

**VARIANTE AL PUA SOTTOZONA D7.1-AP_3*AI SENSI
DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER L'AMBITO
PRODUTTIVO "TAVERNELLE" APPROVATO IL 08/04/2009
E MODIFICATO IL 25/08/2021**

Proprietario:	P3 SALA BOLOGNESE s.r.l. con sede in Milano, Piazza Pio XI n. 1
Commitente/Attuatore:	 P3 SALA BOLOGNESE S.R.L.
Lavoro: 0487	Progettista: Ing. Roberto Brunelli Arch. Maria Arvalli e_mail: brunelli@studiosap.it PEC: roberto.brunelli@ingpec.eu

Aggiornamenti	3				
	2				
	1				
	0	Marzo 2023		Ing. Roberto Brunelli Arch. Maria Arvalli	Emissione
	N	Data	Fase	Redatto	Descrizione

Elaborato:	Codice:
RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA	RTI

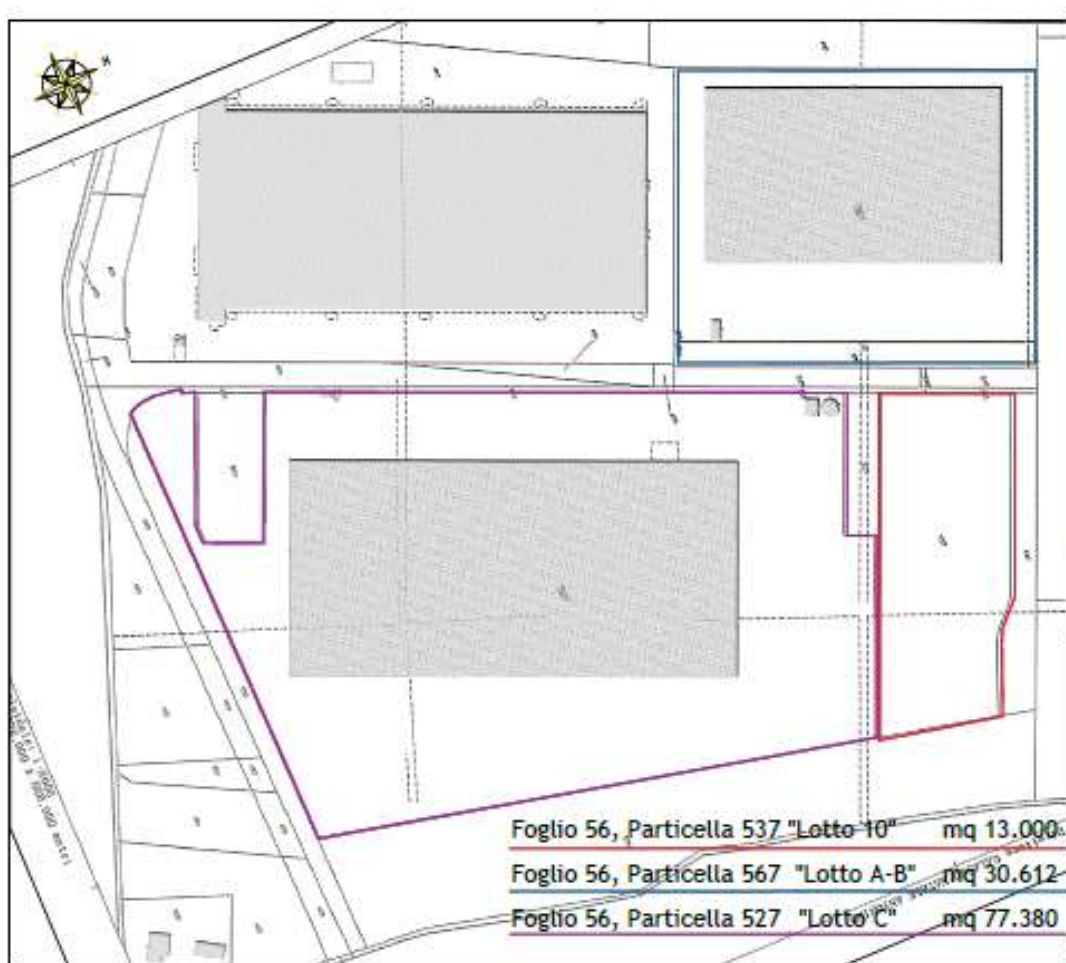
	S.A.P. Tecnica s.r.l. Ing. Roberto Brunelli Via Dante, 11 - 40016 - San Giorgio di Piano (BO) Tel. 051893797 - fax. 0516631032 - e_mail info@studiosap.it
	Arvalli Studio Associato Arch. Maria Arvalli Palazzo Papafava dei Carraresi - Via Marsala, 59 - 35122 - Padova (PD) Tel. 0498774693 - fax. 0498219189

