

PSCTERREDACQUA



Comune di **Sala Bolognese**

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

Relazione illustrativa  
Documento Programmatico per la Qualità Urbana,

Il Sindaco:

Emanuele Bassi

Pianificazione urbana:

Emanuele Bassi

Direttore Area tecnica:

Arch. Giuliana Alimonti

Adozione: delibera C.C. ...

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

Aggiornamento giugno 2021

elaborato

POC V1  
Relazione

Gruppo di lavoro:

|                      |  |
|----------------------|--|
| GB & Partners 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

## INDICE

|   |                  |
|---|------------------|
| <b><u>Par. 1 – Introduzione.....</u></b>                          | <b><u>3</u></b>  |
| <b><u>Par.2 – D.P.Q.U.....</u></b>                                | <b><u>7</u></b>  |
| <b><u>Par. 3 - Indirizzi della variante al POC.....</u></b>       | <b><u>9</u></b>  |
| <b><u>Par.4 – Descrizione degli interventi previsti... ..</u></b> | <b><u>12</u></b> |
| <b><u>Par. 5 – Viabilità .....</u></b>                            | <b><u>17</u></b> |
| <b><u>Par. 6 – Agenda del piano . .....</u></b>                   | <b><u>17</u></b> |
| <b><u>Par. 5 – Accordo art. 18 .....</u></b>                      | <b><u>19</u></b> |

# **1 – INTRODUZIONE**

## **1.1 LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE**

L'Amministrazione Comunale con propri atti di Consiglio Comunale N°27 e N°28 del 07/04/2011 ha approvato gli strumenti di pianificazione urbanistica di cui alla L.R. N° 20/200, il Piano Strutturale Comunale (PSC) e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE).

Il P.S.C. non è immediatamente efficace, se non parzialmente nei vincoli di tutela fisica, ambientale e culturale e di rispetto delle infrastrutture, mentre le parti del PSC relative alla promozione delle scelte strategiche per lo sviluppo del territorio hanno bisogno, per essere attuate, oltre che del RUE già approvato, del Piano Operativo Comunale (POC).

Successivamente è stato approvato il Piano Operativo Comunale (POC 2017-2022) che permette il definitivo superamento della pianificazione urbanistica previgente.

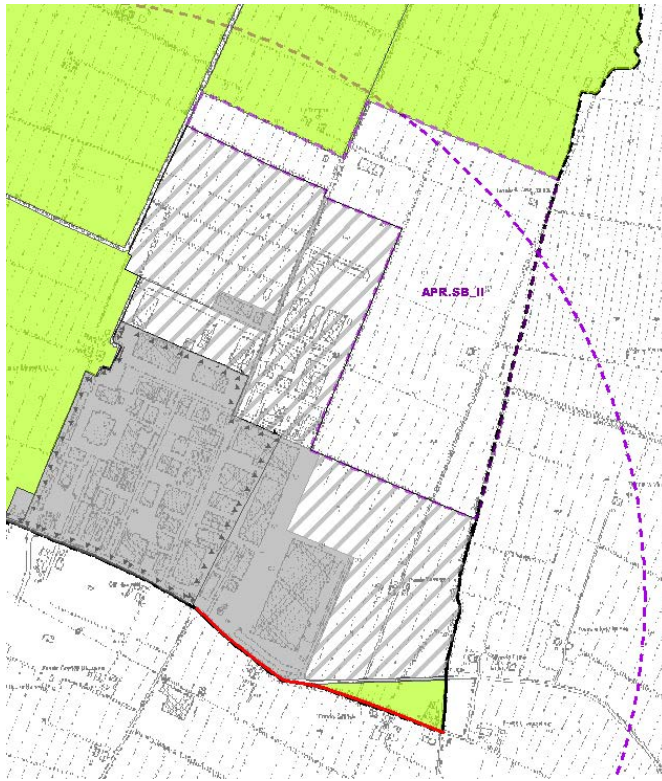
## **1.2 – FASI DI ATTUAZIONE DELL'AMBITO TAVERNELLE**

l'area oggetto del presente PUA è ricompresa in una più ampia area strategica individuata da parte della Provincia di Bologna come ambito di rilievo sovra comunale nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Bologna, approvato con Delibera del Consiglio Provinciale 30/3/2004, n. 19, e nell'Accordo territoriale sottoscritto il 26/5/2005 tra la Provincia e i comuni di San Giovanni Persiceto Anzola dell'Emilia Sala Bolognese Sant'Agata Bolognese Calderara di Reno Crevalcore facenti parte dell'Associazione intercomunale "Terre d'Acqua";

