

PSC TERRE D'ACQUA



Comune di **Sala Bolognese**

PIANO OPERATIVO COMUNALE VARIANTE 1 AMBITO APR SB II CON EFFETTI DI PUA PER LA ZONA A

Norme di Attuazione

Il Sindaco:

Emanuele Bassi

Pianificazione urbana:

Emanuele Bassi

Direttore Area tecnica:

Arch. Giuliana Alimonti

Adozione: delibera C.C. ...

Approvazione: delibera C.C. n. del //

Gruppo di lavoro:

Aggiornamento giugno 2021

elaborato

POC V1_NTA

GBPartners s.r.l. Geom. Giampiero Bianchi

.DPM s.r.l. Ing. Roberto Dini Geom. Massimo Bonarini

AIRIS s.r.l. VALSAT dott.ssa F. Rametta ing. F. Mazza

Comune di Sala Bolognese

Direttore Area tecnica: Arch. Giuliana Alimonti

Responsabile SUE SUAP geom. Ennio Benedetto collaboratore

INDICE

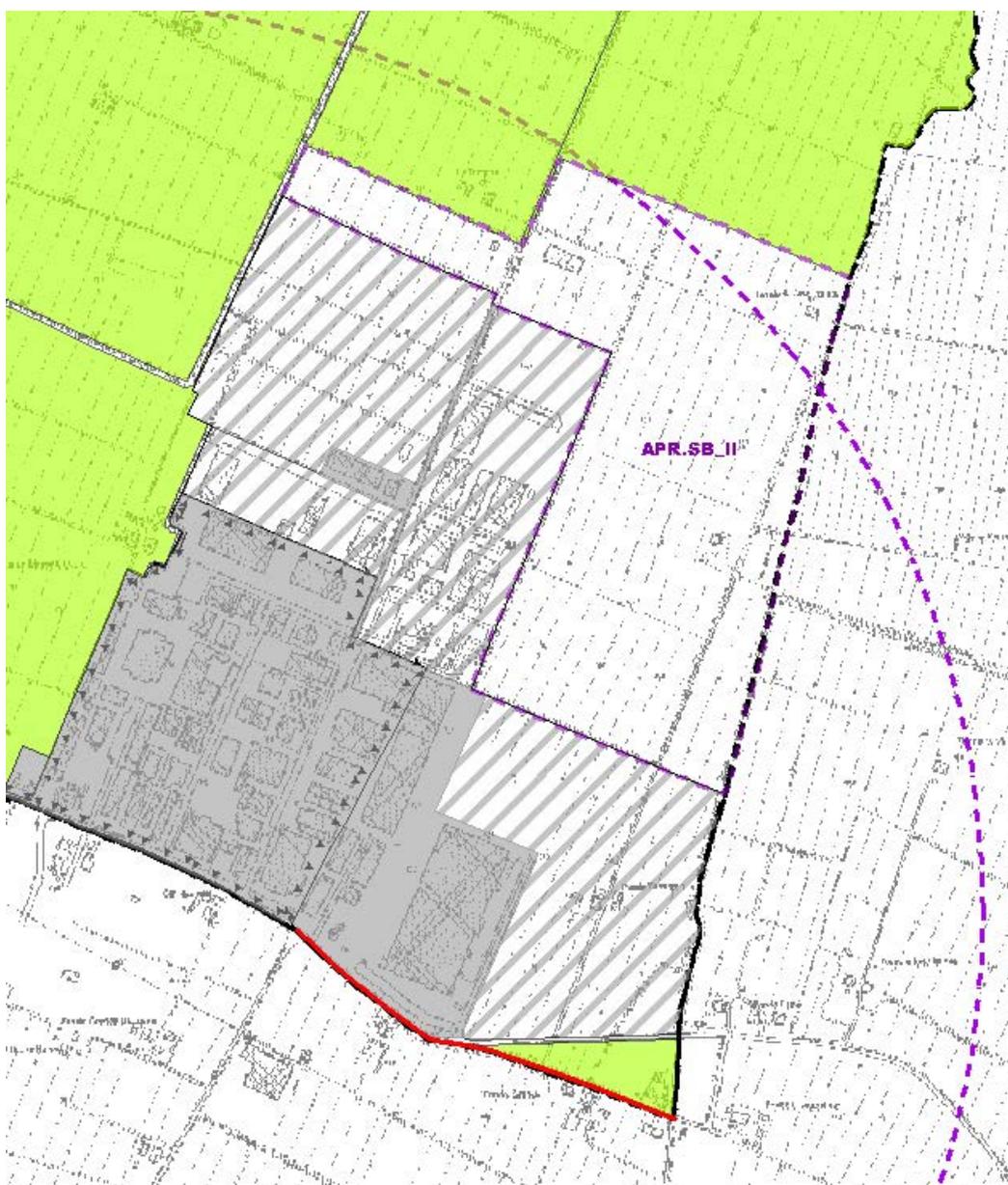
SCHEDA AMBITO ARS.SB_II/A.....	4
Art.1/A –Attuazione dell’Ambito APR SB II/A Tavernelle.....	4
Art.2/A – Modalità di attuazione.....	5
Art.2.2/A - Parametri edificatori della APRSBII/A.....,	6
SCHEDA AMBITO ARS.SB_II/B.....	8
Art.1/B–Attuazione dell’Ambito APR SB II/A Tavernelle.....	8
Art.2/B – Modalità di attuazione.....	9
Art.2.2/B- Parametri edificatori della APRSBII/B.....	10
Art. 3 - Destinazione d’uso ammesse.....	11
Art. 4 – Prescrizioni particolari.....	12
Art. 5 – Tempi di attuazione	13

