

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA
COMUNE DI SALA BOLOGNESE

COMPARTO D73 – VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PUA

IN ATTUAZIONE DELL'ACCORDO TERRITORIALE PER LO SVILUPPO DELLE AREE PRODUTTIVE SOVRACOMUNALI DELL'ASSOCIAZIONE TERRE D'ACQUA IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE AI SENSI DELL'ART. 34 DEL DLGS 267/2000 E DEGLI ARTT. 60 e 61 DELLA L.R. 24/2017



**Progettazione
e Direzione Lavori**

Via Piave 178 | 10014
Caluso TO
info@progecasrl.it
www.progecasrl.it



**Urbanistica e progettazione
opere di urbanizzazione**

The Blossom Avenue
Partners, Corso Italia,
13, 20122, Milano,
tbapartners@pec.it

Proponente

Kryalos SGR S.p.A., Via Cordusio n. 1, Milano

Componente ambientale

TEA consulting, Via G. B. Grassi, 15 - 20157 Milano,

Commessa

620_2020

Scala

Data

15/01/2021

Tavola

RT

Nome file

620_RT_Rel. Tec.Illustrativa_rev02_R0X

Tipo file

DOC

Agg.to N.	Data	Descrizione	Redatto	Verif.	Approv.
0	07/10/2020	Prima emissione	TBA	TBA	MC
1	11/12/2020	Seconda emissione	TBA	TBA	MC
2	15/01/2021	Terza emissione	TBA	TBA	MC

Relazione Tecnica Illustrativa Generale

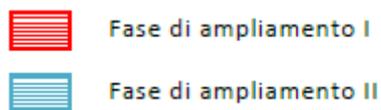
Indice

1.0	Inquadramento territoriale	2
2.0	Inquadramento urbanistico.....	3
2.1	Lo strumento di governo del territorio del comune di Sala Bolognese	3
2.2	PTCP Città Metropolitana di Bologna	5
2.3	Report vincolistico	7
2.4	PUMS – Piano Urbano Mobilità Sostenibile Città Metropolitana di Bologna	18
3.0	Accordo Territoriale	25
4.0	Accordo di Programma	25
5.0	Verbale Collegio di Vigilanza	26
6.0	Variante non Sostanziale al PUA del comparto D7.3	26
6.1	Situazione catastale	26
6.2	Dati urbanistici di riferimento	29
6.3	Oneri di urbanizzazione e obbligazioni	31

1.0 Inquadramento territoriale

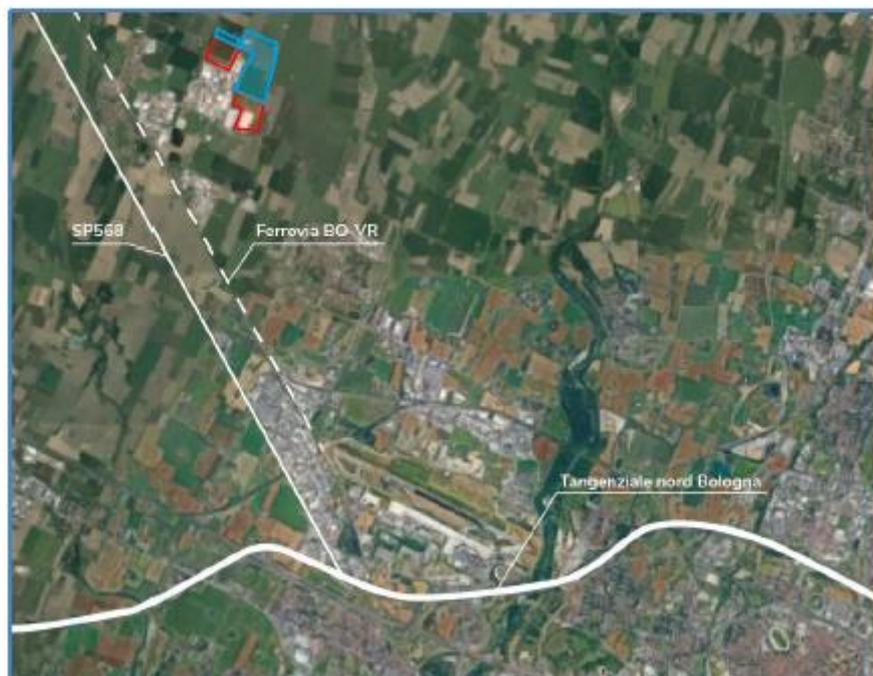
L'area di progetto conosciuta con il nome di "PUA ambito D7.3 Tavernelle", si localizza all'interno del comune di Sala Bolognese, nella frazione Stelloni, in provincia di Bologna. L'area si identifica in una delle sottozone della prima fase di ampliamento dell'ambito produttivo di Tavernelle.

> Ortofoto – Identificazione dell'ambito



L'ambito si localizza sulla SP568 a 8 km dallo svincolo della Tangenziale nord di Bologna Borgo Panigale, come evidenziato nella mappa riportata di seguito.

