

Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 3A - ex Lamborghini

## **CONTRODEDUZIONI ALLE RISERVE DELLA CITTA' METROPOLITANA, AL PARERE DEGLI ENTI ED OSSERVAZIONI DI PRIVATI**

Per effetto delle presenti Controdeduzioni al parere della Città Metropolitana nonché ai parere degli Enti coinvolti e alle Osservazioni di cittadini, si precisa che, negli elaborati facenti parti dei documenti della Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata – Comparto C3A – area ex Lamborghini di Via Provinciale Bologna le modifiche saranno recepite nell'elaborazione dei documenti coordinati.

### **PARERE DELLA CITTA METROPOLITANA DI BOLOGNA**

La Città Metropolitana di Bologna ha comunicato sulla Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata – Comparto C3A – area ex Lamborghini di Via Provinciale Bologna con lettera Fasc. 8.2.2.3/2/2019 acquisita dal Comune agli atti di cui prot. 2701 del 26/03/2019, il parere in merito alla verifica di compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio, ai sensi dell'art. 5, L.R. n. 19/2008 e ss.mm.ii. Il parere espresso dal Geologo Fabio Fortunato registrato con P.G. n. 18557 del 25/03/2019, riporta i seguenti contenuti:

..... *Ai fini dell'espressione del presente parere è stata esaminata la relazione geologica - geotecnica e successiva sua integrazione redatte rispettivamente nel dicembre 2018 e nel febbraio 2019 dal Dott. Geologo Pier Luigi Dallari. Tali elaborati forniscono opportunamente approfondimenti sismici e verifiche geologiche di III livello.*

***Per questa fase gli approfondimenti effettuati sono sufficienti.***

***Per tali ambiti si esprime dunque parere favorevole allo strumento in oggetto.***

*Nelle successive fasi di progettazione si dovrà attestare, con opportuni elaborati supportati da ulteriori prove geognostiche, il rispetto delle indicazioni previste nelle normative per le costruzioni in zona sismica; in particolare si dovrà provvedere:*

- alla verifica più approfondita delle condizioni geologiche, idrogeologiche e litologiche delle future aree in progetto di edificazione con particolare riguardo alle opportune verifiche del potenziale rischio di liquefazione e dei sedimenti post-sismici;*
- alla definizione, per mezzo di una rete di monitoraggio a piezometri, della quota di soggiacenza stagionale della falda acquifera;*
- alla verifica della rete scolante esistente delle acque superficiali. Tale rete dovrà essere opportunamente dimensionata in funzione dei nuovi apporti di acque provenienti dalle fognature e dal deflusso superficiale;*

- al pieno rispetto di tutte le prescrizioni presenti nelle relazioni geologiche e sismiche a corredo del presente strumento urbanistico.

Risulta inoltre importante segnalare che il comparto oggetto di pianificazione urbanistica ricade, in riferimento alla mappa della pericolosità e degli elementi potenzialmente esposti ad alluvioni (Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni - art. 6 della Direttiva 2007/60/CE e art. 6 del D.Lgs. 49/2010), rispetto al reticolo principale e secondario, al confine della zona "P3 – H, alluvioni frequenti con tempo di ritorno tra 20 e 50 anni – elevata probabilità".

Nelle successive fasi di progettazione sarà dunque essenziale l'esecuzione di approfondite ed opportune analisi al fine di confermare la compatibilità idraulica delle opere in progetto rispetto ai corsi d'acqua esistenti. In sede di progettazione, nel caso si riscontrassero problematiche idrauliche, sarà necessario definire le idonee soluzioni di protezione ed in particolare:

- occorrerà massimizzare l'utilizzo di superfici permeabili, al fine di facilitare l'infiltrazione superficiale;
- occorrerà dotare le rampe delle scale di idonea larghezza per permettere il passaggio veloce, verso i piani più alti, in caso di pericolo;
- sarà opportuno prevedere il posizionamento dei quadri elettrici generali in posizioni altimetriche idonee a mantenere la sicurezza per un lasso di tempo tale per cui l'incolumità degli abitanti venga salvaguardata;
- le pavimentazioni dei piani a terra dovranno essere poste ad una quota superiore di almeno un metro rispetto al piano di campagna circostante.

Durante le fasi di cantiere eventuali depositi provvisori di materiale di scavo dovranno essere collocati a debita distanza da corsi d'acqua esistenti (anche di carattere stagionale) così da evitare eventuali fenomeni erosivi e di ristagno delle acque.