SCHEDA AMBITO APR.SB_II A

ART.1/A – Intervento 1.1 per Ambiti di possibile trasformazione produttiva - AMBITO APR.SB_II TAVERNELLE PER USI PRODUTTIVI E PER LOGISTICA .

Il POC individua un intervento che costituisce attuazione dell'ambito individuato dal PSC con la sigla APR.SB_II..

Tale Ambito è inserito nell'Accordo Territoriale per gli Ambiti Produttivi Sovracomunali dell'Associazione Terre d'Acqua.



Stralcio PSC contenente l'area di intervento

Art. 2/A Modalità di attuazione.

2.1/A Premessa

Il contesto della variante di POC è un ambito di nuova previsione, situato in loc. Osteria Nuova - Tavernelle posto in continuità con un insediamento produttivo consolidato parzialmente in fase di attuazione previsto dall'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi sovracomunali dell'Associazione Terre d'Acqua.

L'intero Ambito APR SBII risulta avere una Superficie Territoriale complessiva di mq. 382.417, così suddiviso:

- **Area A (oggetto di contestuale PUA) mq. 267.129**
- **Area B mq. 115.288**

IL POC è costituito da Area A (proprietà Agreste) e per cui il POC ha effetto di PUA e Area B (altri proprietari).

L'area A ha una superficie catastale di mq. 267.129 ed è contraddistinta catastalmente



al C.T. del Comune di Sala Bolognese: Foglio 54, mappali 34, 35 e 44; Foglio 56, mappali 11, 15, 16, 20, 21, 22, 23, 24, 31, 32, 501, 502, 523; e al catasto fabbricati del Comune di Sala Bolognese, al Foglio 56, mappale 500.

Agreste s.r.l. risulta proprietaria dell'intera Area A oggetto della richiesta di PUA contestuale alla Variante di POC.

L'area B ha una superficie catastale di mq. 115.288 ed è contraddistinta catastalmente al C.T. del Comune di Sala Bolognese: Foglio 53 - P.IIe 62,

108, 214

Foglio 54 - P.IIe: 17 parte, 18, 19, 30, 43 parte; Foglio 56 - P.IIe 320, 495, 2 parte, 210, 328, 503, 504, 522 parte.

2.2/A PARAMETRI EDIFICATORI DELLA APR SBII/A

IL POC, ripartendo proporzionalmente l'edificabilità complessiva di mq. 102.000 definita dall'Accordo Territoriale per l'intera Fase II, assegna alla APR SBII/A diritti edificatori per usi "Attività di Trasporto e Logistica" nella quantità di 71.377 mq. di SU (quantificando un indice pari a 0,2672 mq./mq. di St dovuto al riconoscimento dell'interesse pubblico sotteso al riordino, nel rispetto degli strumenti urbanistici, dell'area citata in premessa posta in prossimità di Via Stelloni – Via Ducati Lamborghini).