L'area di Tavernelle è stata individuata come Area Ecologicamente Attrezzata sia nell'Accordo di Programma in variante alla pianificazione territoriale ed urbanistica approvato con Decreto del Presidente della Provincia 5 maggio 2009 P.G. n. 167066/2009 del 5 maggio 2009,

L'area di Tavernelle è inserita, con distinzione tra prima fase e seconda fase, nel Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato in forma associata tramite

l'Associazione intercomunale Terre d'Acqua, da parte dei Consigli dei Comuni appartenenti alla suddetta associazione e, in particolare, approvato dal Comune di Calderara di Reno con la Delibera n. 32 del 16/4/2009, e dal Comune di Sala Bolognese con la Delibera n. 36 del 16/4/2009;



In tale contesto l'area oggetto della presente Variante al POC determina l'attuazione di tali previsioni di Piano.

Per una parte della perimetrazione della seconda fase, identificata come APR SBII/A di proprietà AGRESTE s.r.l. il POC ha effetto di PUA.

L'ambito produttivo di "Tavernelle", prima fase di attuazione, approvato, contestualmente all'Accordo di Programma, con la Delibera del Consiglio Comunale di Sala Bolognese 21 aprile 2009, n.45 risultava costituito dai quattro Comparti così denominati:

- sottozona D.7.1, localizzato in Comune di Sala Bolognese con superficie territoriale complessiva di mq. 147.230;
- sottozona D.7.2, localizzato in Comune di Sala Bolognese con superficie territoriale complessiva di mq. 38.852;
- sottozona D.7.3, localizzato in Comune di Sala Bolognese con superficie territoriale complessiva di mq. 97.501;
- comparto 143, localizzato in Comune di Calderara di Reno con superficie territoriale complessiva di mq. 106.452.

Nell'ambito dell'Accordo di Programma sopra richiamato, è stato dato avvio all'attuazione di una parte delle previsioni dell'intera area e più precisamente sono state avviate le opere del Comparto D7.1 localizzato nel Comune di Sala Bolognese e, successivamente, il Collegio di Vigilanza dell'AdP del 02.04.2019 ha preso atto che il Comune di Calderara di Reno a fronte del reiterato diniego da parte dei privati di sottoscrivere la Convenzione di attuazione del Comparto 143, ha espresso la propria volontà di non prorogare l'Accordo, destinando la predetta area a zona agricola, mentre il comune di Sala Bolognese ha espresso la volontà di prorogare la validità dell'Accordo oltre il termine della scadenza naturale prevista per il 20 maggio 2019, per la durata ulteriore di anni cinque.

Si considera altresì che il Comune di Sala Bolognese ha pubblicato l'avviso pubblico di invito a presentare "Manifestazioni di Interesse" ai sensi dell'articolo 4 della predetta L.R. 24/2017 per l'attuazione delle previsioni del PSC mediante accordi operativi ex articolo 38 della L.R. 24/2017. E la MD Invest s.r.l. ha manifestato il proprio interesse con riferimento all'Area (prot. 13016 del 3.10.2018) e che con delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 20.12.2018, il Comune di Sala Bolognese, dando atto della presentazione della suddetta manifestazione di interesse: (i) ne ha positivamente valutato la conformità e la coerenza all'avviso pubblico selezionandola in quanto rispondente ai criteri del predetto avviso e all'interesse pubblico e strategico da perseguire; (ii) ha deliberato l'attuazione degli ambiti selezionati previa approvazione degli accordi operativi di cui all'articolo 38 della L.R. 24/2017 entro i termini ivi indicati.