> Ortofoto – Inquadramento a scala ampia con inquadramento dell'ambito

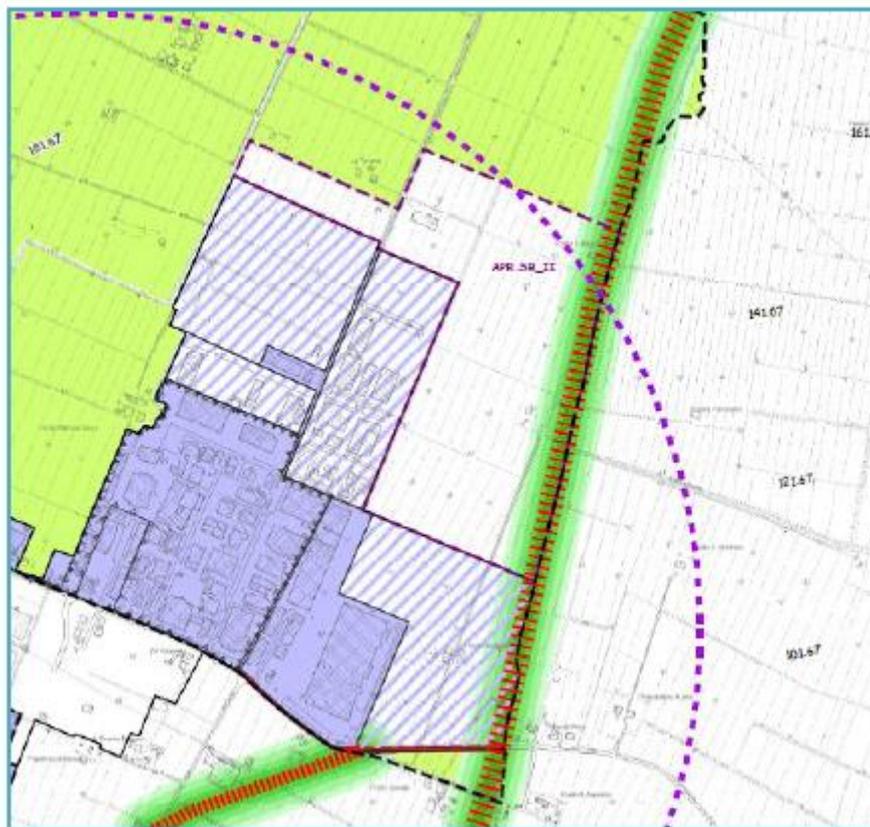


2.0 Inquadramento urbanistico

2.1 Lo strumento di governo del territorio del comune di Sala Bolognese

Secondo la L.R. 20/2000, gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale nella regione Emilia Romagna sono 3: il Piano Strutturale Comunale (PSC), il quale delinea le scelte strategiche di assetto e sviluppo del territorio e non attribuisce potenzialità edificatoria, il Piano Operativo Comunale, il quale dà efficacia al PSC e disciplina gli interventi di trasformazione del territorio, e il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE), il quale contiene le norme attinenti alle attività di costruzione e trasformazione architettonico-urbanistica.

Il PSC del comune di Sala Bolognese è stato approvato con D.C.C. n. 27 del 07/04/2011. Ad oggi è vigente la Variante n. 1 al PSC, approvata con D.C.C. n. 24 del 21/03/2019.



-  Territorio Urbanizzato al 29/06/1989 (adozione PTPR)
-  Territorio Urbanizzato al 11/02/2003 (adozione PTCP)
-  Ambiti produttivi di rilievo sovcomunale consolidati per funzioni prevalentemente produttive manifatturiere
-  Ambiti a prevalente destinazione produttiva in corso di attuazione (Art. 31 NTA FSC)
-  Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP)
-  Corridoio autostradale Passante Nord
-  Corridoi infrastrutturali di adeguamento o completamento della rete stradale primaria
-  Fasce di ambientazione e protezione acustica delle infrastrutture viarie

Il RUE all'art. 44 disciplina tali ambiti, specificando per i comparti AP_3* in comune di Sala Bolognese, "sono fatti salvi i contenuti dei relativi Piani Particolareggiati approvati, ancorché non convenzionati, essendo i tempi della stipula della convenzione già fissati nell'Accordo di Programma per l'attuazione dell'ambito produttivo sovcomunale di sviluppo di Tavernelle. Per tali ambiti si intendono richiamati tutti i contenuti dell'Accordo di Programma e dei suoi allegati tecnici" (art. 44 Norme Tecniche di Attuazione RUE).

> Estratto RUE - Tavola e



 AP_3, Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (Art. 44 RUE)

2.2 PTCP Città Metropolitana di Bologna

Il PTCP della Città Metropolitana di Bologna, approvato con D.C.P. n. 19 del 30/03/2004 e ultima variante al PTCP approvata con D.C.M. n. 14 del 12/04/2017, individua gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale, in applicazione dell'art. A-13 della L.R. 20/2000. L'ambito in oggetto è identificato dal PTCP come *Ambito agricolo a prevalente rilievo paesaggistico* e rientra nel perimetro degli *Ambiti produttivi di rilievo sovracomunale consolidati per funzioni prevalentemente produttive manifatturiere*.