Per la Zona A il POC ha gli effetti di PUA.

L'intervento prevede la realizzazione di 72.138 mq. di SU (comprensivi anche della Su derivante dalla delocalizzazione della corte colonica, individuata nel PRG con il n. 414, pari a 888 mq. di Su), a destinazione "Attività di trasporto e Logistica" e altri usi associati ammessi.

La SU massima ammissibile individuata dal PUA sarà pertanto di mq. 72138.

Gli standard urbanistici sono calcolati, considerando cumulativamente per i parcheggi pubblici e il verde pubblico il 15% della ST.

Tale criterio è considerato in analogia ai contenuti del PUA dei comparti della Fase I e costituisce per questo PUA variante specifica alle norme del PSC.

Abbiamo quindi complessivamente standard richiesti mq. 40.070.

I parcheggi pubblici saranno permeabili, con esclusione di quelli riservati ai mezzi pesanti.

Le aree di cessione previste dal PUA risultano complessivamente mq.70.175 comprendendo anche la viabilità pubblica per mq. 18.415.

Risultano inoltre mq. 11.954 da considerarsi area di cessione e interessati urbanisticamente dal tracciato del raccordo autostradale.

Il complesso delle aree di cessione previste dal PUA sale quindi a mq. 82.129 salvo più precisa identificazione di rilievo a catastale.

Nel caso di mancata realizzazione del raccordo autostradale, tale superficie rimarrà come area di cessione per la quale si propone la destinazione a verde pubblico.

In tal modo la complessiva superficie a verde pubblico VP salirà a mq. 49.294.

Il verde pubblico risulta ampiamente superiore al 10% della ST (comunque superiore a 10 mq./100 mq. SU).

I parcheggi pertinenziali all'interno della SF dovranno essere realizzati in quantità non inferiore a 15 mq ogni 100 mq di SU. e comprendono anche gli stalli di carico e scarico dei mezzi pesanti.

Tale criterio è considerato in analogia ai contenuti dei PUA relativi alla attuazione della Fase I e costituisce per questo PUA variante specifica alle norme del RUE.

Il numero dei soli posti auto garantirà oltre uno stallo a disposizione per io numero di lavoratori dipendenti presenti nell'impianto, valutati su due turni.

Al fine del mantenimento della funzione di ricarica naturale della falda acquifera (obiettivi Apea), dovrà essere garantita una superficie permeabile complessivamente non inferiore al 25% della Superficie Territoriale del comparto come verificato al punto successivo.



Tale prescrizione potrà essere soddisfatta (ferma restando la quota di verde pubblico) con la quota di verde privato e per una incidenza non superiore al 10%, con quota parte dei parcheggi pubblici (esclusi parcheggi per mezzi pesanti) con pavimentazione semipermeabile.

Il verde privato dovrà essere inoltre realizzato nel rispetto delle norme vigenti ed in analogia delle prescrizione dettate dall'art. 15 delle NTA dei PUA dei comparti relativi alla Fase I che si intendono integralmente richiamate.