Un successivo Verbale del Collegio di Vigilanza del 15/01/2020, con riferimento alla Fase I, condivide la possibilità di procedere con la modifica dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 60 della LR 24/2017 "Accordi di programma in variante ai piani" ritenendo accoglibile la possibilità di eliminare i limiti quantitativi delle destinazioni d'uso previste dalle norme di attuazione dei comparti relativi alla fase I (D7.1, D7.2, D7.3) dell'accordo stesso 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

individuano le opere e servizi necessari all'ambito; Con riferimento alla Fase II, , si condivideva la possibilità di procedere con l'attuazione dell'ambito attraverso la stipula di un Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della LR 24/2017 prevedendo l'insediamento di attività di logistica e di procedere con un nuovo Accordo di Programma secondo le procedure previste dalla legge regionale n.24/2017 (in alternativa all'Accordo Operativo e previa condivisione con i soggetti attuatori) e si dava pertanto atto della possibilità di insediare attività di logistica nell'ambito demandando, a successivi approfondimenti tecnici, la valutazione delle modalità di attuazione, in accordo con i soggetti attuatori e delle opere necessarie per garantire la sostenibilità dell'ambito.

Successivamente in data 30 giugno 2020 – PG 6828 - la proprietà ha presentato istanza al Comune di Sala Bolognese per l'avvio della procedura per l'approvazione di un accordo di programma in variante alla pianificazione territoriale vigente ex art. 60 LR 24/2017, alla quale il Comune di Sala Bolognese ha dato riscontro positivo con nota del 20.07.2020, PG 7998.e in data 05.08.2020 – PG 8895- il Soggetto Attuatore ha inviato al Comune di Sala Bolognese una proposta di cronoprogramma relativo all'iter procedurale per addivenire alla sottoscrizione Accordo di Programma in parola; a tale istanza il Comune di Sala Bolognese ha dato riscontro con nota del 03.09.2020, PG 9943.

Successivamente il Collegio di Vigilanza dell'AT dell'8/02/2021 ha affrontato specificatamente la definizione delle procedure per l'attuazione della Fase II (Ambito PSC vigente denominato APR.SB\_II) e condiviso la possibilità di procedere attraverso la predisposizione di un POC che consideri tutti i terreni ricadenti nel perimetro della Fase II, prendendo come riferimento, oltre all'Accordo Territoriale del 2005, anche la Tavola M - Masterplan allegata all'Accordo di Programma sottoscritto nel 2009, al fine di dimostrare che tra le due sottozone parte A e parte B vi siano i medesimi parametri urbanistici.

Tale POC dovrà sviluppare i temi della sostenibilità, della rete ecologica, dei requisiti della Green Logistic e dell'APEA (strade, controstrade, viali alberati, parcheggi permeabili, ciclabili, trasporto pubblico, etc) completo di Valsat, allargando il campo di analisi trasportistica a comprendere i caselli di

collegamento alla rete autostradale.

Il Collegio di vigilanza ha altresì stabilito che il POC “completo” avrà il valore e gli effetti di PUA soltanto per la parte A (terreni di proprietà Agreste srl).

Occorre anche riferire le risultanze della seduta preliminare del CUM del 26/03/2021 sulla precedente proposta di attuazione del medesimo comparto mediante procedura di accordo operativo e che ha chiarito la necessità di procedere con l’attuazione dell’ambito in oggetto attraverso una variante al POC avente valore ed effetti di PUA, in coerenza con i disposti dell’art. 4 della LR 24/2017 e con le indicazioni contenute nella circolare “Prime indicazioni applicative della nuova Legge Urbanistica regionale (LR n. 24/2017)” del 14.03.2018.

Risulta pertanto che l’Ambito di Espansione Tavernelle in Comune di Sala Bolognese ha avuto una prima fase di attuazione mediante Accordo di Programma e il presente POC con parziale effetto di PUA tratta della attuazione della seconda fase che individui gli impegni dei SA in relazione alle previsioni dell’Accordo Territoriale.

## **2 – IL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA**

### **2.1- IL DPQU NEL QUADRO NORMATIVO REGIONALE VIGENTE**

Il “Documento programmatico per la qualità urbana” (DPQU), viene introdotto nella normativa urbanistica regionale dalla L.R.6/2009, che modifica la L.R.20/2000, prevedendolo quale contenuto essenziale da predisporre nell’elaborazione del Piano Operativo Comunale.

La stessa Legge 6/2009 prevede inoltre la predisposizione (nell’ambito del POC) anche di un’Agenda attinente all’attuazione del Piano (costituente di fatto un cronoprogramma che scansiona l’attuazione degli interventi previsti).

