



*Per conto di MAZER
Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare
di Tipo Chiuso Riservato*

Spett.le
Comune di Sala Bolognese
Piazza Guglielmo Marconi, 1
40010 – Sala Bolognese (BO)
Inviata via PEC: comune.salabolognese@cert.provincia.bo.it

Milano, 7 ottobre 2020
Prot.3065/2020/MAZ/OUT

Oggetto: Istanza per la promozione della modifica all'accordo di programma sottoscritto in data 08 aprile 2009 in variante alla pianificazione urbanistica ai sensi dell'articolo 60 della legge regionale n.24/2017 relativo all'ambito produttivo "Tavernelle" e presentazione della variante non sostanziale al PUA comparto D7.3

Premesso

- Che nel corso del 2005 è stato sottoscritto l'“Accordo Territoriale” tra la Provincia di Bologna e l'Associazione Intercomunale Terre d'Acqua per gli ambiti produttivi sovracomunali;
- Che l'Accordo Territoriale prevede due fasi di attuazione dell'Ambito di Tavernelle; nello specifico la prima fase coinvolge terreni ricadenti nel Comune di Sala Bolognese nella frazione di Osteria Nuova con accesso dalla Via Stelloni e dalla Via F. Turati, e nel Comune di Calderara di Reno nella frazione di Tavernelle con accesso dalla Via Stelloni; entrambe le localizzazioni sono in diretto contatto con il polo produttivo esistente;
- Che la prima fase attuativa dell'Accordo Territoriale, ha trovato attuazione mediante la sottoscrizione dell'Accordo di Programma in data 08 aprile 2009 con il quale sono stati sottoscritti gli impegni da parte dei Soggetti Attuatori, anche relativi all'attuazione delle previsioni dell'Accordo Territoriale;
- Che l'Ambito produttivo “Tavernelle”, relativo alla prima fase, oggetto dell'Accordo di Programma, era costituito da quattro comparti denominati:
 - ♦ **“Sottozona D.7.1”**, posto in Comune di Sala Bolognese, di proprietà di Agreste s.r.l. e Domus Holding s.r.l.;
 - ♦ **“Sottozona D.7.2”**, posto in Comune di Sala Bolognese, di proprietà della sig.ra Corazza Aldina ed altri;
 - ♦ **“Sottozona D.7.3”**, posto in Comune di Sala Bolognese, di proprietà di Turati s.r.l.;
 - ♦ **“Comparto 143”**, posto in Comune di Calderara di Reno, di proprietà dei sig.ri Biavati Giuseppe, Nanetti Valeriana, Fiorini Patrizia, Gnudi Marzio e Nanni Silvana, Nanni Silvano e Rambaldi Daniela, Solimando Cesare, Solimando Eleonora, Fiorini Alessandro e Bianconi Silvana, Fiorini Franco e Nanetti Marinella, Nanetti Massimiliano, Nanetti Franco, Nanetti Maurizio, Nanetti Roberto, Nanetti Fabio, Nanetti Sara, Topco Consorzio a r.l.ed Emmezeta Trasporti s.r.l.;

- Che il comparto D7.1 è in corso di attuazione ed in particolare la convenzione urbanistica è stata stipulata in data 19 luglio 2017 con atto a ministero Notaio Rosella Ruffini rep. 2018/1674;
- Che a seguito di mutate esigenze delle Amministrazioni interessate sono variate le opere extra comparto da realizzare e previste nell'Accordo di Programma;
- Che il Comune di Calderara di Reno con D.C.C. 19 del 06.04.2019 ha deciso di non procedere alla proroga della validità dell'Accordo di Programma per le aree di cui al comparto 143 localizzato nel proprio territorio comunale, con conseguente modifica della classificazione urbanistica a zona agricola rinunciando a qualsiasi pretesa economica da parte del Comune stesso derivante dai precedenti accordi emersi nell'ambito delle sedute dei Collegi di Vigilanza, ad eccezione della progettazione definitiva ed esecutiva della pista ciclabile Longara – Castel Campeggi in quanto già in corso di redazione in attuazione del precedente verbale del collegio di vigilanza dal 18/10/2017;
- Che in data 08.04.2019 con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 il Comune di Sala Bolognese ha prorogato, a seguito dell'approvazione del Verbale del Collegio di vigilanza, la validità dell'Accordo di Programma per la durata ulteriore di 5 anni decorrenti dalla scadenza naturale prevista per il 20 maggio 2019 e cioè fino al 24 maggio 2024;
- Che a seguito della decisione del Comune di Calderara di Reno di non prorogare la validità dell'Accordo di Programma 2009, l'Ambito Produttivo “Tavernelle” per la Fase I è ora costituito esclusivamente dai 3 comparti denominati “sottozona D.7.1”, “sottozona D.7.2”, “sottozona D.7.3” come individuati nel Masterplan – tavola “M” allegata alla presente istanza di modifica all'Accordo di Programma.