> Estratto PTCP - Tavola 3 Assetto evolutivo degli insediamenti, delle reti am e delle reti per la mobilità



-  Principali aree produttive (art. 9.1): aree urbanizzate e aree pianificate per usi prevalentemente produttivi negli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale
-  Ambiti agricoli a prevalente rilievo paesaggistico (art.11.8)
-  Ambiti produttivi di rilievo sovracomunale consolidati per funzioni prevalentemente produttive manifatturiere (artt. 9.1 e 9.3)
-  Stabilimenti a rischio di incidente rilevante (art. 9.6)
-  Autostrade di progetto: corridoio per il Passante Nord e la Cispadana (art. 12.12)
-  Viabilità' extraurbana secondaria di rilievo provinciale e interprovinciale (art. 12.12)
-  Fasce di tutela e di pertinenza fluviale (artt. 4.3 e 4.4)

L'ambito, disciplinato dall'art. 9.1 del PTCP, è riconosciuto con la denominazione di Tavernelle ed interessa i comuni di Calderara e Sala Bolognese.

- A1) **Ambiti produttivi consolidati per funzioni prevalentemente produttive manifatturiere:**

Denominazione	Comuni interessati
Z.I. Osteria Grande	C. SAN PIETRO
Z.I. Monteveglio	MONTEVEGLIO
Pontecchio Marconi	SASSO MARCONI
S.Vitale di Reno	CALDERARA - BOLOGNA
Tavernelle	CALDERARA - SALA
S.Giovanni sud-ovest – ex-zuccherificio	S.GIOVANNI IN PERSICETO
Z.I. S.Pietro in Casale	S.PIETRO IN CASALE
Z.I. S.Vincenzo	GALLIERA
Cadriano	GRANAROLO
Quarto Inferiore	GRANAROLO
Cà de Fabbri - Minerbio	MINERBIO
Porretta - Silla	PORRETTA-CASTEL DI C.- GAGGIO M.
Z.I. Ponte Rizzoli	OZZANO
Z.I. Valle del Santerno	B.TOSSIGNANO – CASALFIUMANESE

Rientra nel perimetro degli ambiti produttivi consolidati per funzioni prevalentemente produttive manifatturiere, per i quali viene specificato che *tali ambiti non appaiono indicati per politiche di ulteriore significativa espansione dell’offerta insediativa, oltre a quanto già previsto nei PRG, e nel rispetto di cui al punto 5* [le ulteriori espansioni insediative si motivano solamente in relazione a esigenze di sviluppo di attività produttive già insediate nell’ambito n.t.a.].

In superamento a quanto sopra riportato, il comma 15 specifica che per l’ambito produttivo Tavernelle, *qualora si proceda all’elaborazione dei PSC in forma associata estesa all’intera Associazione di Comuni in cui l’ambito ricade, in sede di definizione dell’Accordo territoriale possono essere concordate previsioni urbanistiche parzialmente difformi dagli indirizzi di cui al precedente punto 5* [le ulteriori espansioni insediative si motivano solamente in relazione a esigenze di sviluppo di attività produttive già insediate nell’ambito], *se motivate in relazione ad esigenze condivise di sviluppo del territorio dell’Associazione.*

Nell’ambito in oggetto è pertanto possibile insediare attività di nuovi operatori, e non solo pianificare ampliamenti di attività esistenti.

2.3 Report vincolistico

Viene di seguito eseguita un’analisi dei vincoli urbanistici e ambientali che insistono sull’area oggetto di analisi. Tale studio viene eseguito avvalendosi della cartografia comunale e sovracomunale.

a) Piano Strutturale Comunale

> Estratto PSC – Tavola Sistema dei vincoli e delle tutele



Identificazione area di analisi

Vincoli di tutela delle risorse ambientali e paesaggistiche

— Invasi dei bacini idrici, reticolo idrografico minore (art.4.2 PTCP e 02AP Scheda dei Vincoli)

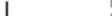
▲▲▲▲ Dossi e paleodosi (art.7.6 PTCP e 07AP Scheda dei Vincoli)

Vincoli di tutela dell'identità storico culturale del territorio (non insistono sull'area)