Il Documento Programmatico per la Qualità Urbana (DPQU), costituisce l’elaborato contenuto nel POC, nel quale è necessario effettuare le simulazioni suddette; assimilabile ad un piano dei servizi (strumento che nella precedente disciplina urbanistica consentiva di programmare la realizzazione



dei piani particolareggiati di PRG), nel quale si prefigura però anche il rendimento sociale della città pubblica.

La presente variante specifica non contraddice gli orientamenti del POC precedentemente approvato che, relativamente al produttivo, privilegiava criteri di contiguità all'esistente e conseguentemente risulta coerente con il relativo Documento Programmatico per la Qualità Urbana (DPQU).

Nel presente caso si tratta del completamento dell'attuazione del comparto Tavernelle e l'insediamento è contermina all'insediamento preesistente e collegato alla viabilità extraurbana senza contiguità con la residenza.

In ordine ai contenuti generali del POC, richiamando il Comma 2 dell'Art. 30 della LR N° 20/2000, si sottolinea che nel presente POC si individuano delimitazione, assetto urbanistico, destinazioni d'uso, capacità edificatorie e le relative modalità attuative degli interventi di trasformazione del territorio, la definizione delle dotazioni territoriali interne ed esterne all'ambito associate all'intervento, le aree da assoggettare a vincolo preordinato all'esproprio (non presenti), e le opere e dei servizi di interesse pubblico ricomprese nel piano, coordinate con il programma triennale delle opere pubbliche.

Il criterio di perequazione tra le due zone di intervento sono trattati nelle NTA dimostrandosi la equivalenza urbanistica delle due zone costituenti la Fase II di attuazione dell'Ambito.

In relazione al tema della sostenibilità si rimanda all'Accordo di Programma ed alla VALSAT.

IL POC prevede la corresponsione del Contributo di Sostenibilità straordinario finalizzato alla realizzazione di opere infrastrutturali e tra queste in particolare la ristrutturazione di Villa Terracini.

Il quadro d'insieme del POC è descritto nella seguente tabella:

| PROPONENTE                   | AMBITO     | ST          | CESSIONE AREE | SU         | CS<br>€/mq. 40,00 |
|------------------------------|------------|-------------|---------------|------------|-------------------|
| AGRESTE srl<br>FIGURA 11 SRL | APR SBII/A | mq. 267.129 | mq. 82.129    | mq. 72.265 | € 2.890.600       |
| ---                          | APR SBII/B | mq. 115.288 | mq 17.293 min | mq. 29.735 | € 1.189.400       |

### 3. INDIRIZZI DELLA VARIANTE AL POC

L'elaborazione della presente Variante al POC avviene in coerenza con gli indirizzi che hanno guidato l'elaborazione del Piano Strutturale Comunale e all'interno del quadro complessivo di indicazioni e possibilità di azione definite dallo stesso PSC e dai Piani Operativi Comunali vigenti.

La presente Variante, riferita al completamento della attuazione di uno specifico Ambito previsto fin dall'AT del 2005, risulta pienamente coerente con gli indirizzi assunti nella elaborazione del PSC del Comune di Sala Bolognese, riportati al capitolo 2.3 della Relazione del Piano stesso e con la successiva elaborazione degli altri strumenti urbanistici, tra cui il POC::

- a) *promuovere un ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo;*
- b) *assicurare che i processi di trasformazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio;*
- c) *migliorare la qualità della vita e la salubrità degli insediamenti urbani;*
- c-bis) *salvaguardare le zone ad alto valore ambientale, biologico, paesaggistico e storico;*
- d) *ridurre la pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali anche attraverso opportuni interventi di riduzione e mitigazione degli impatti;*
- e) *promuovere il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano, attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente;*
- f) *prevedere il consumo di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione.*
- f-bis) *promuovere l'efficienza energetica e l'utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili, allo scopo di contribuire alla protezione dell'ambiente e allo sviluppo sostenibile."*

Tali aspetti sono per gran parte assunti nella qualificazione APEA dell'area di nuovo sviluppo e dalla assunzione degli standard GREEN LOGISTIC per la zona oggetto di PUA e per cui si rimanda alla VALSAT della presente variante al POC che peraltro rientra nelle previsioni dell'articolo 4 bis delle Norme PSC

che definisce i principali interventi ammissibili “soggetti a POC” e tra questi

- *ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi (APR),*
- *dotazione ecologiche (DOT\_E),*