Constatato

- Che il Collegio di Vigilanza con verbale del 15.01.2020 ha ritenuto accoglibile la richiesta presentata dai proprietari/soggetti attuatori del comparto D7.3 in data 07.01.2020 prot. n.152 relativa alla possibilità di eliminare i limiti quantitativi delle destinazioni d'uso previste dalle norme di attuazione dei comparti relativi alla fase I dell'accordo al fine di rispondere alla richiesta di maggiore flessibilità degli usi previsti e consentire l'insediamento di attività di logistica per l'intera superficie complessiva ammessa, salvo le dovute verifiche di sostenibilità che individueranno le opere e servizi necessari all'ambito;
- Che il collegio di Vigilanza ha quindi disposto, con il medesimo verbale del 15.01.2020, di procedere con la Modifica dell'Accordo di Programma ai sensi dell'articolo 60 della L.R. 24/2017 dando atto inoltre alla necessità di procedere anche con l'aggiornamento di alcune previsioni dell'Accordo stesso considerate superate rispetto all'attuale scenario urbanistico, tra le quali:
 - L'aggiornamento e definizione delle opere di interesse pubblico da realizzare anche alla luce del nuovo scenario infrastrutturale
 - La ridefinizione delle opere a carico dei soggetti attuatori anche alla luce degli esiti dei Collegi di Vigilanza che hanno disposto la realizzazione di opere “alternative”;
- Che il soggetto attuatore ha presentato un cronoprogramma all'amministrazione comunale al fine di definire i tempi della procedura di approvazione del PUA comparto D7.3;
- Che il soggetto attuatore ha presentato al Comune di Sala Bolognese in data 7 agosto 2020 prot 8960 l'istanza per la promozione della modifica dell'accordo di programma ambito produttivo “Tavernelle”

- Che a seguito di intervenuti colloqui/ incontri con l'amministrazione comunale al fine di condividere i contenuti della presente istanza.

TUTTO CIO' PREMESSO

Con la presente il soggetto attuatore dei terreni interessati dal P.U.A., posto in Comune di Sala Bolognese denominato "sottozona D.7.3 e più precisamente:

- D7.3 S.r.l. con sede in Bologna, Via Farini n. 6, codice fiscale 03743881207, in persona del Dott. Marco Leonelli, nato a Bologna il 10.10.1961, in qualità di Amministratore Unico, domiciliato per la carica presso la sede legale della società a ciò autorizzato dai poteri conferiti da statuto;
- Kryalos SGR S.p.A. per conto del Fondo Mazer, con sede in Milano, Via Cordusio n. 1, codice fiscale 05083780964, in persona di Paolo Massimiliano Bottelli nato a Milano il 02/12/1969 in qualità di Amministratore Delegato domiciliato per la carica presso la sede legale della società a ciò autorizzato dai poteri conferiti da statuto.

RICHIEDE

L'avvio della procedura di modifica dell'accordo di programma e della conseguente approvazione della variante non sostanziale al PUA comparto D7.3.

Allegati:

ELENCO ELABORATI

MODIFICHE ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA 2009 IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA AI SENSI DELL'ARTICOLO 61 DELLA L.R. 24/2017 RELATIVO ALL'AMBITO PRODUTTIVO "TAVERNELLE"

PARTE 1: Documenti allegati all'ADP

- Tavola "M": Progetto del Masterplan (*VARIATO*)
- Tavola "OP": Planimetria generale delle opere extra comparto (*VARIATO*)
- Modifiche all'Accordo di Programma 2009 (*VARIATO*)

PARTE 2: Documenti allegati (agli atti del Comune di Sala Bolognese)

- a) Variante al PRG del Comune di Sala Bolognese (*VARIATO*)
- b) Rapporto Ambientale (*VARIATO - vedi elaborati variante non sostanziale al PUA D7.3*)
- c) Schede componenti ambientali (*VARIATO- vedi elaborati variante non sostanziale al PUA D7.3*)
- d) Sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale (*VARIATO - vedi elaborati variante non sostanziale al PUA D7.3*)
- e) PUA sottozona D7.1 (*già agli atti del Comune di Sala Bolognese e qui esclusivamente allegati in stralcio*)
- f) PUA sottozona D7.2 (*già agli atti del Comune di Sala Bolognese e qui esclusivamente allegati in stralcio*)
- g) PUA sottozona D7.3 (*VARIATO- vedi elaborati variante non sostanziale al PUA D7.3*)