In conformità e nei limiti delle previsioni di progetto sarà necessario trasportare a rifiuto, in discariche autorizzate, tutti i materiali lapidei e terrosi eccedenti la sistemazione delle aree interessate dalle lavorazioni.

Nelle successive fasi di progettazione, nelle conclusioni delle relazioni geologiche, idrogeologiche e sismiche dovrà essere sempre espresso il giudizio di fattibilità per usi urbanistici.

In fase esecutiva, ai fini della riduzione del rischio sismico, dovrà essere tenuta in debita considerazione la coincidenza delle frequenze di risonanza tra il suolo e le strutture in progetto oltre, naturalmente, al rischio derivante dall'amplificazione sismica al sito.

Dovrà inoltre essere tenuto in debita considerazione il rischio derivante dall'amplificazione sismica al sito essendo stato calcolato un Fattore di Amplificazione F.A. PGA di media entità pari a 1,47 oltre ad elevati valori del rapporto d' intensità di Housner (SI/SI0), riferiti allo spettro di risposta in velocità, per periodi propri del sito (T0) compresi tra 0,1 e 0,5 sec pari a 1,68 e per periodi compresi tra 0,5 e 1 sec. e 0,5 e 1,5 sec. pari entrambi rispettivamente a 1.78.

Le nuove opere dovranno essere progettate e realizzate in conformità con quanto previsto dal Decreto Ministeriale del 17 gennaio 2018 "Norme Tecniche per le Costruzioni" entrato in vigore dal 22 marzo 2018.

## CONTRODEDUZIONI

Si prende atto del parere che dichiara sufficienti gli approfondimenti sismici di questa fase e si recepiscono le indicazioni contenute per le fasi successive di attuazione.

## **PARERI DEGLI ALTRI ENTI**

**Parere Arpa** (acquisito al protocollo del Comune n.3035 del 05.04.2019) che recita:

*Si ritiene che non vi sono problemi ostativi per la realizzazione del progetto pertanto si esprime parere favorevole alla variante in oggetto.*

### **CONTRODEDUZIONI**

Si prende atto del parere favorevole senza prescrizioni

**Parere Ausl** (acquisito al protocollo del Comune n. 2473 del 30.03.2019) che recita:

*si esprime **parere Favorevole** alla Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata a condizione che :*

*1) venga rispettato quanto previsto dall' All.3 della Delibera Interministeriale del 4.2.77 e successive integrazioni, ed in particolare il condotto fognario dovrà essere mantenuto a una distanza di almeno 1.5 m. dalla tubazione idrica potabile e a profondità di almeno 50 cm rispetto alla medesima; in caso di impossibilità, e comunque in presenza di , dovranno essere messi in atto tutti i necessari **incroci** accorgimenti tecnici di protezione al fine di evitare rischi di contaminazione;*

*2) per quanto riguarda l'aspetto della protezione dai campi elettromagnetici attorno alle cabine elettriche di trasformazione collocata all'interno dei tre lotti, venga mantenuta una fascia di rispetto la cui ampiezza dovrà essere definita sulla base delle indicazioni fornite dal gestore relativamente alle caratteristiche dell'impianto installato e secondo le modalità previste dal D.M. 29/05/08.*

*All'interno di tale spazio andrà preclusa la presenza prolungata di persone, eventualmente attraverso l'introduzione come sbarramento di elementi di arredo quali siepi, recinzioni, etc , evitando altresì di posizionare in tale zona giochi, panchine o altri elementi che favoriscano la sosta di persone;*

*3) vengano predisposte le idonee colonnine deputate alla ricarica dei veicoli elettrici.*

### **CONTRODEDUZIONI**

Si prende atto dell'espressione del parere **favorevole** e si recepiscono le condizioni indicate ad esclusione di quella indicata al Punto 1) in quanto la Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in oggetto non contempla la realizzazione di Opere di Urbanizzazione primaria quali le reti tecnologiche di acqua, gas e condotti fognari che risultano già realizzati e collaudati da alcuni anni.