Lo stesso articolo, al comma 2, evidenzia come sia “*comunque facoltà dell’amministrazione comunale, intervenire attraverso il POC, in ogni ambito del territorio comunale:*

- *per la realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico;*
- *per regolamentare, attraverso un progetto unitario coordinato, l’insieme degli interventi di trasformazione urbanistica od edilizia ovvero i mutamenti di destinazione d’uso ammessi dal PSC o dal RUE ed attuabili (in caso di interventi diffusi) per intervento diretto. A tale scopo il Comune può stipulare accordi con i privati ai sensi dell’art. 18 della LR n. 20/2000 e s.m., anche per iniziativa dei soggetti interessati;*
- *per la realizzazione di dotazioni ecologiche (DOT\_E) non indicate dal PSC;*
- *per la realizzazione di nuove dotazioni territoriali (attrezzature di servizio, verde pubblico, parcheggi pubblici, ecc.) o di nuove attrezzature tecnologiche;*

La **potenzialità massima ammissibile per sviluppi urbani di tipo produttivo** per Sala Bolognese è invece stabilita in 389.340 mq di ST, corrispondente all’Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA) di cui all’“Accordo Territoriale per lo sviluppo degli ambiti produttivi sovracomunali dell’Associazione Terre d’acqua”.

L’**articolo 2 bis** delle Norme definisce criteri e regole per l’attuazione della **perequazione urbanistica** per assicurare il principio secondo il quale “*Tutti gli interventi programmati nel POC concorrono alle dotazioni territoriali attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di dotazioni territoriali aggiuntive rispetto alle urbanizzazioni pertinenti all’intervento stesso, in misura proporzionata alla valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori attribuiti dal POC, nell’ambito del range definito dal PSC.*”.

L’**articolo 9** specifica che “*Il POC può apportare rettifiche non sostanziali alle*





La Zona A dell'Ambito produttivo Tavernelle - seconda fase individuata dalla sigla APR SBII/A, di proprietà Agreste srl è costituito da una unica UMI e da un unico comparto con St mq. 267.129 individuato al CT del suddetto Comune al Foglio 54,

mappali 34, 35 e 44, nonché al Foglio 56, mappali 11, 15, 16, 20, 21, 22, 23, 24, 31, 32, 501, 502, 523 ed al catasto fabbricati del Comune di Sala Bolognese, al Foglio 56, mappale 500,

#### **4.3 Opere di interesse pubblico realizzate nella attuazione della APR SBII**

L'attuazione della Fase II dell'Ambito Produttivo Tavernelle-seconda fase in Comune di Sala Bolognese prevede il completamento dell'anello di viabilità dell'Ambito produttivo con la realizzazione di un secondo asse stradale parallelo alla via Turati sulla prosecuzione di via Lamborghini Ducati e ricollegato alla stessa via Turati tramite due rotonde realizzate sull'incrocio con le trasversali via dell'Artigianato e via dei Bersaglieri e una nuova viabilità E -W ai limiti N dell'Ambito (zona B).

Tutti i nuovi assi stradali sono integrati a spazi di verde pubblico, parcheggi pubblici permeabili e alberati e alla viabilità ciclopedonale.

Importanti dotazioni ambientali di verde pubblico con piantumazioni a effetto di bosco urbano sono previste sul bordo E dell'Ambito, sul confine con Calderara di Reno.

Considerato che alla luce dell'attuale progetto denominato "passante di mezzo evoluto" deve ritenersi superata ed inefficace la previsione di fascia di rispetto relativa alla precedente previsione del Passante Nord, tali dotazioni ambientali interesseranno anche l'area di sedime resa libera dalla mancata realizzazione del Passante Nord.

Nelle more della revisione dei relativi vincoli (contenuti nel PSC vigente, il progetto comunque prevede il rispetto della fascia di rispetto del Passante Nord come prevista dall'AdP del 2009.