Sommario

1	INDIVIDUAZIONE AREE	3
2	PREMESSE PUA	7
3	PARAMETRI URBANISTICI	11
3.1	SUPERFICIE TERRITORIALE SOTTOZONA D7.1	11
3.2	STANDARD PUBBLICI RICHIESTI	11
3.3	STANDARD DI PROGETTO PDC OO.UU. 5/2017 STRALCIO 1	11
3.4	STANDARD DI PROGETTO IN CORSO DI REALIZZAZIONE: SCIA VCO 93/2022 STRALCIO 2.....	12
3.5	STANDARD COMPLESSIVI: STRALCIO 1 + STRALCIO 2	12
3.6	SUPERFICIE EDIFICABILE	12
3.7	VERIFICA SUP. PERM. REQ. PARAMETRI APEA (P.T.C.P. E L.R. 20/2000)	12
4	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	13
4.1	CRITERI DI SCELTA PROGETTUALE	13
4.2	DESCRIZIONE DEI LAVORI	13
4.3	RETE FOGNARIA E LAMINAZIONE DELLE ACQUE	13
4.4	RETE ACQUEDOTTO E GAS (HERA)	13
4.5	RETE TELEFONICA	14
5	COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	14
6	RELAZIONE ARCHEOLOGICA	14

1 INDIVIDUAZIONE AREE

L'area in esame è così individuata:



Estratto Mappa catastale

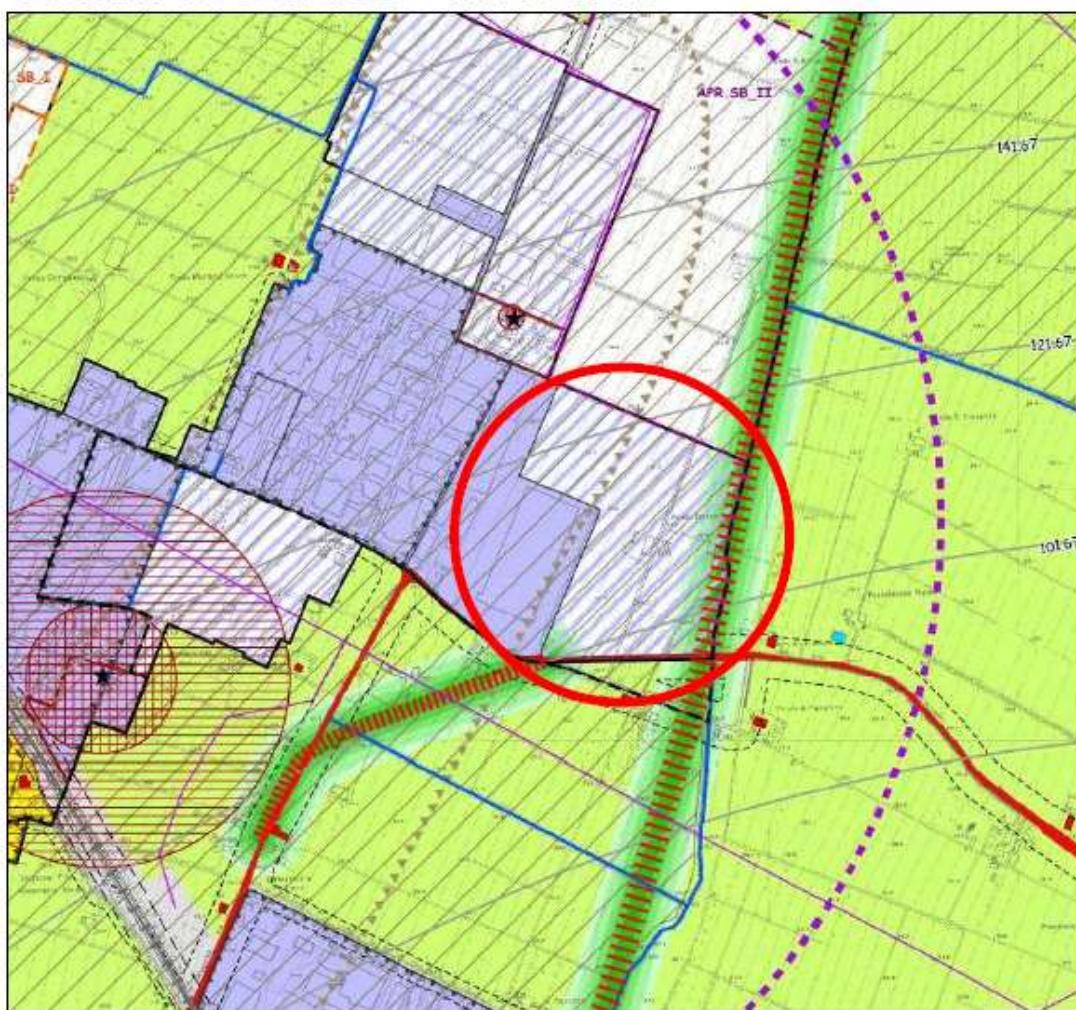
**Riepilogo superfici catastali propr. Comune di Sala
Bolognese**