- h) Il progetto definitivo dell'innesto della Via Valtiera sulla Via Persicetana *(già agli atti del Comune di Sala Bolognese e qui esclusivamente allegati in stralcio)*
- i) Il progetto definitivo dell'innesto della Via Stelloni sulla Via Padullese *(già agli atti del Comune di Sala Bolognese e qui esclusivamente allegati in stralcio)*
- j) Il progetto definitivo della pista ciclopedonale – tratto A e B * (VARIATO - vedi elaborati variante non sostanziale al PUA D7.3)
- k) Il progetto definitivo dell'innesto di Via Valtiera sulla Via Stelloni/Turati * (VARIATO - vedi elaborati variante non sostanziale al PUA D7.3)
- l) Il progetto definitivo della pista ciclopedonale Castel Campeggi- Longara ***(già agli atti del Comune di Sala Bolognese e qui esclusivamente allegati in stralcio)*
- m) Il progetto definitivo della rotatoria con pista ciclopedonale sulla Trasversale di Pianura ***(già agli atti del Comune di Sala Bolognese e qui esclusivamente allegati in stralcio)*

* di competenza comparto D7.3

** di competenza comparto D7.1

ELENCO ELABORATI

COMPARTO D73 – VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PUA

PARTE 1: Stato di fatto

Tav.1.1: Stato di fatto - Piano quotato (*CONFERMATO*)

Tav. 1.2: Inquadramento aerofotogrammetrico (*AGGIUNTO*)

Tav. 1.3: Planimetria strumenti urbanistici vigenti e vincoli territoriali (*AGGIUNTO*)

Tav. 1.4: Stato di fatto sottoservizi (*AGGIUNTO*)

DF: Documentazione fotografica (*VARIATO*)

PARTE 2: Progetto urbanistico

Tav. 2.1: Progetto - Inquadramento generale (*VARIATO*)

Tav. 2.2: Estratto di mappa catastale e visure catastali (*AGGIUNTO*)

Tav. 2.3: Progetto - Planimetria generale – Verifiche urbanistiche (*VARIATO*)

Tav. 2.4: Progetto - Schema tipologico edificio - Piante (*VARIATO*)

Tav. 2.5: Progetto – Sezioni e prospetti (*AGGIUNTO*)

Tav. 2.6: Progetto - Viste prospettiche dell'intervento (*AGGIUNTO*)

PARTE 3: Progetto sottoservizi e sovraserizi

Tav. 3.1: Progetto - Fognature acque bianche e acque nere (*VARIATO*)

Tav. 3.2: Progetto - Linee adduzione acqua e gas (*VARIATO*)

- Tav. 3.3: Progetto - Linea Enel (VARIATO)
Tav. 3.4: Progetto - Linea Telecom (VARIATO)
Tav. 3.5: Progetto - Pubblica Illuminazione (VARIATO)
Tav. 3.6: Progetto - Progetto del verde (VARIATO)
Tav. 3.7: Progetto - Progetto del parcheggio pubblico e particolari costruttivi (VARIATO)
Tav. 3.8: Progetto – Planimetria e sezioni vasca di laminazione (AGGIUNTO)
U1: Computo metrico estimativo Opere di Urbanizzazione primaria (VARIATO)

PARTE 4: Relazioni, norme di attuazione e bozza di convenzione

- RT: Relazione Tecnica Illustrativa Generale (VARIATO)
RV: Relazione illustrativa della sistemazione a verde (VARIATO)
NTA: Norme Tecniche di Attuazione (VARIATO)
CU: Bozza Convenzione Urbanistica (VARIATO)

PARTE 5: Studi specialistici

- 5.1: Relazione di analisi della Componente Suolo e Falda (AGGIUNTO)
5.2: Relazione di analisi della Componente Traffico (AGGIUNTO)
5.3: Relazione di inquadramento idrologico-idraulico (AGGIUNTO)
5.4: Relazione di analisi della Componente Rumore (AGGIUNTO)
5.5: Relazione di compatibilità elettromagnetica (AGGIUNTO)

PARTE 6: Valutazione Ambientale Strategica

- 6.1: Rapporto Ambientale - Integrazione (VARIATO)
6.2: Sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale – Integrazione (VARIATO)

PARTE 7: Progetto preliminare opere extra comparto

Tav. 7.1: Il progetto preliminare della pista ciclopeditone (VARIATO) (vengono allegati solo i documenti già agli atti del Comune di Sala Bolognese, seguiranno aggiornamenti ai computi metrici)

Tav. 7.2 Il progetto preliminare dell'innesto di Via Valtiera sulla Via Stelloni/turati (VARIATO) (vengono allegati solo i documenti già agli atti del Comune di Sala Bolognese, seguiranno aggiornamenti ai computi metrici)

Restiamo a disposizione per ogni ulteriore necessità ed in attesa dell'avvio formale della procedura richiesta.

Cordiali saluti



Paolo Massimiliano Bottelli
Amministratore Delegato