In particolare l'attuazione dell'insediamento logistico previsto dal PUA prevederà la realizzazione delle seguenti opere di interesse pubblico extra comparto:

1. nuovo innesto Via Stelloni con la SP 18 (se necessario a seguito degli studi del trasporto allegati alla ValSat);
2. intervento di messa in sicurezza e restauro di Villa Terracini da destinare a Centro Servizi (spazi di coworking, per le associazioni di categoria o per l'Università degli Studi di Bologna);
3. realizzazione di un edificio ad uso Servizi (bancomat, bar, etc) pari a Su 375 mq.).

#### **4.4 Attuazione della Zona B – APR SBII/B.**

Le indicazioni planimetriche, del POC, riferite alla Zona B per quanto attiene alla viabilità pubblica e le dotazioni ecologiche hanno carattere prescrittivo a livello di masterplan della intera Fase II.

L'attuazione per la Zona B è prevista tramite specifici PUA che dovranno riguardare almeno l'intera parte alla sinistra o alla destra della via Turati.



#### 4.5 PARAMETRI EDIFICATORI DELLA APR SBII/A

Il PUA definisce un unico lotto di SF mq. 190.000 e aree ad uso pubblico di cessione per circa mq. 65.175.

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 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). L'intervento prevede la realizzazione di 72.265 mq. di Sc (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. 72.265.

#### 4.6 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 S che si dovrà ricollegare a N 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 verso il territorio non urbanizzato dovrà contenere una ampia fascia di verde alberata 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/A diritti edificatori per usi "Attività di Trasporto e Logistica" nella quantità di 71.377 mq. di SU (quantificando indice pari a 0,2672 mq./mq. di St ed 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..

#### **4.7 L'applicazione della perequazione urbanistica tra zona A e zona B**

Il POC del Comune di Sala Bolognese affronta il tema dell'attuazione perequativa del Piano in attuazione della L.R. N° 20/2000 e successive modificazioni.

Come sopra evidenziato IL POC, deve ripartire proporzionalmente l'edificabilità complessiva di mq. 102.000 definita dall'Accordo Territoriale per l'intera Fase II, tra le zone A e B.

La verifica preliminare è stata effettuata con riferimento al MASTER PLAN del 2009 allegato all'Accordo di Programma che assume il valore di elaborato prescrittivo per la definizione delle dotazioni ambientali e infrastrutturali dell'intero ambito.

Tale verifica ha potuto rilevare che tale elaborato individuava già in modo assolutamente equilibrato i gravami di dotazioni ambientali e infrastrutturali tra le zone A e B della Fase II e indicava la fasce di salvaguardia relative a infrastrutture energetiche (SNAM, ENEL), definiva gli allineamenti stradali parcheggi pubblici e verde pubblico.

La variante di POC rispetta tali indicazioni e assegna con perfetta proporzionalità 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.



## **5. L'ASSETTO VIABILISTICO**

Per la trattazione del presente tema si rimanda alla specifica relazione Studio della Viabilità e del Traffico ed alla VALSAT.

Le analisi effettuate dimostrano la compatibilità dell'intervento con lo stato attuale della rete infrastrutturale.

L'intersezione tra via Valtiera e via Stelloni, per effetto dell'attuazione della zona A e zona B dell'ambito APR SBII vede un aumento dei flussi veicolari che interessano l'intersezione, con un leggero peggioramento dei livelli di servizio offerto, ma che tuttavia rimangono all'interno di valori accettabili.

Lo Studio della Viabilità e del Traffico e la VALSAT hanno permesso di verificare che i flussi veicolari che interessano via Turati e l'arco di accesso dai comparti SDA/Lamborghini non saranno tali da provocare accodamenti preoccupanti, sia nello scenario di attuazione del PUA che di integrale attuazione del POC.

La configurazione a rotatoria adottata nello scenario di POC di lungo termine che prevede gli interventi legati al potenziamento dell'intermedia di pianura, va a migliorare ulteriormente il livello di servizio offerto tra Valtiera e Stelloni.

Possiamo quindi ritenere che non ci sono problemi nello scenario di PUA anche senza la realizzazione di modifiche alle intersezioni.