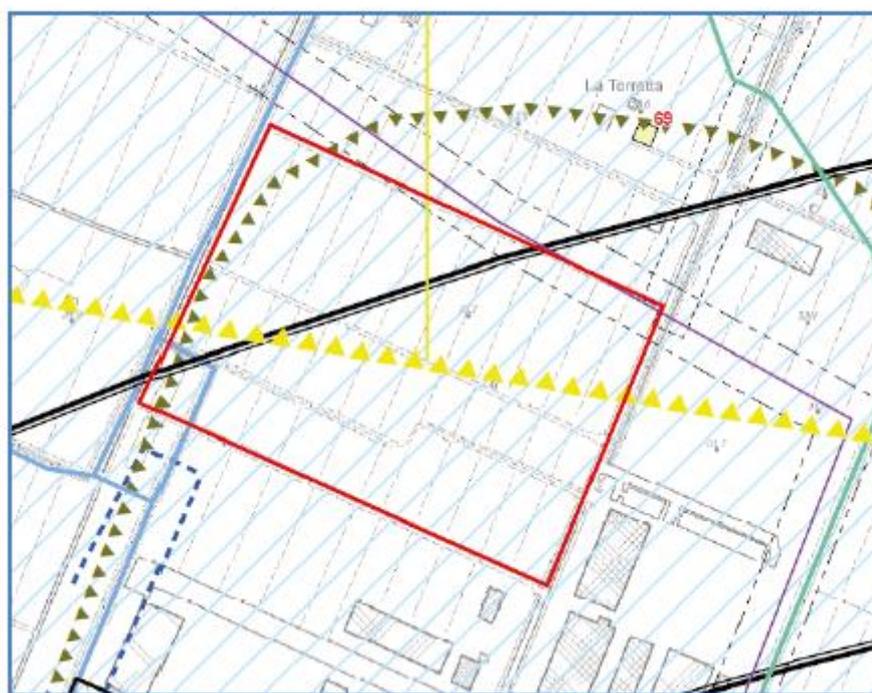
■ Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica (art.8.2 PTCP e 05SC Scheda dei Vincoli)

--- Canali etnici (art.8.5 PTCP e 10SC Scheda dei Vincoli)

Dotazioni territoriali ed ecologiche e relativi rispetti

-  Zone aeroportuali soggette al Codice della Navigazione (09DR Scheda dei Vincoli)
 -  Elettrodotti (D.M. 29/05/2008 e 09DR Scheda dei Vincoli)
 -  Fasce di attenzione (DPA) dagli elettrodotti di alta e media tensione (09DR Scheda dei Vincoli)
 -  Zona di danno degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante (Elaborato Tecnico RIR e 06DR Scheda dei Vincoli) (non insiste sull'area)
 -  Aziende a rischio di incidente rilevante (non insiste sull'area)
 -  Zona di Particolare protezione dall'inquinamento luminoso: Osservatorio Astronomico "P. Burgatti" a Cento (D.G.R. 1732/2015 e 12DR Scheda dei Vincoli)
- Tutele relative alla vulnerabilità e sicurezza**
-  Area potenzialmente inondabili (13VS Scheda dei Vincoli)

> Estratto PSC – Tavola Sistema dei vincoli e delle tutele – Dettaglio area di analisi



L'area è evidenziata con un perimetro rosso. I vincoli che insistono sull'ambito sono:

Elettrodotto e relativa fascia di rispetto nella zona NE

Aree potenzialmente inondabili

Sono aree contraddistinte da un rischio di potenziale allagamento dovuto alla vicinanza con il fiume Reno. Nelle Schede dei Vincoli del PSC, viene stabilito che gli interventi di nuova costruzione non potranno prevedere locali interrati o seminterrati ed 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.

Reticolo idrografico minore nella zona SO

Le disposizioni riportate di seguito valgono per il tracciato idrografico e per la relativa fascia di rispetto di 10 m (art. 4.2 c. 1 PTCP).

La pianificazione comunale o intercomunale può prevedere interventi di sistemazione ambientale; non è consentita l'edificazione. Secondo le Schede dei Vincoli del PSC, è ammessa:

d. la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;

e. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile e simili, la realizzazione di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a m 3.50, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, e la realizzazione di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento di incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere;

f. la realizzazione di opere idrauliche sulla base di progetti e programmi disposti dalle autorità preposte.

Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso

Normativa di riferimento: D.G.R. 1732/2015. Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso con raggio di 15 km attorno all'Osservatorio Astronomico ubicato in Via Dante Alighieri 6 – Cento (FE). La D.G.R. di riferimento fornisce delle linee di indirizzo e delle prescrizioni sulle tipologie sorgenti, apparecchi ed impianti luminosi da utilizzare.

Dossi e paleodossi

All'art. 7.6 c.8 del PTCP viene specificato che sui dossi di pianura sono vietate le attività che possano alterare negativamente le caratteristiche morfologiche ed ambientali in essere. Le Schede dei Vincoli del PSC aggiungono che non potranno pertanto essere previsti interventi edilizi o infrastrutturali che comportino rilevanti modificazioni morfologiche, in termini di sbancamenti e/o riporti; qualora sia necessario realizzare interventi infrastrutturali che comportino una rilevante modifica dell'andamento planimetrico o altimetrico della morfostruttura, il progetto di tali interventi dovrà essere accompagnato da uno studio di compatibilità idraulica e di inserimento e valorizzazione paesistico ambientale.

