

## **CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA**

## **COMUNE DI SALA BOLOGNESE**

### **ACCORDO DI PROGRAMMA AMBITO PRODUTTIVO TAVERNELLE APR SBII - FASE II**

### **PROGETTO DI POC CON EFFETTI DI PUA PER LA REALIZZAZIONE DI UNA PIASTRA LOGISTICA NELLA ZONA A.**

### **R3 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

#### **Committenti :**

**Agreste s.r.l.**  
**FIGURA 11 s.r.l.**

Via Augusto Murri, 24, Bologna C.F. e P.IVA 02453381200  
Corso Garibaldi 49 Milano (MI) C.F. e P. IVA 05090870964

#### **Progettisti:**

**GB PARTNERS S.R.L.**

Codogno (LO) C.F. e P. IVA 05096259661

**DESIGN E PROJECT MANAGEMENT S.R.L.**

Arezzo (AR) C.F. e P. IVA 02320730514

15 marzo 2021 - Agg. Giugno 2021

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

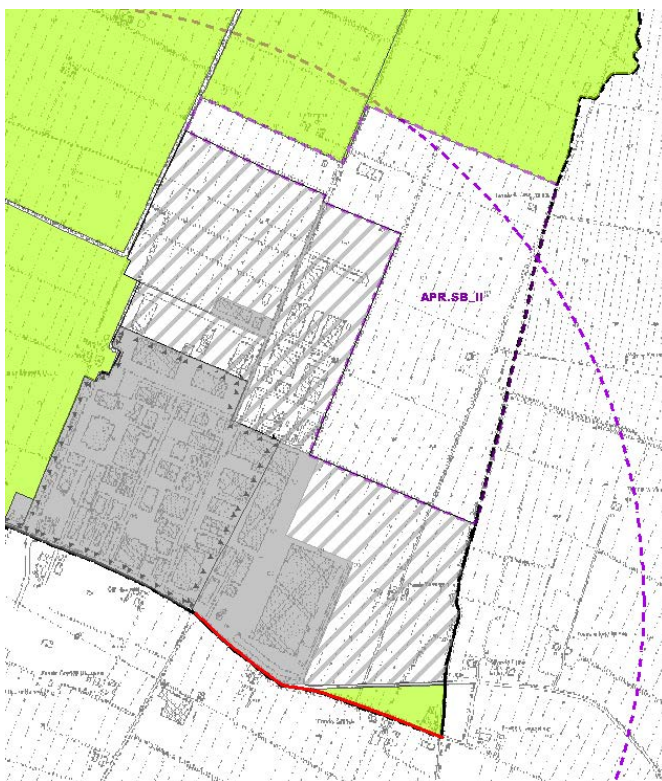
### 1. UBICAZIONE.

#### 1.1 GENERALITÀ.

L'area oggetto di intervento è sita nel Comune di Sala Bolognese (BO), ha superficie fondiaria mq. 267.129 ed è contraddistinta catastalmente al C.T. 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.

L'area è ubicata, a sud del capoluogo, in loc. Tavernelle ed in prossimità della via Persicetana cui si riconnette tramite la via Valtiera e della via Stelloni a S.

L'area risulta delimitata a N da terreni agricoli parte dello stesso Ambito APR SBII, a W dall'area industriale d via Turati, a S dalla sottozona D71. dello stesso ambito (attuata), a E con terreni agricoli in Comune di Calderara di Reno e con lo scolo Cannocchietta Bassa.



Il presente Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), interessa pertanto la parte maggiore dell'APR SBII, a sua volta identificata come seconda fase di ampliamento dell'Ambito Produttivo Tavernelle e di cui costituisce la zona A, residuando a N ed a E alcune aree che costituiranno la sottozona B, alla destra ed alla sinistra della via Turati.

