costruzione di uno scenario futuro tendenziale avente lo scopo di verificare gli effetti conseguenti all'attuazione del Piano Particolareggiato e stimare i flussi di traffico generati ed attratti dal nuovo insediamento, considerate le diverse attività al momento previste.

I livelli di pressione sonora attesi in facciata ai ricettori abitativi presenti sono stati determinati con l'ausilio di modello di calcolo previsionale opportunamente tarato con i dati di input sopra riportati.

Le simulazioni eseguite evidenziano il rispetto dei valori limite della classificazione acustica comunale presso tutti i ricettori indagati.

Si osserva che lo studio in questione non prende in esame le sorgenti sonore fisse afferenti al previsto edificio direzionale (Conference Centre), quali ad esempio gli impianti tecnici a servizio dell'edificio, descritti nel documento PU-G-01-0001-01_Relazione Illustrativa.

Relativamente al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica "San Giovanni" si esprime pertanto un parere favorevole in merito alla compatibilità acustica della variante proposta, con la prescrizione che sia prodotto, nell'ambito del procedimento di Permesso di Costruire dell'edificio direzionale (Conference Centre), uno studio di impatto acustico finalizzato a verificare, presso tutti i ricettori abitativi presenti nell'intorno, il rispetto dei valori limite assoluti e differenziali di immissione sonora previsti dal D.P.C.M. 14/11/97 e dalla Classificazione Acustica Comunale approvata, sia per quanto concerne il periodo diurno che il periodo notturno.

2. Riqualificazione centro storico di Varignana

L'intervento in progetto riguarda la riqualificazione di due edifici esistenti (le ex scuole ed un edificio residenziale) da parte della Soc. Crif S.p.A. che, contestualmente, chiede lo scorporo di 866 mq (capacità edificatoria di un vecchio edificio demolito dopo la seconda guerra mondiale) da trasferire nell'Ambito Speciale N7, all'interno della struttura ricettiva di Palazzo di Varignana, per creare ulteriori camere a servizio turistico e servizio per i dipendenti.

Relativamente alla variante in questione è stato preso in esame lo studio acustico redatto, in data 10/12/18, da tecnici competenti in acustica ai sensi della Legge 447/95 della società di consulenza ambientale Airis s.r.l.

Gli edifici appartenenti al centro storico di Varignana sono collocati in Classe II dal Piano di Zonizzazione Acustica approvato dal Comune di Castel San Pietro Terme con D.C.C. n.59 del 13/05/2016.

Per la determinazione del clima acustico presente in corrispondenza degli edifici oggetto di intervento è stato eseguito un monitoraggio in continuo di lungo periodo, con l'acquisizione di parametri acustici idonei alla rappresentazione della principale sorgente sonora, costituita dal traffico veicolare incidente sulla via Villalunga; non sono state individuate altre sorgenti sonore significative oltre al transito dei veicoli sulla via sopra citata.

I risultati del monitoraggio acustico evidenziano, in facciata ai ricettori, il rispetto dei valori limite assoluti per la Classe II nel periodo diurno, e parziali superamenti del valore limite assoluto per la Classe II nel periodo notturno.

Si osserva tuttavia che nel periodo notturno, in facciata al ricettore indagato, i livelli sonori sono comunque in linea con quelli del valore di qualità della Classe III, rappresentativi pertanto di un clima acustico compatibile con la residenza.

Nello studio presentato si propone, in fase di progetto definitivo, di riconsiderare gli spazi degli edifici prevedendo gli usi notturni negli spazi e nei locali non direttamente affacciati sulla via Villalunga.

Relativamente alla riqualificazione degli edifici del centro storico di Varignana si esprime pertanto un parere favorevole in merito alla compatibilità acustica della variante, accogliendo favorevolmente la proposta di allocare gli spazi adibiti ad un uso notturno nella porzione di edificio non direttamente affacciato sulla principale infrastruttura stradale.

3. AUA soc. Crif S.p.a. e soc. Palazzo di Varignana s.r.l. all'interno dell'ambito speciale N7

L'intervento in progetto riguarda sia il comparto denominato "Villa Bentivoglio" di proprietà della società Palazzo di Varignana S.r.l. che il comparto denominato "Le Marzoline" di proprietà della società Crif S.p.a.