**Parere del Consorzio della Bonifica Renana** (acquisito al protocollo del Comune n. 3029 del 05.04.2019) che recita:

..... considerato che

- con prot 4597 del 2015 il Consorzio della Bonifica Renana e il Comune di Pieve di Cento hanno sottoscritto una “Convenzione per la realizzazione di opere di mitigazione del rischio idraulico a servizio dello Scolo Canalazzo”;
- tale convenzione dava risposta alle esigenze di invarianza idraulica e di mitigazione del rischio idraulico prevedendo una soluzione di sistema mediante una vasca di laminazione a servizio di comparti esistenti 3A, 3B e C10 (primo stralcio) e di comparti futuri mediante un ampliamento (secondo stralcio);
- il primo stralcio era suddiviso in due fasi, la prima prevedeva la realizzazione della condotta di scarico della vasca di laminazione e la seconda la realizzazione della vasca e l'adeguamento di due attraversamenti;

preso atto che

- la prima fase del primo stralcio è stata realizzata;
- la seconda fase del primo stralcio è in corso per quanto riguarda il reperimento dei finanziamenti utili per la progettazione e realizzazione dell'opera;
- la stessa convenzione prevedeva comunque, per la seconda fase, la stipula di una convenzione specifica;

*con la presente siamo a rilasciare parere favorevole alla variante di cui all'oggetto, a condizione che venga sottoscritta specifica convenzione tra il Consorzio e il Comune mediante la quale si preveda la progettazione e realizzazione delle opere previste nella seconda fase del primo stralcio e al contempo venga garantita la relativa copertura finanziaria.*

## **CONTRODEDUZIONI**

Si prende atto delle osservazioni precisando in primo luogo che con la realizzazione delle opere previste nella prima fase del primo stralcio si è dato risposta alle esigenze di invarianza idraulica e di mitigazione del rischio idraulico dello Scolo Canalazzo che ad oggi non ha evidenziato criticità, anche alla luce dei recenti eventi atmosferici di forte entità che si sono abbattuti sul nostro territorio. In secondo luogo l'Amministrazione Comunale si impegna, entro l'anno in corso, a sottoscrivere con il Consorzio di Bonifica una specifica Convenzione con la quale si individua la copertura finanziaria di fondi necessari, per la progettazione e realizzazione dell'opera prevista nella seconda fase del primo stralcio, già ad oggi disponibili.

**Osservazione di privato - Poppi Lucia L.R. della ditta Poppi O. Investimenti srl**  
(acquisito al protocollo del Comune n. 2269 del 14.03.2019) che recita:

..... Dagli elaborati progettuali messi a disposizione e consultabili sul portale del sito del Comune di Pieve di Cento, si rileva la formazione di un percorso ciclo-pedonale sul confine tra la Particella 642 oggetto di piano e la Particella 64.

Tale percorso prevede l'apertura di un passaggio ciclo pedonale sull'area privata (part. 64) in corrispondenza della strada interna di nuova realizzazione, previa eliminazione dell'attuale recinzione di protezione esistente e in direzione di un corsello destinato al transito e alla sosta di mezzi per il carico scarico delle attività commerciali insediate nell'area privata ad uso commerciale.

*Con la presente si intende evidenziare che così per come è l'impostazione progettuale si verrebbe a creare una situazione di interferenza e di potenziale pericolosità nel consentire l'accesso al traffico ciclo pedonale nell'area privata. Esprimiamo pertanto la nostra contrarietà a concedere la formazione di tale passaggio ciclo-pedonale e la rimozione della rete esistente oggi dividente il confine con il comparto oggetto di Variante.*

***Non volendo tuttavia ostacolare la previsione di piano e la prosecuzione dell'importante progetto di riqualificazione da tempo attesa, vi esprimo la disponibilità a condividere una soluzioni e che***

***coniughi le esigenze del soggetto attuatore con le istanze di sicurezza e corretto utilizzo delle zone di parcheggio e di carico scarico dell'area commerciale.***

## **CONTRODEDUZIONI**

**Si ACCOGLIE** l'osservazione in merito alla eliminazione del passaggio ciclo-pedonale verso l'area privata (particella 64) in corrispondenza della nuova strada di lottizzazione condividendo la necessità di mettere in sicurezza i fruitori della pista ciclo-pedonale all'altezza del corsello di transito e carico-scarico merci evidenziato. Per quanto riguarda la separazione tra le due aree in confine, si prescrive che la recinzione prevista negli elaborati della Variante al Piano Particolareggiato (muretto + barriera metallica) venga spostata all'interno, verso i posti auto delimitanti il lotto 50. Inoltre per delimitare sull'altro lato la nuova pista ciclo-pedonale lungo il lotto 50 a partire dalla Prov. Bologna e fino a chiudere tutta la linea di confine con l'area particella 64, dovrà essere prevista una barriera continua in metallo delimitata da paletti collegati tra loro da barre incrociate non attraversabili, ad eccezione di una interruzione per un passaggio pedonale in corrispondenza della fine del marciapiede che delimita sul lato nord il parcheggio di nuova realizzazione ed un nuovo passaggio ciclo-pedonale nella pista ciclabile in progetto, in corrispondenza della palazzina commerciale presente in proprietà confinante. Tale soluzione oltre ad alleggerire l'impatto visivo della separazione tra le due proprietà confinanti, permette a entrambi di fruirne con maggiore facilità e sicurezza.