L'intero Ambito APR SBII risulta pertanto avere una

superficie complessiva di mq. 382.417, così suddiviso:



- 1) R 1 - Relazione illustrativa;
- 2) R 2 - Schema di convenzione;
- 3) R 3.- NTA;
- 4) R 4 - Certificati catastali;
- 5) R 5 - Relazione geologica e zonizzazione sismica;
- 6) R 6 Sintesi non tecnica Rapporto Ambientale;
- 7) R 7 - Estratto VALSAT POC ai fini PUA ;
- 8) R 8 - Relazione tecnica sull'invarianza idraulica;
- 9) R 9 – Determinazione del contributo di costruzione;
- 10) R 10 – Relazione PSAI;

## **ELABORATI TECNICI**

### **(A) STATO DI FATTO:**

- 11) A 1.1 - Stralcio del PTCP;
- 12) A 1.2 - Stralcio del RUE e del POC vigenti;
- 13) A 2 - Estratto catastale;
- 14) A 3 - Planimetria generale: rilievo planoaltimetrico e reti tecnologiche;
- 15) A 4 - Documentazione fotografica ;

### **(B) PROGETTO PUA:**

- 16) B 1 - Zonizzazione e standards;
- 17) B 2 - Planimetria generale: viabilità parcheggi e verde;
- 18) B 4.1 - Urbanizzazioni fognatura acque bianche;
- 19) B 4.2 - Urbanizzazioni fognature acque nere;
- 20) B 4.3 - Urbanizzazioni acquedotto;
- 21) B 4.4 - Urbanizzazioni rete ENEL e telecomunicazioni;
- 22) B 4.5 - Urbanizzazioni pubblica illuminazione;
- 23) B5 – Dotazioni Ecologiche – Verde

**(C) OPERE EXTRACOMPARTO  
RISTRUTTURAZIONE VILLA TERRACINI  
PROGETTO DI FATTIBILITÀ PER L'ADEGUAMENTO SISMICO E  
IMPIANTISTICO**

- 24) C1 – Relazione tecnica di fattibilità.
- 25) C2 – Computo Metrico Estimativo e QTE
- 26) C3 – Elenco Prezzi Unitari,

**2. CONSISTENZA CATASTALE**

L'area come detto 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'intero comparto oggetto della presente richiesta di PUA.

Le tavole di progetto riportano la mappa catastale ed il rilievo strumentale dell'area. In altro allegato sono riportate le visure catastali.

**3. INQUADRAMENTO URBANISTICO.**

**3.1 QUADRO DI RIFERIMENTO E AMMISSIBILITÀ DELLA FUNZIONE LOGISTICA.**

**Si premette che:**

- a) 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";

- b) la stessa 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,
- c) 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;
- d) In tale contesto l'area oggetto del presente PUA costituisce parte della perimetrazione della seconda fase identificata come APR SBII;
- e) 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.
- f) 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;
- g) 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;

- h) l'Amministrazione comunale di Calderara di Reno, nel medesimo contesto, si è resa disponibile a stralciare la propria opera compensativa di cui al Verbale del Collegio di Vigilanza del 18/10/2017, relativa alla pista ciclabile Longara-Castel Campeggi, fermo restando l'obbligo da parte del soggetto attuatore ditta Agreste s.r.l., giusto Verbale Collegio di Vigilanza del 18/10/2017, di trasmettere al Comune di Calderara di Reno entro il 31/07/2019 la progettazione definitiva/esecutiva, senza alcun onere a carico del Comune stesso;
- i) 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 individueranno le opere e servizi necessari all'ambito; Con riferimento alla Fase II, , si condivide 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 dà 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.
- j) 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.

- k) Ancora 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, secondo il Collegio di Vigilanza, 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).