Fatto salvo la ricaduta nell'ambito N7 dei 5.886 mq derivanti dal PPIP San Giovanni e dal centro storico di Varignana, le modifiche che si intendono introdurre nei due comparti sopra citati risultano essere le seguenti:

- **Villa Bentivoglio:** realizzazione di due nuovi corpi di fabbrica nell'area nord-est del comparto, denominati "E" e "G", rispettivamente destinati a funzione ricettiva (15 nuove camere su due livelli fuori terra) e funzione di supporto del Resort (locale ristoro per il personale e uffici, servizi igienici), oltre alla realizzazione di un fabbricato ad uso guardiola, per il controllo degli accessi al Resort stesso.
- **Le Marzoline:** ampliamento degli uffici esistenti della società Crif S.p.a., oltre alla realizzazione di una palestra ad uso dei dipendenti della società stessa, convertendo parte degli spazi destinati ad autorimessa.

Relativamente alla variante in questione è stato preso in esame lo studio acustico redatto, in data 10/12/18, da tecnici competenti in acustica ai sensi della Legge 447/95 della società di consulenza ambientale Airis s.r.l. e le successive integrazioni prodotte in data 02/04/19, oltre al documento denominato "Requisiti Acustici Passivi (DPCM 5/12/1997)" riguardante nello specifico gli edifici "E" e "G" del comparto Villa Bentivoglio.

L'ambito speciale N7 risulta collocato in Classe III dal Piano di Zonizzazione Acustica approvato dal Comune di Castel San Pietro Terme con D.C.C. n.59 del 13/05/2016.

Per la determinazione del clima acustico presente in corrispondenza sia degli edifici oggetto di intervento che dei diversi ricettori abitativi presenti nell'area, in località Varignana, è stato eseguito sia un monitoraggio in continuo di lungo periodo, che misurazioni spot della durata massima di 15 – 30 minuti, con l'acquisizione di parametri acustici idonei alla rappresentazione della principale sorgente sonora, costituita dal traffico veicolare incidente sulle strade locali dell'ambito.

I dati di traffico relativi allo stato attuale sono stati estrapolati da una recente campagna di monitoraggio eseguita dalla Società Area Blu negli abitati di Osteria Grande e Varignana, mentre quelli di progetto sono stati stimati in relazione al numero di addetti e visitatori dell'attività direzionale di Crif S.p.a., sommati agli utenti e visitatori del Resort in rapporto al numero di camere complessivamente presenti.

Sulla base di quanto sopra viene previsto un incremento di traffico veicolare, dovuto alla proposta di variante, di c.a. 218 veicoli/giorno di cui 128 veicoli/nell'ora di punta; complessivamente i flussi veicolari previsti nell'ora di punta della mattina tra le 8 e le 9 presentano valori di c.a. 250 veicoli/ora su Via Ca' Masino, flusso sostanzialmente imputabile agli ingressi al comparto produttivo/direzionale "Le Marzoline".

I livelli di pressione sonora attesi in facciata ai ricettori abitativi presenti sono stati determinati con l'ausilio di modello di calcolo previsionale opportunamente tarato con i dati di input sopra riportati.

Come richiesto è stata presentata una simulazione riferita all'intero periodo di riferimento diurno (06-22) e notturno (22-06), e una simulazione riferita al traffico orario rappresentativo dell'ora di punta della mattina.

Dall'analisi dei dati forniti dallo studio acustico, e successive integrazioni, sopra citato, si osserva quanto segue:

- ✓ relativamente allo stato di progetto nel periodo di riferimento diurno (6 – 22) e notturno (22 – 6) risultano rispettati, presso tutti i ricettori abitativi indagati, i valori limite assoluti di immissione sonora previsti dalla vigente Classificazione Acustica comunale;
- ✓ relativamente allo stato di progetto nell'ora di punta si registrano alcuni valori superiori ai rispettivi limiti assoluti di immissione sonora previsti dalla vigente Classificazione Acustica comunale; si osserva tuttavia che oltre a non essere valori direttamente confrontabili con i limiti di legge, riferiti alla fascia oraria 6-22, detti livelli di pressione sonora si mantengono comunque su valori inferiori o prossimi ai 60 dB(A), quindi in linea con una Classe III, a conferma di un clima acustico compatibile con la presenza di ricettori abitativi.