Foglio	Particella	Superficie (mq)
56	434	937
56	439	125
56	484	3474
56	530	1521
56	533	162
56	534	2995
56	535	3268
56	536	834
56	538	20943
56	539	631
56	540	29
56	546	490

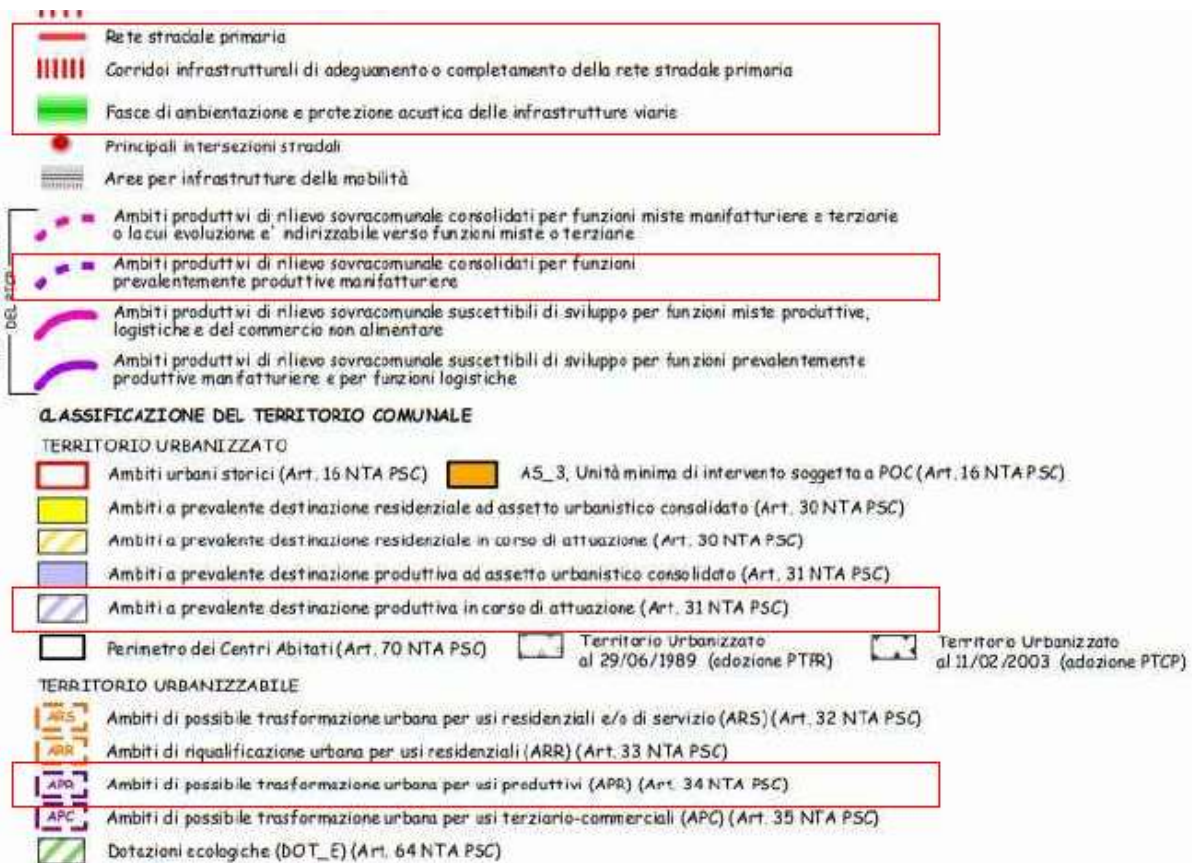
**Riepilogo superfici catastali propr. P3 Sala
Bolognese srl**

Foglio	Particella	Superficie (mq)
56	527	77380
56	528	57
56	537	13000
56	541	7
56	542	690
56	545	211
56	547	3075
56	565	2685
56	567	30612
56	568	135
56	569	1