Zone aeroportuali soggette al Codice della Navigazione

Secondo le Schede dei Vincoli del PSC, tali zone sono soggette alle disposizioni del Codice della navigazione, titolo III del libro I della parte II. Non vengono identificate nel documento sopracitato limitazioni alla realizzazione degli interventi in questo ambito. Unico articolo che può avere una influenza sull'ambito è quello relativo all'inquinamento acustico, per il quale la realizzazione di opere e l'imposizione di nuove destinazioni

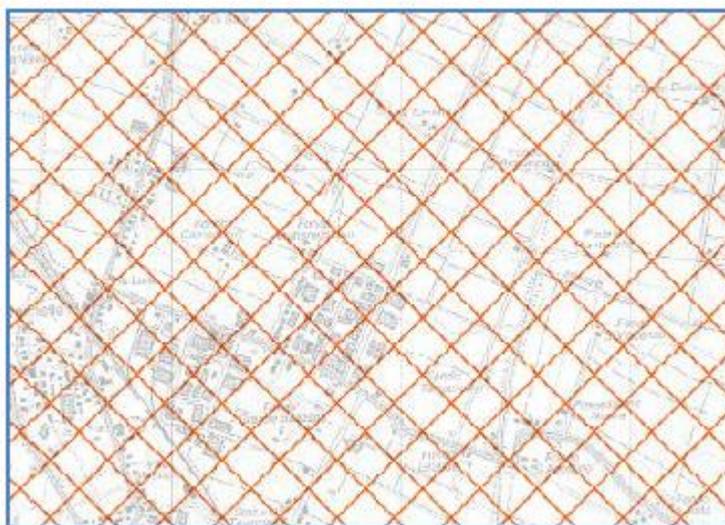
urbanistiche nelle vicinanze degli aeroporti sono subordinate all'osservanza delle norme vigenti in materia di inquinamento acustico (art. 716).

b) Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Vengono di seguito analizzate le tavole del PTCP della Provincia di Bologna relative al sistema vincolistico.

- Gli elementi della tavola 1 - Tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storici culturali – sono stati recepiti nel PSC e analizzati in precedenza.
- Gli elementi della tavola 2A - Rischio da frana, assetto versanti e gestione delle acque meteoriche – sono stati recepiti dai Piani Stralcio analizzati successivamente. L'area è azionata con un unico retino, come evidenziato di seguito

> Estratto PTCP – Tavola 2A – Rischio da frana, assetto versanti e gestione delle acque meteoriche



 Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura (art.4.8)

Da segnalare nell'articolo 4.8 delle NTA del PTCP il c. 6, secondo il quale Le nuove aree produttive che si qualificheranno APEA dovranno presentare indici e parametri urbanistici tali da garantire il mantenimento di una superficie permeabile (v.) pari almeno al 25% della superficie territoriale. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili (v.) e coperture verdi (v.).

- Gli elementi della tavola 2B - Tutela delle acque superficiali e sotterranee – non comprendono l'area oggetto di analisi.

- Gli elementi della tavola 2C - Rischio sismico: carta delle aree suscettibili di effetti locali - evidenziano le caratteristiche riportate di seguito, disciplinate dall'art. 6.14 delle NTA del PTCP.



A - Area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche

Caratteristiche:

Sedimenti fini sovrastanti le conoidi

Substrato non rigido con acclività < 30°

Depositi di versante con acclività < 30°

Depositi alluvionali < 30°

Ghiaie di conoide affioranti

Alvei attivi e invasi dei bacini idrici

Ghiaie di conoide amalgamate sepolte

Ghiaie del subsistema di Villa Verrucchio – AES7 (Pleistocene sup.)

Ghiaie del subsistema di Ravenna – AES8 (Olocene)

- Gli elementi della tavola 5 – Reti tecnologiche - evidenziano le caratteristiche riportate di seguito, disciplinate dall'art. 3.5 delle NTA del PTCP.



Corridoi ecologici (art. 3.5) Interferenze con principali ambiti produttivi e insediamenti dismessi o di possibile dismissione

All'art 3.5 c. 10 del PTCP, viene specificato che quando i Corridoi ecologici corrispondono ai corsi d'acqua (intesi come alveo, fascia di tutela e/o fascia di pertinenza), tutti gli interventi di gestione e di manutenzione ordinari e straordinari che riguarderanno tali ambiti dovranno essere svolti prestando attenzione al loro ruolo ecologico, in sinergia con i progetti d'attuazione delle reti ecologiche.

Non si evidenziano all'interno del report vincolistico elementi che possano ostacolare l'edificazione nell'area.

c) Piano di Gestione Rischio Alluvione e Piano bacino idrografico fiume Reno

La variante ai Piani Stralcio del bacino idrografico del Fiume Reno finalizzata al coordinamento tra tali Piani e il Piano Gestione Rischio Alluvioni è stata approvata con D.G.R Emilia-Romagna n. 2111 del 05/12/2016.

> Estratto PGRA - Tavola MP3 – Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni



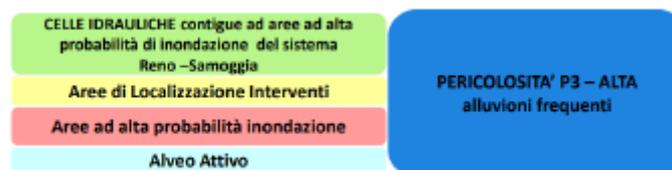
scenari di pericolosità

- P3 - Alluvioni frequenti
- P2 - Alluvioni poco frequenti
- P1 - Alluvioni rare

Come si evince dalla cartografia sopra riportata, l'area è stata classificata negli scenari di pericolosità come Area P3 – Alluvioni frequenti.