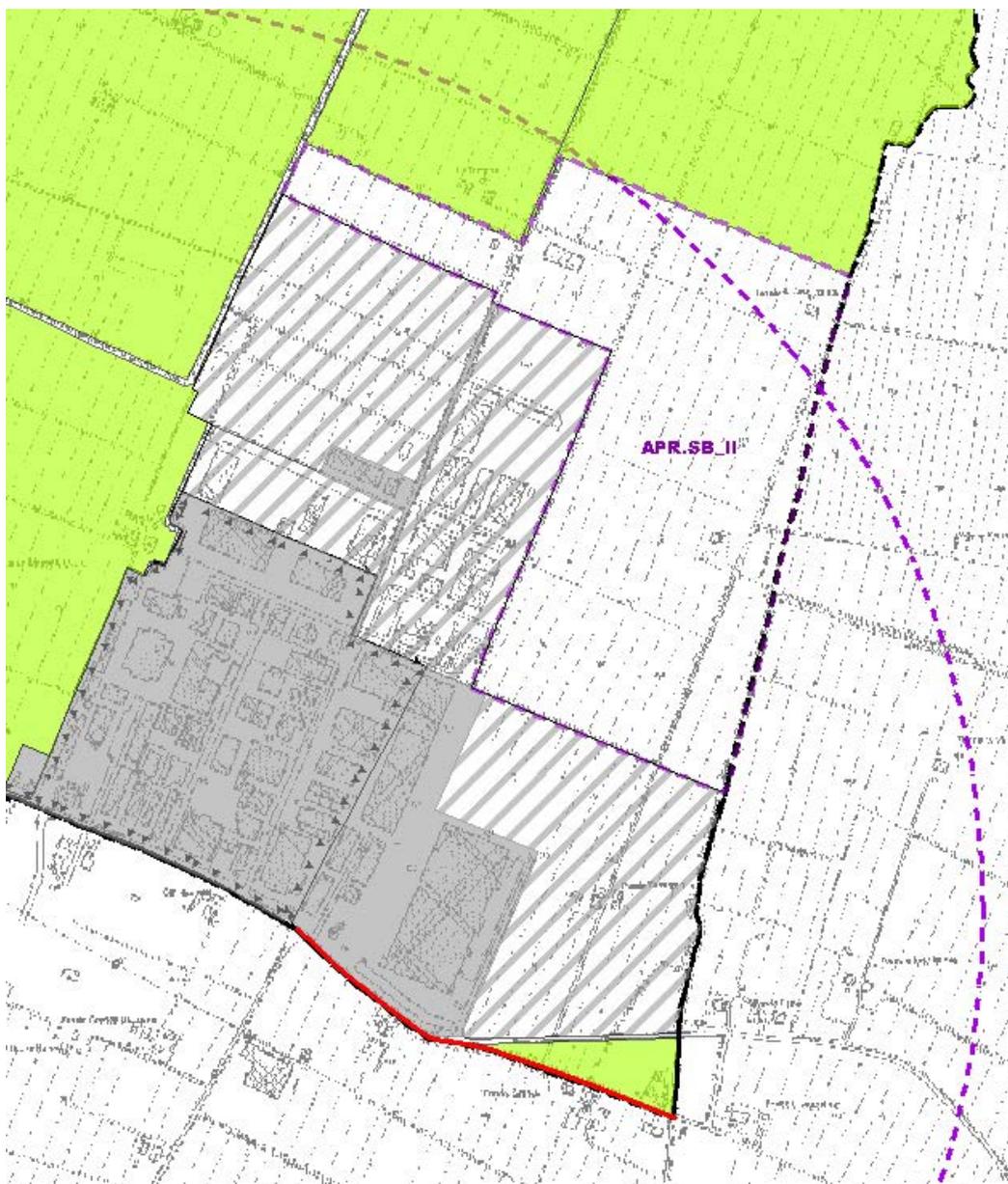
Al fine della dotazione di servizi essenziali all'intero Ambito produttivo il PUA prevede la realizzazione a carico del SA e a scomputo degli oneri di sostenibilità, di un edificio per servizi e attività commerciali da cedersi gratuitamente al Comune e con SU = mq. 375 in eccedenza in quanto dotazione pubblica, alla SU del POC/PUA.

SCHEMA AMBITO APR.SB_II B

ART.1/B – Intervento 1.1 per Ambiti di possibile trasformazione produttiva - AMBITO APR.SB_II TAVERNELLE PER USI PRODUTTIVI E PER LOGISTICA .

Il POC individua un intervento che costituisce attuazione dell'ambito individuato dal PSC con la sigla APR.SB_II..

Tale Ambito è inserito nell'Accordo Territoriale per gli Ambiti Produttivi Sovracomunali dell'Associazione Terre d'Acqua.



Stralcio PSC contenente l'area di intervento

Art. 2/B. Modalità di attuazione.

2.1/B Premessa

Il contesto della variante di POC è un ambito di nuova previsione, situato in loc. Osteria Nuova - Tavernelle posto in continuità con un insediamento produttivo consolidato parzialmente in fase di attuazione previsto dall'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi sovracomunali dell'Associazione Terre d'Acqua.

