

## CONTRODEDUZIONI AI PARERI DEGLI ENTI

Per effetto delle presenti Controdeduzioni ai pareri degli Enti coinvolti si precisa che non è necessario apportare modifiche negli elaborati facenti parte dei documenti della Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata – Comparto C3A – area ex Lamborghini di Via Provinciale Bologna.

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

La Città Metropolitana di Bologna è stata esentata dal chiedere il parere in quanto le modifiche proposte nella variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata non implicano modifiche né agli studi sismici e geologici né alle valutazioni ambientali depositate nelle precedenti pratiche. L'esenzione alla duplicazione della valutazione ambientale è determinata dal fatto che tali varianti non riguardano tutele e previsioni sugli usi e trasformazioni dei suoli e del patrimonio edilizio esistente stabiliti dal piano vigente ai sensi dell'art. 19 della LR 24/2017.

### **PARERE AUSL**

acquisito al protocollo del Comune n. 6831 del 13/07/2021 che recita:

*In riferimento alla pratica in oggetto [...], preso atto del subentro della nuova proprietà, esaminati gli elaborati e la relazione costituenti la variante in oggetto consistente in*

*1\_ modifica delle specifiche relative al trasferimento di capacità edificatoria tra lotti residenziali, consentendo il trasferimento di mq di Sc tra i lotti del comparto senza il vincolo del 30% di superficie complessiva del lotto cedente, e che, pertanto, la modifica proposta persegue i seguenti obiettivi:*

- *garantire una minore densità abitativa complessiva all'interno del comparto (a parità di capacità edificatoria) e quindi una migliore vivibilità dello stesso;*
- *riequilibrare i rapporti Su/Snr all'interno dei singoli lotti;*
- *realizzare fabbricati residenziali prevalentemente con tipologia villetta a schiera, mono/bi/tri/quadrifamiliari, in modo da garantire ai cittadini alloggi più ampi e con maggior dotazione di spazi aperti e verde privato;*
- *consentire la realizzazione di tipologie edilizie oggi maggiormente richieste sul mercato, al fine di poter completare il Comparto;*

*2\_ L'equiparazione delle superfici Commerciale / Direzionale e Terziaria, RUE vigente nei lotti n.50 e 51 previsti rispettivamente di mq 3.900 e mq 1.342 di SC per funzioni miste commerciali, terziarie e direzionali", inoltre la porzione di parcheggio non più realizzabile nel lotto 32 dovrà essere trasferita in altra posizione del comparto;*

*3\_ L'ampliamento del tratto di marciapiede sul confine nord-ovest del lotto 51, con in modo da consentire la trasformazione del percorso pedonale in un tracciato ciclo-pedonale, prosecuzione della pista ciclabile esistente lungo la via Provinciale proveniente da Castello D'Argile.*

*Considerato che nelle suddette varianti non si riscontrano elementi di criticità sotto il profilo igienico sanitario ed ambientale, fatte salve competenze di altri enti, si esprime **Parere Favorevole** alle varianti sopracitate.*

### **Controdeduzioni**

Si prende atto del parere favorevole senza prescrizioni.

## **PARERE HERA**

acquisito al protocollo del Comune n. 7846 del 20/08/2021 che recita:

*In riferimento alla richiesta di espressione parere pervenuta dal Comune di Pieve di Cento [...], fatti salvi i diritti di terzi e la piena osservanza di ogni normativa in vigore si esprime **PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO** alla realizzazione delle opere come descritto nella documentazione progettuale ricevuta.*

### **1\_ PRESCRIZIONI GENERALI**

*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 che si dovrà richiedere al referente territoriale del Gruppo Hera i cui contatti sono riportati in fondo alla presente:*

#### **1a\_ servizio fognatura e depurazione**

• **DOCUMENTO TECNICO DA.DT.FD.001.rev.0 "PRINCIPALI PRESCRIZIONI TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE E LA REALIZZAZIONE DI RETI FOGNARIE"**

*Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere consegnati gli elaborati del progetto esecutivo conformi alle prescrizioni impartite. Qualora l'intervento sia oggetto di variante, anche parziale, deve essere richiesto un nuovo parere di competenza.*

*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 ha redatto e firmato il progetto.*

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

*Il Soggetto Attuatore (S.A.) dovrà richiedere le indicazioni sulla presenza di eventuali reti e impianti esistenti ed interferenti con le future lavorazioni mediante l'invio all'indirizzo pec [heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it](mailto:heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it) dell'apposito modulo "Richiesta dati cartografici su supporto digitale - clienti privati" disponibile nel sito [www.gruppohera.it](http://www.gruppohera.it) nella sezione "Progettisti e Tecnici\Richieste Multiservizio".*

*Le attività necessarie per una corretta gestione ed esecuzione delle opere in oggetto sono riassunte di seguito.*

*L'inizio dei lavori di posa dei sottoservizi dovrà essere preventivamente comunicato a HERA S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. **con almeno 30 giorni di anticipo rispetto alla data prevista di inizio lavori** mediante uno dei seguenti canali:*

- compilazione del **nuovo WEBform** disponibile sul sito [www.gruppohera.it](http://www.gruppohera.it) nella sezione "Progettisti e Tecnici\Richieste Multiservizio".
- invio all'indirizzo PEC [heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it](mailto:heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it) dell'apposito modulo "Comunicazione inizio lavori opere di urbanizzazione" disponibile nel sito [www.gruppohera.it](http://www.gruppohera.it) nella sezione "Progettisti e Tecnici\Richieste Multiservizio".

*Durante l'esecuzione dei lavori il S.A. dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare danneggiamenti e/o rotture delle tubazioni in esercizio; eventuali interventi che si renderanno necessari per il ripristino del corretto funzionamento delle condotte saranno posti a carico dell'impresa esecutrice.*

*HERA S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. potranno richiedere, in corso di esecuzione dei lavori inerenti ai servizi gestiti e previsti dal progetto urbanistico, al S.A. o al Direttore Lavori da esso incaricato, limitate varianti che riterranno opportune per l'esecuzione a regola d'arte delle opere o al fine di risolvere criticità che possono insorgere successivamente, nel rispetto degli Standard e Specifiche dei materiali del Gruppo Hera e delle normative vigenti in materia.*

*HERA S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. potranno viceversa autorizzare, su richiesta del S.A. o del Direttore Lavori da esso incaricato, lievi modifiche e varianti in conformità al progetto approvato ed alla normativa vigente.*

Sono, salvo diversa indicazione, da intendersi attività con oneri a carico del S.A. le opere interne al comparto.

Sono, salvo diversa indicazione, da intendersi attività con oneri a carico del S.A. ma con realizzazione a cura di Hera S.p.A. e/o INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. la sorveglianza sulle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dal S.A., i collegamenti alla rete esistente e le opere esterne al comparto. Per tali opere il S.A. dovrà richiederne la valorizzazione economica mediante l'invio all'indirizzo pec [heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it](mailto:heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it) dell'apposito modulo "Richiesta preventivo per opere connesse ad urbanizzazione" disponibile nel sito [www.gruppohera.it](http://www.gruppohera.it) nella sezione "Progettisti e Tecnici\Richieste Multiservizio".

Su tutte le reti ed impianti di futura gestione che il S.A. andrà ad eseguire direttamente, Hera S.p.A. e/o INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. effettueranno l'attività di alta sorveglianza con oneri a carico del S.A. mediante un tecnico incaricato.

Qualora l'attività di alta sorveglianza non avvenga per omessa comunicazione di inizio lavori, Hera S.p.A. e/o INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. si riservano di far effettuare, con oneri a carico del S.A., saggi di verifica o altri accertamenti sui lavori eseguiti ed eventualmente di non procedere alla messa in esercizio delle reti e/o impianti costruiti e di non assumerne la gestione.