Si osserva che lo studio in questione non prende in esame le sorgenti sonore fisse afferenti all'attività della Soc. Crif S.p.a, quali ad esempio gli impianti tecnici a servizio dell'edificio; tuttavia, preso atto dell'assenza nelle vicinanze di ricettori abitativi e considerato che non sono mai pervenute a questo Ufficio segnalazioni di disturbo relativamente a tale attività, si concorda con gli estensori dello studio in merito all'analisi della sola componente traffico come sorgente sonora significativa.

Relativamente alla modifica di AUA della soc. Crif S.p.a. e della soc. Palazzo di Varignana s.r.l. si esprime pertanto un parere favorevole in merito alla compatibilità acustica della variante proposta.

IL COORDINATORE DEL PRESIDIO DI IMOLA

Tiziano Turrini

firmato digitalmente

**(Prot. num. 55196/2019 del 05/04/2019 alle ore 10:56) PARERE SU
VALUTAZIONI DI IMPATTO E CLIMA ACUSTICO RELATIVE ALLA
VARIANTE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA
SAN GIOVANNI A OSTERIA GRANDE RIQUALIFICAZIONE CENTRO
STORICO DI VARIGNANA AUA SOC CRIF SPA E SOC PALAZZO
VARIGNANA SRL ALL INTERNO AMBITO SPECIALE N7**

Mittente: acoobo@cert.arpa.emr.it
Destinatari: suap@pec.cspietro.it
Inviato il: 05/04/2019 11.02.28
Posizione: PEC - suap@pec.cspietro.it/Posta in ingresso

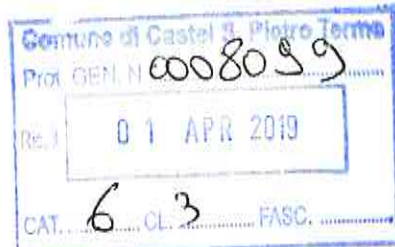
AGENZIA REGIONALE PER LA PREVENZIONE L'AMBIENTE E L'ENERGIA DELL'EMILIA ROMAGNA

Si invia tramite Casella Istituzionale la documentazione registrata in uscita
N.ro 55196/2019 del 05/04/2019 alle ore 10:56
Cordiali saluti.

=== LISTA DEGLI ALLEGATI ===

segnatura.xml ()

Parere_Acustico_CRIF-PALAZZO_VARIGNANA-_CSPT_firmato.pdf.p7m ()



Settore Istruttorie Tecniche - OM

Spett.le

Comune di Castel San Pietro Terme

Area Servizi al territorio

Unità Operativa SUAP Servizi

Amministrativi

Posta certificata *suap@pec.cspietero.it*

OGGETTO: *Variante al RUE, Variante ambito RUE N7,
Variante al P.P. San Giovanni-Località Osteria Grande,
Permesso di costruire edifici "E" e "G",
SCIA cambio d'uso da autorimessa a palestra (Marzoline)
Riqualificazione centro Storico Varignana,
in Comune di Castel San Pietro Terme.
Conferenza dei servizi del 21/01/2019.
Parere Idraulico.*

In riferimento al Vs. invito in atti a questo Consorzio al prot. n° 2565 del 26/02/2019, relativa alla Conferenza dei Servizi in epigrafe, all'illustrazione avvenuta in data 26/03/2019 relativamente agli oggetti della Conferenza dei Servizi stessa ed alle osservazioni prodotte in merito al Comparto San Giovanni,

considerato che questo Consorzio di Bonifica ha già rilasciato parere idraulico in argomento Prot 1575 del 06/02/2019,

siamo con la presente a rilasciare parere idraulico favorevole, per quanto di competenza, relativamente alla Variante al Piano Particolareggiato "San Giovanni"-Località Osteria Grande, condizionato alle seguenti prescrizioni:

1. considerando che, in applicazione del PSAI del Fiume Reno, nel Comparto A (Comparto ASP_B2.1) è prevista la realizzazione di sistemi di laminazione dimensionati in riferimento alle superfici impermeabilizzate di parcheggio ed edificio Auditorium, **si ribadisce** che in sede di approvazione delle Opere di Urbanizzazione, sarà necessario valutare l'esistenza, all'interno del comparto stesso, di superfici permeabili destinate a parco o a verde compatto che non scolino, direttamente o indirettamente, nel sistema di smaltimento delle acque meteoriche
2. considerato che il Piano Particolareggiato San Giovanni è attraversato dal canale di bonifica Scolo Fossa Grande (sul confine EST del Comparto A) e che nelle osservazioni prodotte si fa riferimento al tombinamento dello stesso mediante la realizzazione di due tubazione diam. mm 100, si comunica, fin d'ora, che tale intervento sarà possibile solamente qualora l'opera sia di interesse pubblico e previa rilascio di regolare concessione da parte dello scrivente Consorzio di Bonifica; il rilascio di tale concessione prevederà la posa in opera di un manufatto con sezione idraulica minima di cm 150 x 150

3. relativamente alla restante parte del Piano Particolareggiato San Giovanni, denominato Comparto B, si prende atto della volontà di abbandonare l'idea progettuale iniziale di una "Cassa di espansione per il contenimento dei picchi di piena a servizio della frazione" e di procedere alla realizzazione di un sistema di laminazione costituito da due vasche distinte a servizio del solo comparto B; nel merito si comunica che la valutazione dei volumi di laminazione necessari dovrà essere definita secondo le modalità già indicate al punto 1
4. nei tratti in cui il canale di bonifica resterà a cielo aperto, al fine di garantire l'esecuzione delle opere di manutenzione dello stesso si dovranno mantenere le seguenti distanze dal ciglio del canale:
 - 5 metri per alberature, segnaletica, pali illuminazione e quant'altro possa ostacolare il transito dei mezzi d'opera
 - 5 metri per strade, parcheggi o aree lastricate
 - 10 metri per gli edifici
 - 7 metri per gli scavi relativi alle vasche di laminazione
5. per tutte le opere interessate dai punti precedenti si dovrà acquisire parere idraulico, dallo scrivente Consorzio di Bonifica, in sede di rilascio di permesso di costruire delle Opere di Urbanizzazione

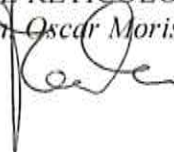
In relazione a tutti gli interventi previsti in Località Varignana, lo scrivente Consorzio di Bonifica non può rilasciare alcun parere in quanto il territorio ricade nel bacino diretto del Torrente Quaderna e quindi la competenza risulta in carico alla *Regione Emilia Romagna-Servizio Area Reno e Po di Volano*.

Per eventuali chiarimenti o ulteriori informazioni, si potrà fare riferimento al Geom. Oscar Morisi (tel 3488722413).

Distinti saluti.

Visto: OM

IL CAPO SETTORE
MANUTENZIONE RETICOLO IDRAULICO
(*Geom. Oscar Morisi*)





HERA S.p.A.
Direzione Acqua
Via Razzaboni 80 41122 Modena
tel. 059.407111 fax. 059.407040
www.gruppohera.it

Spett.le
COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME
Unità Operativa Suap e Servizi Amministrativi
40024 CASTEL SAN PIETRO TERME
PEC: suap@pec.cspietro.it

Modena, 02 aprile 2019
Prot.n. 34082

Fognatura e Depurazione Emilia
Servizio Tecnico/MC

Ns.Rif.: Hera Spa Prot.n.118055 del 27/12/2018
Pa&S n.2/2019



Oggetto: Istanza Modifica non Sostanziale AUA DET-AMB-2018-3330 DEL 29/06/2018 Società **CRIF SPA - zona intervento: CASTEL SAN PIETRO TERME Loc. Varignana (BO) Via Ca' Masino nc. 611/B**
Parere di Conformità scarico acque reflue domestiche e assimilate alle domestiche in pubblica fognatura