- l) 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. 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 individueranno le opere e servizi necessari all'ambito; Con riferimento alla Fase II, , si condivide la possibilità di procedere con l'attuazione





L'attuazione della Zona A dell'Ambito Produttivo Tavernelle-seconda fase in Comune di Sala Bolognese prevede la realizzazione delle seguenti opere di interesse pubblico extra comparto:

1. Progetto di adeguamento sismico di Villa Terracini;

### **3.5 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.

### **3.6 PARAMETRI EDIFICATORI DELLA APR SBII/A**

**Il PUA definisce un unico lotto di SF mq. 185.000 e aree ad uso pubblico di cessione per circa mq. 82.129, comprendendo mq. 11.954 da considerarsi area di cessione e interessati urbanisticamente dal tracciato del raccordo autostradale.**

**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 71.250 mq. di SU (quantificando un indice pari a 0,2667 mq./mq. di ST).**

**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. 72.138.

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.

#### 4. PARAMETRI E STANDARD URBANISTICI APR SBII/A TAVERNELLE .

##### 4.1 Parametri Urbanistici APR SBII/A Tavernelle

- Unico lotto ST mq. 267.129;
- SU mq. 72.138 attuabile mediante PdC.;
- SF mq. 185.000 circa;
- **UT mq./mq. 0,2667**
- **H max 14,50 m.**
- **H max strutture particolari 20 m. (distanza minima dai confini 0,4, incidenza sulla SU inferiore al 15%)**



Il progetto di PUA prevede la realizzazione di un **unico edificio principale** con destinazione magazzino deposito di superficie coperta SQ non superiore a mq.72.000 (mq.71.660 nella sagoma di progetto, h. m. 14,50 considerando l'intradosso dell'ultimo solaio, esclusi i vani tecnici, macchinari tecnologici, e **SU complessiva non superiore a mq. 72.100** determinata da 4 zone sopalcate di circa complessiva SU mq. 1200 e considerando la detrazione dei vani tecnici e degli ingombri strutturali, oltre a edifici di servizio e accessori quali, cabina di trasformazione

elettrica (mq. 40), cabina idrica e serbatoio gruppo pressurizzazione impianto antincendio (mq. 160).

**Al fine di assicurare la necessaria flessibilità di utilizzo del comparto si definiscono i seguenti parametri edificatori massimi che tengono conto di possibili incrementi di superficie:**

- 1) **Superficie Coperta SQ massima ammissibile max mq. 73.000 senza decremento delle superfici a verde e permeabili.**
- 2) **Superficie Utile SU massima ammissibile max mq. 72.138 utilizzabile per ampliamenti fino alla concorrenza della SQ massima ammissibile senza decremento delle superfici a verde e permeabili e per l'eccedenza con soppalcature interne, con le modalità specificate nelle NTA, previo conguaglio degli oneri U1, U2, U3 D+S e ERS.**
- 3) **La SU dell'edificio per servizi, pari a mq. 375,00 in quanto dotazione pubblica, non è considerata nel calcolo della SU complessiva.**

## 4.2 STANDARD URBANISTICI

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 dei PUA della Fase I e costituisce per questo PUA variante specifica alle norme del PSC.

**Abbiamo quindi complessivamente standard richiesti mq. 40.070 < standard di progetto mq. 62.084 (verde pubblico mq. 49.294 + parcheggi pubblici mq. 12.790).**

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

Le **aree di cessione** risultano complessivamente mq.82.129 comprendendo anche la viabilità pubblica (strade, marciapiedi, ciclabili) per mq. 18.415 e il resede della struttura destinata a servizi per mq. 1.630..

Nella superficie a verde pubblico è compresa per mq. 11.954 l'area interessata alla precedente previsione urbanistica dal **tracciato del raccordo autostradale**.

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

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 dell'Accordo di Programma 2009 e costituisce per questo PUA variante specifica alle norme del RUE.

Il progetto prevede n°395 posti auto e n° 104 stalli di sosta per mezzi pesanti, parte nelle baie di carico, parte in parcheggio interno dedicato, per complessivi rispettivamente mq.  $(5.025 + 8.320) = 13.345 > \text{mq. } 10.840$  richiesti (15% di 72.265).

**Il numero dei soli posti auto garantisce 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 della Fase I che si intendono integralmente richiamate.