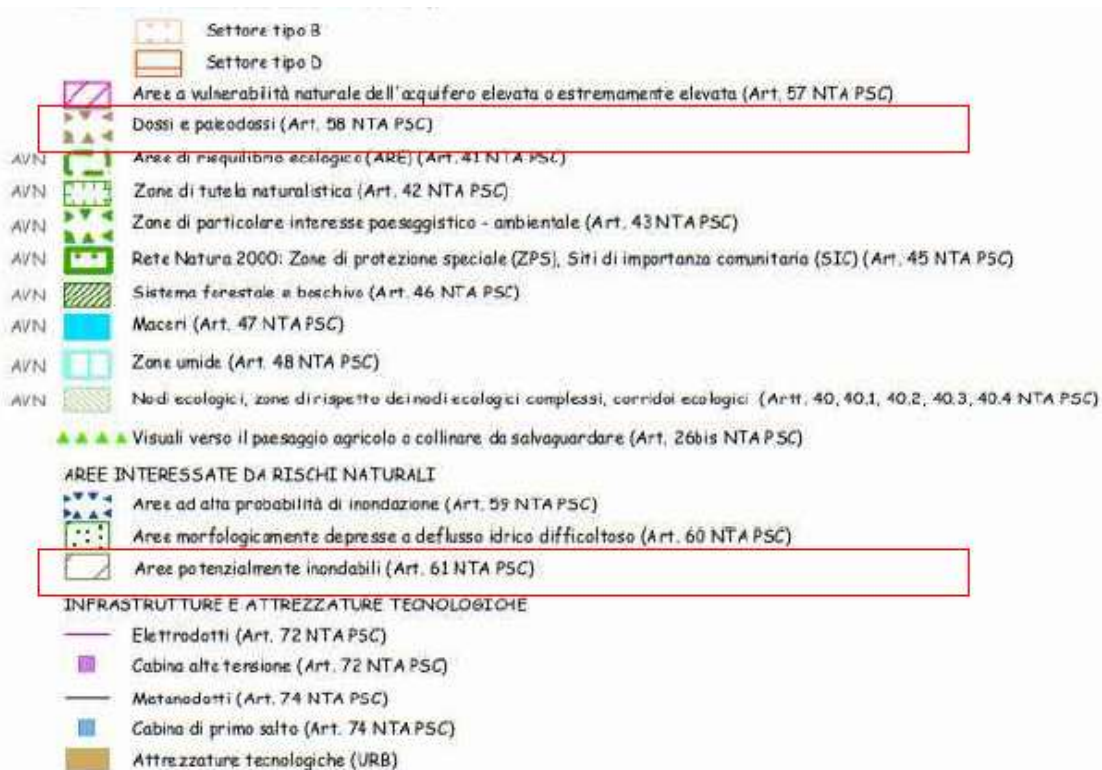
La zona è così individuata negli strumenti urbanistici:



Estratto del PSC Tavola 1b



Estratto del PSC Tavola 1b Legenda



Estratto del PSC Tavola 1b Legenda



Estratto del RUE Tavola E



Estratto del RUE Tavola E Legenda.

2 PREMESSE PUA

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono poste a corredo della variante al Piano Urbanistico Attuativo per la sottozona D7.1_AP_3*, a sua volta inclusa nell'Ambito oggetto dell'Accordo di Programma, attuativo dell'Accordo Territoriale per l'ambito produttivo Tavernelle, così come variato con Modifiche sostanziali – approvate in variante agli strumenti di pianificazione ai sensi del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 60 della LR 24/2017 – con Decreto del Sindaco Metropolitano n. 8 (P.G. 51786/2021 – IP 3279) in data 1° settembre 2021 (pubblicato sul BURER n. 286 del 29 settembre 2021).

2. In particolare, si dà atto che gli atti nel tempo succedutisi di regolamentazione dello sviluppo della sottozona D7.1_AP_3*, a sua volta inclusa nell'Accordo di Programma di cui sopra, sono quelli di seguito elencati:

l'Accordo Territoriale stipulato tra la Provincia di Bologna (oggi Città Metropolitana) e l'Associazione Intercomunale Terre d'Acqua, recante la disciplina - ai sensi dell'art. 15 della LR 20/2000 - degli ambiti

produttivi sovracomunali e, tra questi, dell'Ambito produttivo denominato "Tavernelle", oggetto di approvazione da parte del Consiglio Comunale di Sala Bolognese con deliberazione n. 45/2005;