Per le alluvioni frequenti (P3), il tempo di ritorno di riferimento è stabilito fra 20 e 50 anni.

Come detto in precedenza, l'estratto mappa MP3 è il risultato della rielaborazione di diversi piani stralcio. La mappatura P3 – Alluvioni frequenti assegnata all'area deriva dalla presenza sull'area di diversi fattori, riportati nella tabella estratta dalla Relazione di PGRA.



Pertanto, per una verifica più approfondita, andremo ad analizzare quali e quanti di questi fattori hanno determinato la mappatura P3 dell'area in questione. Di seguito viene analizzata la cartografia del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico del fiume Reno e del Piano stralcio bacino del torrente Samoggia.

PSAI Reno

L'area non viene azionata con alcun retino nella cartografia relativa alle aree a rischio idraulico elevato e molto elevato (Tav. A). Come si evince dalla Tav. B.3, l'area oggetto di analisi non rientra nelle aree passibili di inondazione ed è esterna all'alveo attivo.

> Estratto PSAI - Tavola B.3 Aree possibili di inondazione

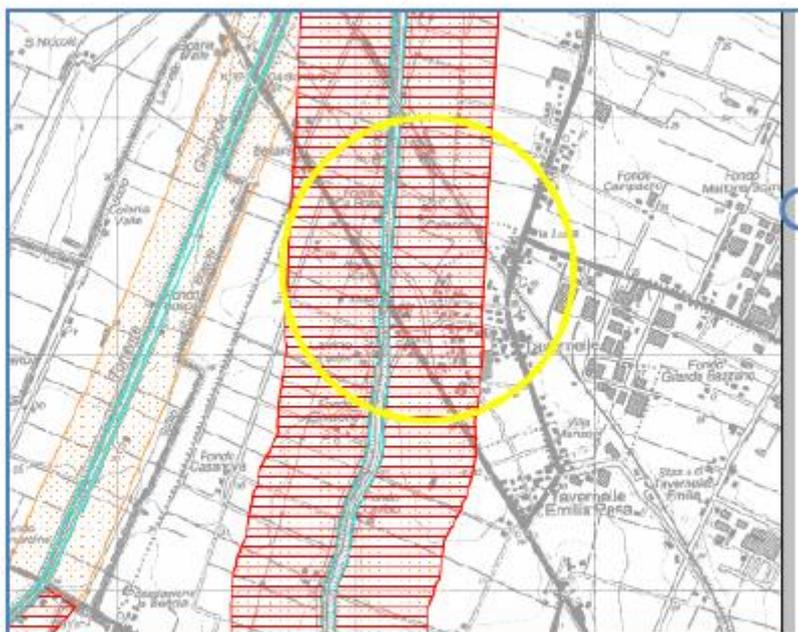


-  Alveo attivo zonizzato
-  Aree ad alta probabilità di inondazione relativamente a piene con tempo di ritorno 30 anni (25 anni in pianura)
-  Linea di esondazione per piene con tempo di ritorno 200 anni (100 anni a valle della Chiusa di Casalecchio)
-  Indicazione tratti passibili di sormento arginale per piene con tempo di ritorno 100 anni
-  Localizzazione area oggetto di analisi

Piano stralcio Samoggia

L'area non è azzonata con alcun retino nella cartografia relativa alle aree a rischio idraulico elevato e molto elevato (Tav. A) ed è esterna alle aree ad alta probabilità di inondazione e alle aree di localizzazione degli interventi, come riportato nell'estratto mappa 2.24 di seguito. L'area rientra invece nell'azzonamento delle celle idrauliche di pianura.

> Estratto PS Samoggia - Tavola 2.24 - Rischio idraulico

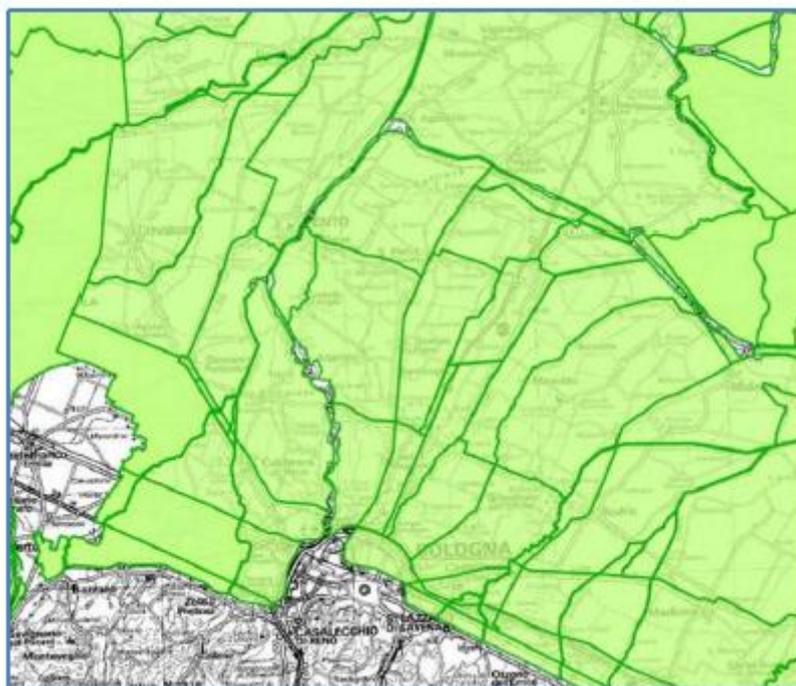


Area ad alta probabilità di inondazione (art. 16)