**Osservazione di privato – Tassinari Renzo** (acquisito al protocollo del Comune n. 2586 del 22.03.2019) che recita:

.....CHIEDO ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

- a) di modificare il tipo di divisione tra la nuova pista ciclopedinale ed i limiti di proprietà, lato sud, dell'area di pertinenza del centro commerciale. (quest'ultima identificata al foglio 22 mapp 64) In particolare si chiede di realizzare suddetta divisione, non con recinzione in rete metallica così come prevista nel progetto di variante, bensì installando dissuasori per piste ciclopedinale che delimitino la pista dal punto di vista della circolazione ma costituiscano una barriera meno "impattante" sotto l'aspetto estetico/visivo. (si allega foto solo a livello indicativo ed esplicativo della richiesta)
- b) di rendere carrabile il collegamento tra la nuova strada del comparto e l'area di pertinenza del centro commerciale esistente; In particolare si chiede che venga consentito il transito solo in uscita dal centro commerciale, in modo da non creare ulteriore aggravio alla circolazione interna dell'area dello stesso centro, ma permettere a chi si trova all'interno di uscire ed utilizzare comodamente il nuovo parcheggio previsto in prossimità del confine sud. A tale scopo si chiede di rendere ad un solo senso di marcia (percorribile solo in direzione di Castello d'Argile) gli ultimi 25 m circa della nuova strada in progetto. (Vedi elaborato con indicazioni osservazioni)
- c) di prolungare la nuova pista ciclopedinale, collegandola al percorso esistente dell'area verde, a servizio della scuola della musica, in modo da rendere ancor più comodo il collegamento tra la via provinciale Bologna e la zona scolastica. Quest'ultimo nuovo tratto di pista ciclopedinale potrebbe essere realizzato con lo stesso tipo di pavimentazione di quella esistente nel parco, in modo da non compromettere l'estetica e omogeneità del giardino.

## CONTRODEDUZIONI

**Si ACCOGLIE** l'osservazione di cui al punto a) con le stesse indicazioni elencate in parte nella Controdeduzione all'Osservazione precedente, che si riporta a maggior chiarezza:

“Per quanto riguarda la separazione tra le due aree in confine, si prescrive che la recinzione prevista negli elaborati della Variante al Piano Particolareggiato (muretto + barriera metallica) venga spostata all'interno, verso i posti auto delimitanti il lotto 50. Inoltre per delimitare sull'altro lato la nuova pista ciclo-pedonale lungo il lotto 50 a partire dalla Prov. Bologna e fino a chiudere tutta la linea di confine con l'area particella 64, dovrà essere prevista una barriera continua in metallo delimitata da paletti collegati tra loro da barre incrociate non attraversabili, ad eccezione di una interruzione per un passaggio pedonale in corrispondenza della fine del marciapiede che delimita sul lato nord, il parcheggio di nuova realizzazione ed un nuovo passaggio, ciclo-pedonale nella pista ciclabile in progetto, in corrispondenza della palazzina commerciale antistante, di sua proprietà. Tale soluzione oltre ad alleggerire l'impatto visivo della separazione tra le due proprietà confinanti, permette a entrambi di fruirne con maggiore facilità e sicurezza”.

**Si RESPINGE** l'osservazione in merito al punto b) in quanto la creazione di passaggio carrabile tra due aree confinanti, ad oggi con la situazione esistente in essere, non darebbe

sufficienti garanzie di sicurezza del traffico e limiterebbe l'accesso al parcheggio di nuova realizzazione previsto nella Variante al Piano Particolareggiato.

**Si RESPINGE** l'osservazione in merito al punto c) in quanto nella Variante al Piano Particolareggiato è già previsto un collegamento pedonale con i percorsi attualmente già realizzati nell'area verde della Casa della Musica e le scuole medie e nido.