l'Accordo di Programma per l'Ambito Produttivo "Tavernelle" (Fase I), assunto in variante agli strumenti (in allora vigenti) di pianificazione urbanistica ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e degli artt. 18 e 40 della LR n. 20/2000, ratificato dal Consiglio Comunale di Sala Bolognese n. 45 del 21 aprile, con effetti di contestuale approvazione dei correlati Piani Urbanistici Attuativi per le sottozone di riferimento nonché oggetto di definitiva approvazione con Decreto del Presidente della Provincia di Bologna (oggi Città Metropolitana) PG n. 167066/2009 del 5 maggio 2009, pubblicato sul BURER del 20 maggio 2009. In particolare, si dà atto che il suddetto Accordo di Programma era originariamente articolato in 4 comparti, come di seguito indicati: (i) sottozona D.7.1, ora D.7.1- AP_3*; (ii) sottozona D.7.2, ora D.7.2- AP_3*; (iii) sottozona D.7.3, ora D.7.3- AP_3*; (iv) comparto 143, ubicato in Comune di Calderara di Reno;

i verbali delle sedute del Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma e, in particolare, quello della riunione tenutasi in data 2 aprile 2019, nel cui contesto il Comune di Sala Bolognese ha espresso la volontà di prorogare – rispetto alla naturale scadenza, e per ulteriori 5 anni - la validità dell'Accordo medesimo, prevedendo come nuovo termine di vigenza quello del 20 maggio 2024), che ha formato oggetto di approvazione da parte del Consiglio Comunale di Sala Bolognese, giusta deliberazione n. 37 dell'8 aprile 2019;

la determinazione assunta dal Consiglio Comunale di Calderara di Reno n. 19 del 6 maggio 2019, di espressione della determinazione di non procedere alla proroga della validità dell'Accordo di Programma, con conseguente rideterminazione ai soli comparti insistenti in Comune di Sala Bolognese delle aree incluse nella prima fase di attuazione dell'Ambito Produttivo "Tavernelle";

l'Atto del Sindaco Metropolitano prot. n. 6667 del 16 maggio 2019 di approvazione del verbale della riunione del Collegio di Vigilanza tenutasi in data 2 aprile 2019, che ha formato oggetto di pubblicazione sul BURER del 29 maggio 2019;

il verbale del Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma del 15 gennaio 2020, nel cui contesto è stato disposto di procedere alla dell'Accordo di Programma del 2009, al fine di ridefinire – anche in chiave di maggiore flessibilità e di aggiornamento del bagaglio delle opere pubbliche a corredo degli interventi privati – alcune delle previsioni ivi contenute;

le Modifiche Sostanziali all'Accordo di Programma originario, approvate con Decreto del Sindaco Metropolitano n. 8 (P.G. 51786/2021 – IP 3279) dell'1° settembre 2021, oggetto di pubblicazione sul BURER n. 286 del 29 settembre 2021.

3. In particolare, le suddette Modifiche sostanziali, oltre a prevedere la possibilità di estendere - nelle sottozone D.7.1-AP_3*, D.7.2-AP_3* e D.7.3-AP_3* in cui si articola l'Accordo di Programma, l'ammissibilità di insediamenti per "Attività di trasporto e logistica" fino al 100% della SC, previa assunzione di apposita variante ai rispettivi PUA e relativa VALSAT, hanno previsto la possibilità, relativamente al Lotto 10, di procedere nei termini cui si seguito indicati: quanto segue: "(...) b) il Lotto 10 può trovare una giusta collocazione all'interno delle funzioni produttive applicando l'indice Uf pari a 0,40 mq/mq. Gli usi previsti nel Lotto 10 saranno gli stessi previsti per il comparto D7.1-AP_3* così come variati dalla presente modifica all'Accordo di Programma (...); c) la capacità edificatoria ad uso logistico del Lotto 10 potrà essere autorizzata solo previa procedura di presentazione di un PUA, ai

sensi dell'art. 4 comma 4 LR n. 24/2017 e 35 della LR n. 20/2000, con relativa VALSAT, corredata dalle varie componenti ambientali (inquinamento acustico, inquinamento atmosferico, studio geologico e sismico, studio idraulico, studio del traffico e ogni altra documentazione di legge); d) si prevede inoltre che il D.7.1-AP_3* dovrà cedere il Lotto 10 al Comune di Sala Bolognese, ovvero in alternativa, ad insindacabile giudizio del soggetto Attuatore, corrispondere all'Ente l'equivalente importo economico da concordarsi fra le parti, previa perizia di stima da parte di un tecnico scelto dall'Amministrazione comunale, ma a spese dei soggetti attuatori, in quanto l'approfondimento giuridico effettuato dal Comune di Sala Bolognese ha stabilito che il proprietario dell'area ha una posizione differenziata (negoziale) e pertanto è possibile non effettuare un bando di alienazione".