Localizzazione area oggetto di analisi

> Estratto Carta delle Celle Idrauliche di Pianura



In sintesi:

L'area è azionata nel PGRA come area P3, rischio di alluvioni frequenti; si evince dalle tavole dei piani stralcio che tale mappatura deriva dalla vicinanza geografica dell'ambito a zone di alveo attivo, aree di localizzazione interventi o ad alta probabilità di inondazione. L'ambito rientra nelle celle idrauliche contigue del sistema Reno-Samoggia, come gran parte della provincia settentrionale bolognese.

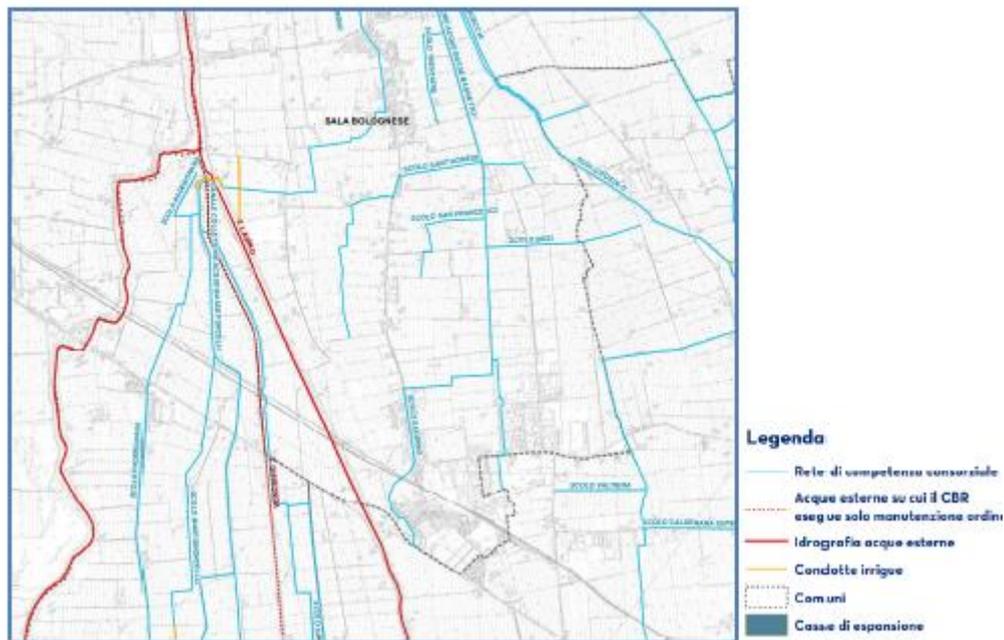
Pertanto, l'edificazione nell'area non è ostacolata da vincoli o rischi di tipo idrogeologico.

In ogni caso, per quanto riguarda il tema geologico e il rischio idraulico, si rimanda alla parte 5 degli elaborati allegati alla Variante non sostanziale al PUA D.7.3.

d) Consorzio della Bonifica Renana

Rispetto al tema idrico, va indicato che l'ambito è inserito nell'area gestita dal Consorzio della Bonifica Renana. Il Consorzio della Bonifica Renana è un ente di diritto pubblico che riunisce tutti i proprietari di terreni e fabbricati che si trovano all'interno del suo comprensorio, situato nel bacino del fiume Reno.

> Cartografia di individuazione dell'area oggetto di analisi – Area Sud-Ovest



La L.R. 42/1984 *Nuove norme in materia di enti di bonifica. Delega di funzioni amministrative* indica all'art. 12 c. 1 che *I Consorzi di bonifica sono costituiti con deliberazione del Consiglio regionale fra tutti i proprietari degli immobili censiti in catasto che traggono beneficio dalla bonifica.*

Pertanto, i proprietari di immobili che rientrano nell'area del Consorzio, devono entrare a far parte del Consorzio della Bonifica Renana.

Per detti Consorzi vengono redatti dei programmi poliennali di bonifica e di irrigazione, i quali indicano le opere e gli interventi da realizzare (art. 6). L'art. 7 specifica che

I programmi poliennali di cui al precedente art. 6 dovranno indicare le opere necessarie ai fini generali della bonifica e della utilizzazione agricola delle acque, da realizzarsi a totale carico pubblico, nonché quelle di interesse particolare dei singoli fondi e direttamente connesse alla finalità e funzionalità delle prime, che sono di competenza dei privati ed obbligatorie per essi, fruendo del contributo pubblico nelle misure previste dalla legge.