L'intero Ambito APR SBII risulta avere una Superficie Territoriale complessiva di mq. 382.417, così suddiviso:

- **Area A (oggetto di contestuale PUA) mq. 267.129**
- **Area B mq. 115.288**

IL POC è costituito da Area A (proprietà Agreste) e per cui il POC ha effetto di PUA e Area B (altri proprietari).

L'area A ha una superficie catastale di mq. 267.129 ed è contraddistinta catastalmente



al C.T. del Comune di Sala Bolognese: Foglio 54, mappali 34, 35 e 44; Foglio 56, mappali 11, 15, 16, 20, 21, 22, 23, 24, 31, 32, 501, 502, 523; e al catasto fabbricati del Comune di Sala Bolognese, al Foglio 56, mappale 500.

Agreste s.r.l. risulta proprietaria dell'intera Area A oggetto della richiesta di PUA contestuale alla Variante di POC.

L'area B ha una superficie catastale di mq. 115.288 ed è contraddistinta catastalmente al C.T. del Comune di Sala Bolognese: Foglio 53 - P.IIe 62,

108, 214

Foglio 54 - P.IIe: 17 parte, 18, 19, 30, 43 parte; Foglio 56 - P.IIe 320, 495, 2 parte, 210, 328, 503, 504, 522 parte.

2.2/B PARAMETRI EDIFICATORI DELLA APR SBII/B

Il POC definisce per la zona B una complessiva ST di mq. 115.288 e una complessiva SU di mq. 29.735.

L'attuazione è prevista con PUA che potrà definire la suddivisione in più lotti.

Sono elementi vincolanti l'allineamento della strada di penetrazione da SUD che si dovrà ricollegare a NORD con via Turati, la strutturazione di tale asse stradale con fasce verdi e parcheggi e pista ciclabile sugli stessi allineamenti del PUA di zona A, la definizione delle aree verdi e delle dotazioni ambientali come definite dal MP del 2009 e confermate nel presente POC.

Il confine a N ed E verso il territorio non urbanizzato dovrà contenere una ampia fascia di verde alberata di almeno 10 m. con funzioni di barriera e mitigazione ambientale.

IL POC, ripartendo proporzionalmente l'edificabilità complessiva di mq. 102.000 definita dall'Accordo Territoriale per l'intera Fase II, assegna alla APR SBII/B diritti edificatori nella quantità di 29.735 mq. di SU (quantificando un indice pari a 0,2672 mq./mq. di ST).

Tale edificabilità potrà essere incrementata della SC di eventuali fabbricati demoliti.

Gli standard urbanistici saranno calcolati, considerando cumulativamente per i parcheggi pubblici e il verde pubblico il 15% della ST.

Tale criterio è considerato in analogia ai contenuti dei PUA della Fase I e costituisce per la Fase II variante specifica alle norme del PSC.

Abbiamo quindi complessivamente standard richiesti mq. 17.294 (verde pubblico + parcheggi pubblici).

I parcheggi pubblici saranno permeabili, con esclusione di quelli riservati ai mezzi pesanti.

I parcheggi pertinenziali all'interno della SF dovranno essere realizzati in quantità non inferiore a 15 mq ogni 100 mq di SU. e comprendono anche gli stalli di carico e scarico dei mezzi pesanti.

La Superficie permeabile non potrà essere inferiore al 25% della ST.

3. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE PER I DUE AMBITI

Le destinazioni d'uso ammesse dal POC per le due Aree A e B sono quelle definite dalla Variante all'Accordo di Programma del 2009 con le precisazioni di cui alla scheda VALSAT che comportano tra l'altro la esclusione di attività di smaltimento e stoccaggio rifiuti (U18), di attività di commercio, la esclusione di attività a rischio incidenti rilevanti e la esclusione di volumi interrati e l'obbligo del piano di imposta dei fabbricati a + 50 cm. dal piano medio di campagna.