4. Posto quanto sopra, si dà atto che – in base all'Accordo di Programma del 2009, così come aggiornato Determina Dirigenziale n. 291 del 18 luglio 2017 – la sottozona D.7.1-A.P._3* è caratterizzata dai seguenti dati metrici essenziali:

Superficie territoriale complessiva (ST)	mq. 147.230,00
Indice di utilizzazione territoriale (escluso Lotto 10) (UT)	0,3057 mq/mq
Superficie Complessiva edificabile ammessa	mq. 46.048,21
Standard urbanistici richiesti (verde e parcheggi)	mq. 22.084,50
Standard urbanistici di progetto (verde e parcheggi)	mq. 33.545,00.

I suddetti parametri urbanistici di PUA riferiti alla sottozona D7.1-AP_3* hanno formato oggetto di declinazione nella correlata Convenzione Urbanistica, stipulata in data 19 luglio 2017 con atto a rogito del Notaio Rosella Ruffini, registrato a Bologna il 20 luglio 2017 al n. 14749, Raccolta n. 1674, nel cui contesto sono stati anche regolamentati gli obblighi a carico del Soggetto Attuatore relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scempe dei correlati oneri di urbanizzazione (cfr. artt. 2 e 4), per un importo complessivo di € 1.123.160, e delle opere extra-comparto (cfr. art. 11), da finanziare con l'onere aggiuntivo (o contributo di sostenibilità ai sensi dell'art. 6 della LR 20/2000) di importo pari ad € 40 / mq. di SC, per un importo pari ad € 1.841.920,00.

5. In forza dell'Accordo di Programma originario, dell'annesso PUA e della correlata convenzione urbanistica del 20 luglio 2017, relativamente della sottozona D7.1-AP_3* sono stati realizzati gli interventi pubblici e privati qui di seguito indicati:

Attuazione delle capacità edificatorie private:

Superficie Territoriale Sottozona D7.1-AP_3*	mq. 147.230,00
SC massima attribuita alla sottozona D7.1-AP_3* dall'AdP 2009	mq. 45.008,00
SC proveniente da demolizioni	mq. 1.040,21
SC tot. ammessa, assentita in vigenza dell'AdP e del PUA originario	mq. 46.048,21
SC Lotto 10	mq. 5.200,00

Superficie realizzata e in corso di realizzazione totale:

SC Sup. Complessiva mq. 45.473,46

di cui: mq. 29.878,82 (PdC 4/2017) e mq. 15.594,64 (PdC 1/2022)

Superficie realizzata e in corso di realizzazione totale: SL Sup. Lorda mq. 46.048,21

di cui: mq. 30.000,00 (PdC 4/2017) e mq. 16.048,00 (PdC 1/2022) .

Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria:

in conformità a quanto previsto dalla Convenzione urbanistica del 19 luglio 2017, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ha formato oggetto di rilascio di Permesso di Costruire n. 5/2017, abilitativo alla realizzazione (in due stralci funzionali) di opere per un valore complessivo (così come attestato dal relativo Computo Metrico Estimativo) di € 1.123.160,85. Il primo stralcio funzionale (di importo pari ad € 607.976,53) ha formato oggetto di positivo collaudo, emesso in data 24 dicembre 2018. Relativamente al secondo stralcio delle opere di urbanizzazione primaria, in data 15 dicembre 2022, è stata depositata Segnalazione Certificata di Inizio Attività per variante in corso d'opera (i.e. SCIA n. 93/2022), nel cui contesto è stata prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione per un valore di € 833.315,64, di importo, quindi, superiore al valore (residuo) originariamente stimato dal CME (pari ad € 515.184,32).

Realizzazione delle opere pubbliche extra comparto, attuate a valere sul contributo di sostenibilità fino alla concorrenza di € 1.841.920,00: a tal riguardo, si dà atto che il Soggetto Attuatore:

ha predisposto la progettazione – di fattibilità tecnica ed economica, definitiva ed esecutiva – della pista ciclabile Longara – Castel Campeggi in Comune di Calderara di Reno, per un valore complessivo (così come quantificato dal medesimo Ente con nota PG n. 0021285 del 3.9.2019) di € 70.000,00, essendo intervento – relativamente al suddetto importo – il progressivo svincolo della polizza fideiussoria;

ha realizzato l'intervento di “razionalizzazione dell'intersezione a raso tra la SP 3 Trasversale di Pianura e la Via Antonio Gramsci del Comune di Sala Bolognese, attraverso la realizzazione di una rotonda e di un percorso ciclopedonale sottostante la SP 3 stessa”, dandosi atto che con Determina del Direttore della IV Area Tecnica n. 91 del 24 febbraio 2023 è stato approvato il relativo collaudo tecnico amministrativo, con correlato svincolo, per l'importo equivalente, della correlata garanzia bancaria.