- Responsabile dello scarico: Società **CRIF SPA**
nella figura del **Legale Rappresentante: Gherardi Carlo P.Iva: 02083271201**
- Indirizzo Sede Legale: **BOLOGNA (BO) – Via Mario Fantin nc.1-3**
- Indirizzo dell'insediamento: **CASTEL SAN PIETRO TERME Loc. Varignana (BO) Via Ca' Masino nc. 611/B**
- Destinazione d'uso dell'insediamento: **Edificio direzionale Crif , Polo Tecnologico, Edificio "Marzoline" comprensivo di ristorante /mensa, parcheggio a raso e interrato con nuovi locali palestra**
- Tipologia di scarico: **scarichi acque reflue domestiche e assimilate alle domestiche**
- Ricettore dello scarico: **Fognatura Pubblica di tipo nero**
- Sistemi di trattamento prima dello scarico: **pozzetto sifonato, pozzetto degrassatore, vasca imhoff**
- Impianto finale di trattamento: **Depuratore di Castel San Pietro Terme (BO), Via Meucci**

Vista la documentazione allegata alla domanda redatta dal Tecnico Incaricato Ing. Casalboni Alberto – iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rimini – n.723/A, comprensiva di:

- Elaborato grafico – planimetria generale tav. PA-I-0001-00
- Elaborato grafico – particolare tav. PA-I-02-0002-00;
- Relazione tecnico-descrittiva;

Considerato che la richiesta di Modifica non Sostanziale AUA, relativamente al titolo abilitativo scarichi di acque reflue in pubblica fognatura, prevede il cambio di destinazione d'uso di porzione dell'area parcheggio interrato per la realizzazione di locali a destinazione palestra e relativi spogliatoi.

Viste le integrazioni pervenute, assunte da Hera S.p.A. con Prot.n.31185 del 25/03/2019 comprensive di:

- Elaborato grafico – planimetria generale tav. PA-I-0001-01 del 05/02/2019
- Relazione tecnico-descrittiva, nella quale si conferma che le acque reflue di dilavamento provenienti dal parcheggio interrato sono raccolte e convogliate in un pozzetto di accumulo chiuso, che verrà svuotato con auto-spurgo secondo necessità;

Visti i pareri allo Scarico di HERA Spa PG.n.131388 del 30/10/2014 – n.25226 del 12/03/2018 e n.46870 del 16/05/2018, rilasciati a nome della Società in oggetto e relativi all'insediamento di cui sopra;

Visto il Dlgs 152/06 e s.m.i - art.107 comma 2

Visto il DGR 1053/2003;

Visto il DGR 286/05 e 1860/06;

Visto Regolamento del Servizio Idrico Integrato Parte C – Allegato 4, approvato dall'Assemblea dell'Agenzia di Ambito per i Servizi Pubblici di Bologna in data 23/05/2007 e successivamente in data 28/05/2008

Si esprime

NULLA OSTA

allo scarico in pubblica fognatura escluso ogni altro recapito, così come previsto dal regolamento del SII, con le seguenti prescrizioni:

- Si confermano le prescrizioni tecniche già espresse dalla scrivente Società con il parere Hera S.p.A. Prot.n.131388 del 30/10/2014 comprensive del limite di portata massima di scarico sulla rete fognaria pubblica pari a 1 l/sec.
- Devono essere osservate le disposizioni descritte nella pianta planimetrica e nella relazione tecnica, acquisite agli atti d'ufficio, che costituiscono parte integrante del presente parere.

Il presente parere non riguarda le immissioni di acque non in pubblica fognatura.

In adempimento a quanto previsto dal Regolamento del Servizio Idrico Integrato Parte C – Allegato 4, approvato dall'Assemblea dell'Agenzia di Ambito per i Servizi Pubblici di Bologna in data 23/05/2007 e successivamente in data 28/05/2008, il gestore Hera S.p.A. emetterà fattura intestata al richiedente l'autorizzazione per il pagamento degli oneri di istruttoria per il rilascio del parere relativo all'autorizzazione allo scarico di acque reflue in fognatura. Si ricorda che il pagamento dovrà essere effettuato solo dopo il ricevimento di fattura da parte di Hera S.p.A.

Distinti saluti.

(Referente: Monica Castrucci – Tel.0532780129 – mail: monica.castrucci@gruppohera.it)

Firmata digitalmente

Responsabile

Fognatura e Depurazione Emilia

Ing. GianNicola Scarcella