Il S.A. dovrà predisporre a proprie spese la documentazione prevista dalle Check List per ciascun servizio, consegnate a inizio lavori dal tecnico incaricato per l'alta sorveglianza. La realizzazione dei collegamenti alla rete esistente potrà essere effettuata esclusivamente solo dopo la verifica della completezza della documentazione da parte del tecnico incaricato per l'alta sorveglianza.

Per tutte le tubazioni e/o impianti configurabili come opera pubblica che verranno ubicati in proprietà privata dovrà essere stipulato un rogito di servitù per la posa e manutenzione degli stessi a favore del Comune. Copia trascritta di detta stipula dovrà essere fornita ad Hera S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A.. Sarà cura del S.A. riservarsi nei rogiti di cessione degli immobili la possibilità di stipulare direttamente la servitù con detto Comune.

Si precisa che Hera S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. potranno rilasciare il nulla osta per la presa in carico provvisoria della gestione delle opere solo quando, attraverso il tecnico incaricato per l'alta sorveglianza, avranno potuto accertare che risulti completa tutta la documentazione prevista dalle Check List.

Successivamente Hera S.p.A. e/o INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. invieranno all'Amministrazione Comunale competente il nulla osta per la presa in carico provvisoria della gestione delle opere.

In attesa dell'assunzione della proprietà da parte dell'Amministrazione Comunale e dell'affidamento della gestione tramite comunicazione ufficiale, Hera S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. gestiranno in forma transitoria i servizi. Durante la gestione transitoria delle reti interne al comparto Hera S.p.A. ed INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. è sollevata da qualsiasi responsabilità per danni eventualmente causati a terzi per un malfunzionamento degli impianti stessi; nel caso di rotture e/o altre attività di manutenzione straordinaria dovute a difetti costruttivi, i costi derivanti dall'esecuzione dei relativi interventi rimarranno in carico al S.A.. La gestione transitoria delle reti consentirà l'effettuazione degli allacciamenti d'utenza e l'attivazione della fornitura del relativo servizio.

## **2\_ PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

### **2a\_ Servizio Acquedotto**

La variante di cui all'oggetto non comporta modifiche alle reti/impianti esistenti gestiti dalla Scrivente.

### **2b\_ Servizio Fognatura E Depurazione**

• Si segnala che i collettori fognari di acque nere e bianche rappresentati negli elaborati grafici visionati, destinati a ricevere i reflui dell'espansione urbanistica in oggetto, non risultano ad oggi in gestione a HERA S.p.A.. Per procedere al collaudo e alla successiva presa in carico della rete fognaria è necessario che il Comune/Soggetto Attuatore contatti il referente incaricato per le attività di Alta Sorveglianza Geom. Luca Ferrarato tel. 3483172736 - email : [luca.ferrarato@gruppohera.it](mailto:luca.ferrarato@gruppohera.it) e provveda alla consegna della documentazione prevista dalle checklist riportate in allegato. A titolo di esempio non esaustivo, occorrerà acquisire l'"As built"

georeferenziato dell'eseguito (planimetria e profili longitudinali), videoispezione, eventuali particolari costruttivi, schede dei materiali, AUA per lo scarico delle meteoriche in corpo idrico, nulla osta idraulico dell'ente gestore del corpo idrico recettore. Relativamente agli elaborati as built, le modalità di restituzione grafica dei rilievi sono descritte dettagliatamente nel nostro sito web [www.gruppohera.it](http://www.gruppohera.it) nella sezione "Progettisti e Tecnici\Restituzione grafica di rilievi reti tecnologiche". In attesa della presa in carico delle reti, HERA S.p.A. non potrà rilasciare alcuna autorizzazione all'allacciamento fognario.