STANDARD				AREE DI CESSIONE								
	St	SU	SF	PK e verde pubblico		Strade	A14	PK Privati	Superficie permeabile SF		Superficie permeabile ST	
	mq.	mq.	mq.		mq.	mq.	mq.	mq				
NTA	267.129	(0,267) 72.265	185.000	15%	40.070			10.840	10%	18.500	25%	66.782
PUA	267.129	72.265	185.000	18,6%	51.760	18.415	11.954	13.345	17,2%	31.845	30,9%	82.549

#### 4.3 SUPERFICI PERMEABILI

La **superficie permeabile** del lotto, pari al verde privato è di mq. 31.845 pari a circa il 17,20% della SF e quindi superiore al 10% minimo richiesto.

La **superficie permeabile complessiva** (verde pubblico mq. 37.340 + verde privato

mq. 31.845) è pari a mq. 69.183 cui si sommano per meno del 10% del totale i parcheggi pubblici per auto permeabili sul lato N (conteggiati per mq. 1.410) per un **totale generale delle superfici permeabili pari pertanto a mq. 69.593 pari al 26053 % della ST** e pertanto superiore al 25% richiesto per APEA, senza doversi neppure conteggiare la intera superficie di cessione di fatto destinata a verde del "raccordo autostradale". .

Nel caso di destinazione a verde pubblico della fascia di sedime del non più previsto raccordo autostradale, il complesso delle superfici permeabili sale a mq.82.549 con una incidenza di circa il 30,9 %.

La superficie permeabile complessiva non potrà comunque essere inferiore a mq. 80.150.

## **5. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE DAL PUA**

Le destinazioni d'uso ammesse dal PUA 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), 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 dalle NTA del previgente PRG (art. 31ter), 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.

## 6. ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL PUA

Il PUA interessa l'intera area individuata come unico comparto di intervento che costituisce una unica unità minime di intervento (UMI), definita come la minima entità territoriale cui è possibile riferire un progetto edilizio per il rilascio del permesso di costruire e come ambito di localizzazione dell'edificazione, all'interno del quale devono essere contenuti gli edifici da realizzare per rispettare la distanza dalle strade, dai confini, dalle altre le fasce di rispetto dei vincoli autostradale, dell'elettrodotto, ecc., gli allineamenti degli edifici.

Il PUA pertanto si attua mediante PdC.

Nell'edificazione degli edifici, non dovrà essere rispettate la distanza minima dal fronte autostradale in progetto (passante Nord) ml. 80.00.

In caso di decadenza del vincolo urbanistico di previsione del passante Nord la modifica del progetto dell'edificio e dei limiti di edificabilità non costituirà variante al PUA.

Il PdC definirà tipologia, dimensioni, materiali e colore delle recinzioni da realizzare tenendo conto di criteri di uniformità con il contesto urbanistico.

L'inizio delle attività della piattaforma logistica è subordinato al completamento delle opere di sistemazione della viabilità di accesso da via Stelloni e verso via Turati ed alla funzionalità delle opere idrauliche di laminazione

Il soggetto attuatore, si impegna per sé ed aventi causa, alla cessione gratuita al Comune di Sala Bolognese, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (strade mq.18.415, parcheggi pubblici mq. 12.790, verde pubblico mq. 37.34, 0, resede edificio per servizi mq. 1630altre aree mq. 11.954) previste nel progetto per la superficie di non meno di mq. 82.129. salvo adattamenti conseguenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, da concordarsi con l'Area Servizi al Territorio e con gli Enti gestori dei servizi e oltre l'edificio per servizi di SU mq. 375, completamente finito e funzionale, dotato di allacciamenti e impianti, secondo il progetto da concordarsi con l'UT comunale.

Tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità e delle opere di Urbanizzazione saranno a totale carico del Soggetto Attuatore fino alla presa in consegna delle stesse da parte del Comune, che dovrà avvenire entro tre mesi dal collaudo finale concluso in contraddittorio con esito favorevole.

Trascorsi tre mesi dal Collaudo senza accettazione del verbale di consegna, in assenza di contestazioni formali, le aree si intenderanno consegnate a tutti gli effetti



in adempimento agli obblighi previsti dalla presente Convenzione.