6. Precisato quanto sopra in merito allo stato di attuazione, relativamente alla sottozona D7.1-AP_3* dell'Accordo di Programma del 2009 e del correlato PUA, le presenti Norme Tecniche sono poste a corredo della variante di PUA attuativa delle Modifiche Sostanziali al suddetto Accordo di Programma, approvate con Decreto del Sindaco Metropolitano n. 8 (P.G. 51786/2021 – IP 3279) dell'1° settembre 2021, oggetto di pubblicazione sul BURER n. 286 del 29 settembre 2021. In particolare, e come già anticipato al precedente comma 3 del presente articolo, la variante al PUA – previa determinazione del valore di preservazione della titolarità in capo al Soggetto Attuatore del Lotto 10 e correlati diritti edificatori (per mq. 5.200,00 di SC), corresponsione al Comune di Sala Bolognese del relativo acconto (di € 159.250,00) sul prezzo determinato da apposita perizia disposta dal medesimo Ente ed espletamento della prescritta procedura di VALSAT – disciplina la realizzazione della (residua) capacità edificatoria (SC) della sottozona D7.1-AP_3*, complessivamente pari a mq. 5.200,00 (quale capacità edificatoria assegnata al Lotto 10, oggetto di acquisizione onerosa da parte del Soggetto Attuatore). La disciplina di dettaglio dei parametri urbanistici della sottozona D7.1-AP_3*, così come variata per effetto della variante di PUA cui le presenti NTA accedono è contenuta al successivo art. 3.

7. Ulteriormente, le presenti NTA disciplinano le destinazioni d'uso di possibile allocazione in sito, prevedendo – in attuazione con le sopra citate Modifiche Sostanziali all'Accordo di Programma - la possibilità di destinare l'intera SC (100%) a funzioni ed attività logistiche. Ciò, nei termini meglio rappresentati al successivo art. 2 delle presenti NTA.

8. Per quel che concerne gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria correlati alla SC del Lotto 10 (mq. 5.200,00) e l'importo di sostenibilità (di importo pari ad € 208.000,00), si dà atto che – essendo la sottozona D7.1-AP_3* già adeguatamente urbanizzata – i relativi importi verranno corrisposti al Comune di Sala Bolognese all'atto del rilascio dei correlati titoli edilizi abilitativi, non prevedendo la variante di PUA la realizzazione di ulteriori interventi urbanizzativi, ovvero di opere pubbliche extra comparto a titolo di soddisfacimento del contributo di sostenibilità.

3 PARAMETRI URBANISTICI

3.1 SUPERFICIE TERRITORIALE SOTTOZONA D7.1

147.230 mq

Indice di utilizzazione territoriale: 0,3057

Ai sensi dell'ADP per l'ambito di Tavernelle modificato il 25/08/2021, il lotto 10 può essere ceduto alla P.A o attuato dal privato previa presentazione di PUA.

3.2 STANDARD PUBBLICI RICHIESTI

(verde pubblico, percorsi ciclopedonali, parcheggi pubblici)

ST 147.230 mq

Sup. Standard minima 15% S.T. 22.084,50 mq

Sup. di progetto da Accordo di Programma 2021 33.545,00 mq

Sup. di progetto da ultima pratica opere urbanizzazione SCIA 93/2022: 34.193,63 mq

di cui:

Verde pubblico e corridoio ecologico 26.136,83 mq

Parcheggi pubblici P1: 7.394,51 mq

Percorsi ciclopedonali 662,29 mq

3.3 STANDARD DI PROGETTO PDC OO.UU. 5/2017 STRALCIO 1

Verde pubblico e corridoio ecologico 26.136,83 mq

Parcheggi P1: Parch. 1a 1.653,72 mq + Parch.1b 3.013 mq, totale realizzati 4.666,72 mq

Percorsi ciclopedonali 585,16 mq

3.4 STANDARD DI PROGETTO IN CORSO DI REALIZZAZIONE: SCIA VCO 93/2022 STRALCIO 2

Parcheggi P1: Parch. 1c 1.691,61 mq + Parch. 1d 1.036,18 mq, totale progetto 2.727,79 mq

Percorsi ciclopedonali 77,13 mq

3.5 STANDARD COMPLESSIVI: STRALCIO 1 + STRALCIO 2

Verde pubblico realizzato 26.136,83 mq

Parcheggi 4.666,72 mq + 2.727,79 mq = 7.394,51 mq

Percorsi ciclopedonali 585,16 mq + 77,13 mq = 662,29

Totale 34.193,63 mq > 22.084,50 mq

3.6 SUPERFICIE EDIFICABILE

Superficie Territoriale Sottozona D7.1-AP_3* mq. 147.230,00

SC massima attribuita alla sottozona D7.1-AP_3* dall'AdP 2009 mq. 45.008,00

SC proveniente da demolizioni mq. 1.040,21

SC totale ammessa, assentita in vigenza dell'AdP e del PUA originario mq. 46.048,21