• AUA: si rammenta, che nel caso di nuove urbanizzazioni o di interventi di riqualificazione/rigenerazione urbana interessanti gli agglomerati esistenti di cui alla DGR 201/2016, che prevedano, tra l'altro, la realizzazione di nuove reti bianche, gli eventuali scarichi in corpo idrico superficiale (a cielo aperto o tombati) di queste ultime dovranno essere autorizzati prima della loro messa in esercizio anche al fine di consentire all'Autorità competente di fornire preventivamente le prescrizioni tecnico-gestionali alle quali gli scarichi dovranno essere soggetti. In questo caso l'autorizzazione dovrà essere rilasciata direttamente al Soggetto Attuatore responsabile della realizzazione degli interventi per il tempo strettamente necessario alla realizzazione degli stessi in vista del successivo trasferimento della titolarità dell'autorizzazione al Gestore del SII.

#### **2c\_ servizio gas**

La variante di cui all'oggetto non comporta modifiche alle reti/impianti esistenti gestiti dalla Scrivente.

#### **Controdeduzioni**

Si prende atto dell'espressione del parere favorevole e delle condizioni ivi indicate precisando che le reti tecnologiche di acqua, gas e condotti fognari dell'area risultano già realizzati da alcuni anni e sono in attesa di essere collaudati. Verrà formalizzata ad HERA, in altra sede e seguendo le indicazioni da loro prescritte, la richiesta di presa in carico delle reti.

#### **PARERE ARPA**

acquisito al protocollo del Comune n. 8512 del 15/09/2021 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 CONSORZIO DELLA BONIFICA RENANA**

acquisito al protocollo del Comune n. 8533 del 15/09/2021 che recita:

*Considerato che, dagli elaborati tecnici allegati alla richiesta, si evince che la Variante al Piano Particolareggiato prevede quanto segue:*

- *la modifica delle specifiche relative al trasferimento di capacità edificatoria tra lotti residenziali;*
- *l'equiparazione delle superfici Commerciale/Direzionale e Terziaria per funzioni miste commerciali, terziarie e direzionali" senza distinzione;*
- *l'ampliamento del tratto di marciapiede in autobloccanti sul confine nord-ovest del lotto 51, da 2m a 2,5m, con trasformazione del percorso pedonale in un tracciato ciclo-pedonale;*

- *per quanto riguarda il sistema di fognatura, non è previsto alcun tipo di intervento all'interno del comparto;*
- *non è stato necessario presentare una richiesta di variante di VALSAT, ai sensi dell'art.5 Legge Regionale 20 del 2000 sostituito dall'art.13 della Legge Regionale 6 del 2009, secondo il quale "Sono esclusi dalla procedura di valutazione prevista dal presente articolo le varianti che non riguardano le tutele e le previsioni sugli usi e le trasformazioni dei suoli [...]"*

*Dato atto che:*

- *con prot. n. 4957 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";*
- *con prot. n. 4635 del 05/04/2019 lo scrivente Consorzio ha espresso parere favorevole alla Variante al Piano Particolareggiato condizionato alla progettazione e realizzazione delle opere previste nella seconda fase del primo stralcio della sopra-citata Convenzione;*
- *con prot. n. 6653 del 19/06/2020 il Consorzio della Bonifica Renana e il comune di Pieve di Cento hanno sottoscritto una "Seconda Convenzione per la progettazione esecutiva per la realizzazione di una vasca di laminazione a monte dell'immissione dello scolo Canalazzo (primo stralcio - seconda fase)";*
- *è in via di perfezionamento la sottoscrizione tra Consorzio della Bonifica Renana e il comune di Pieve di Cento per la realizzazione della seconda fase del primo stralcio.*

*Pertanto, per quanto di competenza e fatti salvi diritti di terzi, questo Consorzio esprime **parere idraulico favorevole** alla Variante in oggetto.*

### **Controdeduzioni**

Si prende atto del parere favorevole senza prescrizioni.