Dal momento della cessione il soggetto attuatore sarà liberato dall'onere per la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché della custodia delle aree destinate a strada di lottizzazione, a parcheggi e a verde pubblico.

LA PIASTRA LOGISTICA, ai fini dell'agibilità, potrà essere utilizzato all'avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria strettamente funzionali all'esercizio, anche in assenza di formale Certificato di Collaudo, previa autocertificazione redatta dal Direttore dei Lavori, alla sola condizione che sia completata almeno la sistemazione dell'accesso alla via Turati, delle fognature e del sistema di laminazione e anche in difetto del completamento di altre opere interne o esterne al comparto i cui termini di esecuzione sono comunque stabiliti al punto precedente.

Si pattuisce che la esecuzione delle opere di urbanizzazione del comparto, il collaudo delle stesse e la cessione delle aree debbano intervenire entro e non oltre 24 mesi dalla data di stipula della presente convenzione.

Si pattuisce che la esecuzione delle opere di urbanizzazione esterne al comparto (da individuarsi in accordo con l'Amministrazione e nei limiti del valore di scorporo degli oneri dovuti), ivi comprese le procedure di esproprio delle aree interessate, il collaudo delle stesse debbano intervenire entro e non oltre 24 mesi dalla data di stipula della presente convenzione e comunque entro 18 mesi dalla definizione delle procedure di esproprio e dalla effettiva disponibilità delle aree, restando inteso che a carico del soggetto attuatore non decorrono responsabilità per ritardi dovuti od occasionati dalla mancata disponibilità delle aree per mancato perfezionamento, per qualsiasi motivo, delle procedure di esproprio per pubblica utilità, di competenza procedurale della pubblica amministrazione.

La procedura di appalto dei lavori, ai sensi del D.Lgs. 50/2016 ove applicabile, delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto dovrà essere attivata entro 45 giorni dalla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica.

Le aree di standard dovranno essere cedute entro 24 mesi dalla sottoscrizione della Convenzione e comunque preliminarmente al primo titolo abilitativo riguardante le opere private.

## **7. OBBLIGHI SPECIFICI DERIVANTI DALL'ACCORDO DI PROGRAMMA**

Il SA assume altresì per sé e per gli eventuali aventi causa, gli obblighi e gli oneri derivanti dall'Accordo di programma relativamente alle opere da realizzarsi nell'ambito dell'Accordo Territoriale:

- Ristrutturazione parziale di villa Terracini;
- progettazione e realizzazione della viabilità ciclabile di comparto e di ambito;
- impegno all'ottenimento della certificazione Green Logistic;
- impegno al rispetto dei requisiti APEA sia nella realizzazione che nella gestione dell'insediamento.

## **8. VARIANTI AL PUA**

Non costituiscono varianti al PUA le variazioni dimensionali degli edifici nei limiti seguenti:

1. +/- 5% della SU complessiva comunque nei limiti delle SU max come sopra definita e a condizione di conguaglio degli oneri e verifica degli standard;
2. +/- 5% della SQ complessiva comunque nei limiti della SQ max come sopra definita e a condizione di conguaglio degli oneri e verifica degli standard;
3. +/- 10% della superficie permeabile delle aree private comunque nei limiti della superficie permeabile complessiva minima ammessa APEA di cui sopra.

La realizzazione degli ampliamenti oltre la SU di progetto edilizio e comunque fino alla SU massima comporta il pagamento del conguaglio degli oneri di urbanizzazione (U1, U2, CS, D+S) come definiti dalla convenzione

Gli allineamenti degli edifici non sono vincolanti nei limiti del lotto di intervento e fatte salve le distanze di legge dai confini e le fasce di rispetto stradale.

Bologna 15 marzo 2021 agg. Giugno 2021

**I progettisti incaricati**

**GB PARTNERS s.r.l.**

**DESIGN E PROJECT MANAGEMENT s.r.l.**