Sono pertanto ammessi gli usi previsti all'interno del procedimento di modifica dell'Accordo di Programma del 2009 in corso di attuazione (NTA PUA comparto D7.3-AP_3* contenuto nella Fase I), integrati con quanto condiviso dal Collegio di Vigilanza del 15.01.2020 richiamato in premessa:

Attività produttive industriali ed artigianali con tutte le attività ad esse strettamente connesse quali:

- a. Magazzino, confezionamento, spedizione e mostre – esposizioni;
- b. Attività di servizio alla produzione: costruzione, preparazione, manutenzione e riparazione macchine, attrezzature ed impianti;
- c. Attività di servizio generale: approvvigionamento, trattamento e Scarico dei fluidi e dell'energia, attività di controllo, attività di deposito degli Scarichi di lavorazione, deposito e sosta autoveicoli;
- d. Attività di servizio al personale: di deposito, preparazione e consumo dei cibi, di riposo, culturali, socializzanti e di istruzione, attività ricreative e sportive, attività di assistenza medica, sociale, igienico – sanitarie;
- e. Attività amministrative: direzionali, gestionali, contabilità cassa, elaborazione dati, servizio personale;
- f. Attività tecnico commerciali: di pubblicità, marketing, acquisto e vendita, progettazione e visualizzazione, ricerca e sperimentazione;
- g. Attività produttive del settore terziario con tutte le attività connesse: commerciali al minuto e per la grande distribuzione, commercio all'ingrosso, direzionali tecnico amministrative ed elaborazione, magazzinaggio e mostre;
- h. Magazzini, depositi, deposito autoveicoli, cantine, magazzini frigoriferi, silos, magazzini per derrate alimentari.

Attività di trasporto e logistica con le seguenti specifiche:

a. di livello regionale e territoriale locale per conto proprio e per conto terzi di medie e piccole dimensioni che occupino una Superficie Fondiaria per unità aziendale non superiore a 10.000 mq.

b. logistica di livello nazionale e internazionale, per conto proprio e per conto terzi di medie e grandi dimensioni. In detta attività è compresa, oltre a quella del trasporto e movimentazione merci in generale, anche quella relativa alla gestione delle scorte di magazzino, allo stoccaggio, al confezionamento, all'assemblaggio, alla selezione e smistamento di prodotti e merci di vario genere che occupino una Superficie Fondiaria per unità aziendale superiore a 10.000 mq.

La somma delle SC per le attività di cui ai punti a) e b) precedenti potrà essere pari al 100% della SC della zona di cui al presente PUA.

Non ammesse attività a rischio incidenti rilevanti.

Non ammesse attività particolarmente idroesigenti;

Consentiti elementi di coperture mobili a corredo delle aperture degli edifici per le operazioni di carico e scarico merci a condizione che non siano costituiti da elementi portanti fissi.

4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'attuazione degli interventi previsti dal POC prevede per i SA l'assunzione di tutti gli obblighi e gli oneri derivanti dall'Accordo di Programma dell'Ambito Tavernelle che si intende integralmente richiamato relativamente alle opere da realizzarsi nell'ambito dell'Accordo Territoriale ed in particolare:

- ristrutturazione parziale di villa Terracini;
- progettazione e realizzazione della viabilità ciclabile di comparto e di ambito;
- per le attività logistiche impegno all'ottenimento della certificazione Green Logistic;
- per gli interventi di qualsiasi tipo impegno al rispetto dei requisiti APEA sia nella realizzazione che nella gestione dell'insediamento, secondo le risultanze della valutazione ambientale – VALSAT..

Al fine di ridurre il rischio connesso col potenziale allagamento, gli interventi di nuova costruzione non potranno prevedere locali interrati o seminterrati e il piano di calpestio del piano terreno dovrà inoltre essere impostato ad una quota di almeno 50 cm rispetto alla quota media del piano campagna circostante.

Considerate le criticità rilevate sul sistema fognario, la realizzazione dei nuovi insediamenti l'adozione di misure inderogabili di invarianza idraulica contestualmente ad azioni di sgravio del carico idraulico esistente

5. TEMPI DI ATTUAZIONE

Gli interventi previsti dal presente POC dovranno essere attuati nel periodo di cinque anni di validità del POC.

Le Convenzioni Urbanistiche di ciascuna zona dovranno essere sottoscritte entro il 01/01/2024 ai sensi della LR 24/2017 e ss.mm.ii..

*** * ***

marzo 2021 – Agg. Giugno 2021