## **6. L'AGENDA DEL PIANO**

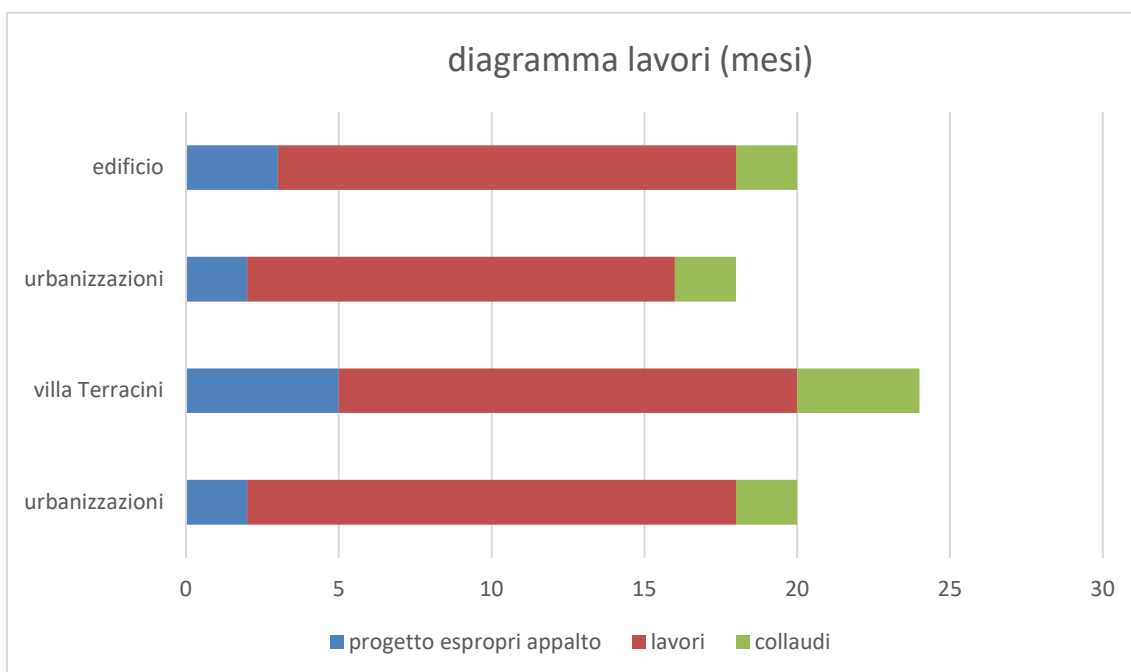
Gli interventi previsti dal presente POC dovranno essere attuati nel periodo di cinque anni di validità del POC.

La Convenzione Urbanistica dovrà essere sottoscritta entro il 01/01/2024 ai sensi della LR 24/2017 e ss.mm.ii.

Il programma comunque prevede la approvazione del POC con effetto di PUA entro il mese di settembre 2021.

## CRONOPROGRAMMA

|            |                                    |     | Lavori e collaudi |
|------------|------------------------------------|-----|-------------------|
| 30/09/2021 | Stipula convenzione                | 0   |                   |
| 15/11/2021 | Appalto Urbanizzazioni interne     | 45  |                   |
| 30/11/2021 | Inizio lavori urbanizzazioni       | 60  |                   |
| 30/12/2021 | Inizio lavori Villa Terracini      | 90  |                   |
| 31/12/2021 | Inizio lavori capannoni            | 90  |                   |
| 31/12/2021 | Appalto lavori viabilità esterna   | 90  |                   |
| 31/12/2022 | Fine lavori urbanizzazioni interne | 540 | 15 mesi           |
| 31/05/2023 | Fine lavori urbanizzazioni esterne | 600 | 18 mesi           |
| 31/05/2023 | Fine lavori edificio               | 600 | 18 mesi           |
| 30/09/2023 | Cessione aree PUA                  | 720 | Previo collaudo   |
| 30/09/2023 | Fine lavori Villa Terracini        | 720 | 19 mesi           |
|            |                                    |     |                   |



## **7. L'ACCORDO EX ART. 18**

Per la realizzazione degli interventi previsti nel POC 2017/2022, sono stati elaborati tre specifici accordi ex-art. 18 della L.R.20/2000, che sono stati sottoscritti dai soggetti privati proponenti preventivamente all'adozione del Piano.

Analogo accordo viene proposto per il presente POC per la zona APR SBII/A.

Tale accordo descrive dettagliatamente gli impegni del SA ed i criteri di attuazione degli interventi per la zona A per cui il POC ha effetti di PUA.

L'attuazione della zona APR SBII/B presuppone la stipula di analogo accordo.