Superficie realizzata e in corso di realizzazione totale: SC Sup. Complessiva mq. 45.473,46

di cui: mq. 29.878,82 (PdC 4/2017) e mq. 15.594,64 (PdC 1/2022)

Superficie realizzata e in corso di realizzazione totale: SL Sup. Lorda mq. 46.048,21

di cui: mq. 30.000,00 (PdC 4/2017) e mq. 16.048,00 (PdC 1/2022)

SC Lotto 10 mq. 5.200,00

3.7 VERIFICA SUP. PERM. REQ. PARAMETRI APEA (P.T.C.P. E L.R. 20/2000)

Sup. Permeabile richiesta per le APEA Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate $SP \geq 25\% ST$:
147.230 mq x 25% = 36.807 mq SP richiesta

Verde pubblico realizzato: 26.136,83 mq

Verde pertinenziale realizzato/in progetto: Lotti A-B 4.661 mq + Lotto C 36.378 mq + Lotto 10 1.600
mq = 42.639 mq

Totale SP 26.137 mq + 42.639 mq = 68.776 mq > 36.807 mq

4 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

4.1 CRITERI DI SCELTA PROGETTUALE

Saranno ultimati i parcheggi e il breve tratto di strada tra il Lotto 10 e i lotti A e B, la vasca di laminazione a servizio del comparto, portando a termine gli impegni presi con l'amministrazione Comunale nelle varie fasi dell'ADP.

4.2 DESCRIZIONE DEI LAVORI

I lavori previsti fanno riferimento alle seguenti categorie principali:

Opere varie di accantieramento

Opere stradali di accesso al lotto

Fognature acque pluviali

Fognature acque nere

Vasche di prima pioggia e laminazione

Illuminazione privata e pubblica

Rete acquedotto

Rete energia elettrica

Rete telefonica

Verde, arredo urbano e segnaletica stradale

Parcheggi privati e pubblici

Opere di realizzazione dei capannoni

4.3 RETE FOGNARIA E LAMINAZIONE DELLE ACQUE

Per quanto riguarda invece i criteri di progettazione fognaria, si è semplicemente provveduto al completamento della Vasca di Laminazione.

La rete fognaria è progettata con il metodo della vasca di prima pioggia, atta a smaltire in maniera consona i primi millimetri di precipitazione così da trattare le acque che più sono interessate da inquinamento da oli. Si precisa che tale accorgimento è puramente una misura cautelativa rispetto all'utilizzo dei piazzali, che è meramente ad uso di transito o parcheggio di mezzi di trasporto di materiali non pericolosi, e lo stoccaggio di eventuali materiali è tutto realizzato in container completamente a tenuta. Pertanto tale accorgimento intende perseguire una tutela ecologica superiore allo standard richiesto.

4.4 RETE ACQUEDOTTO E GAS (HERA)

Vista la limitata dimensione dell'intervento si è ipotizzato di allacciarsi alle reti esistenti già presenti nella zona.

4.5 RETE TELEFONICA

Le opere previste riguardano la rete di allacciamento telefonico così costituita:

polifora in tubi corrugati, di diametro 125

pozzetti di vari dimensioni con botola in ghisa classe D400.

5 COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

I costi delle Opere di Urbanizzazioni asseverate dal Tecnico Progettista Arch. Mirco Lodi sono i seguenti:

TABELLA RIASSUNTIVA INTERVENTI		
1	SCAVI E DEMOLIZIONI	6.707,90
2	RILEVATI	112.320,04
3	PAVIMENTAZIONI	195.438,80
4	CORDOLI	45.566,62
5	SEGNALETICA	11.160,91
6	FOGNATURA ACQUE BIANCHE	46.692,24
7	AMPLIAMENTO VASCA DI LAMINAZIONE	288.987,90
8	ILLUMINAZIONE PUBBLICA E PREDISPOSIZIONE LINEA TELEFONICA E DATI	76.662,18
9	OPERE A VERDE	13.279,05
10	ASSISTENZE AL COLLAUDO E PROVE MATERIALI	11.500,00
12	ONERI DELLA SICUREZZA	25.000,00
	TOTALE	833.315,64

6 RELAZIONE ARCHEOLOGICA

Per quel che concerne, invece, la relazione archeologica, nel segnalare che non sussistono modificazioni rispetto a quanto già contenuto nella corrispondente Relazione del 2009, si dà atto che tutti gli interventi saranno preceduti da specifica comunicazione alla competente Soprintendenza.