Per la realizzazione delle opere private di cui al precedente art. 7 sono concessi contributi in conto capitale fino al 70% della spesa riconosciuta ammissibile. (art. 8)

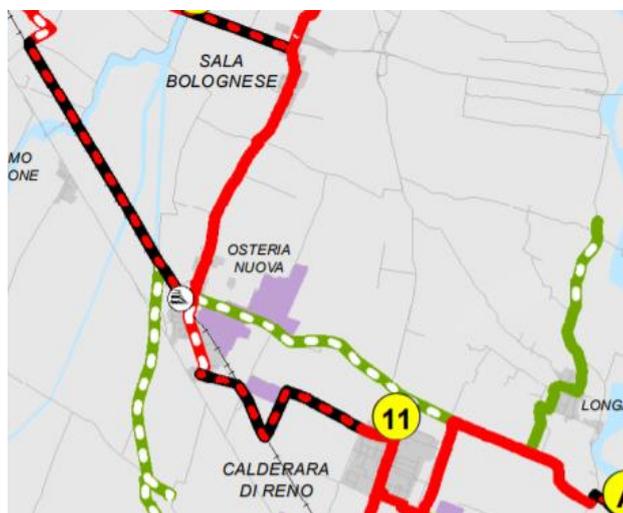
Sono a totale carico pubblico gli interventi di ripristino delle opere di bonifica che si rendano necessari non per carenza di ordinaria manutenzione. (art. 10)

Da quanto indicato sopra, le spese di competenza del privato sono esclusivamente quelle di interesse particolare. All'art. 13 (Riparto degli oneri a carico delle proprietà consorziate) viene però specificato che: I proprietari di beni immobili, agricoli ed extragricoli contribuiscono alle spese di esercizio e manutenzione, come definita dall'articolo 3, comma 1, lettere oo-quater e oo-quinquies del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici), delle opere di bonifica e all'esecuzione di eventuali opere ad esse funzionali, in conformità alla legislazione vigente nonché alle spese di funzionamento del consorzio di bonifica. I contributi dovuti dai proprietari ai sensi del primo comma, nonché il concorso degli stessi alla spesa di costruzione delle opere private obbligatorie, costituiscono oneri reali sui fondi e sono esigibili con le norme o i privilegi stabiliti per l'imposta fondiaria prendendo grado immediatamente dopo tale imposta. Le spese di cui al primo comma sono ripartite in ragione del beneficio conseguito o conseguibile sulla base del piano di riparto di contribuenza.

2.4 PUMS – Piano Urbano Mobilità Sostenibile Città Metropolitana di Bologna

Il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile è stato approvato dal Consiglio metropolitano con Delibera n° 54 del 27/11/2019. Di seguito si presenta un estratto della cartografia di piano.

> Tavola 1A: Rete ciclabile per la mobilità quotidiana



RETE STRATEGICA

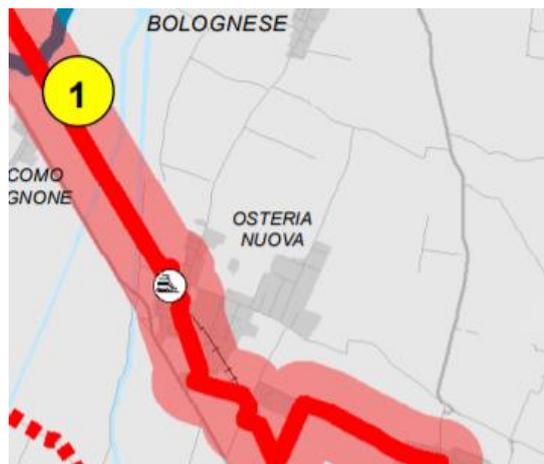
- Esistente
- - - Finanziata/In corso di realizzazione
- . . . Da finanziare

RETE INTEGRATIVA

- Esistente
- - - Finanziata/In corso di realizzazione
- . . . Da finanziare

Come evidenziato dalla cartografia PUMS la ciclopedonale prevista come opera extra comparto relativa al comparto D.7.3 fa parte della Rete integrativa ciclabile per la mobilità quotidiana individuata dal PUMS.

> Tavola 1B: Rete cicloturistica

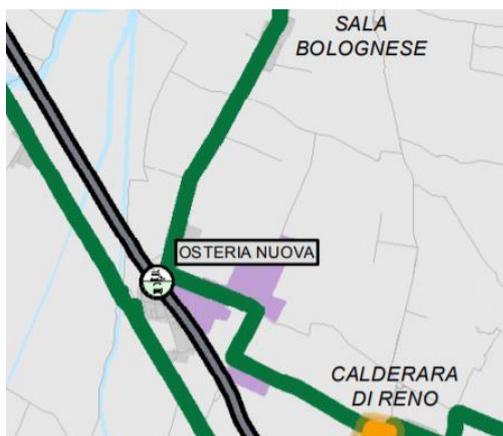


ITINERARI CICLOTURISTICI INTERNAZIONALI E NAZIONALI



Eurovelo 7 - Ciclovía del Sole (percorso principale)

> Tavola 2A: Trasporto Pubblico Metropolitan



RETE BUS - LINEE B

 II Livello potenziato (30' nelle ore di punta)

 II Livello (60')

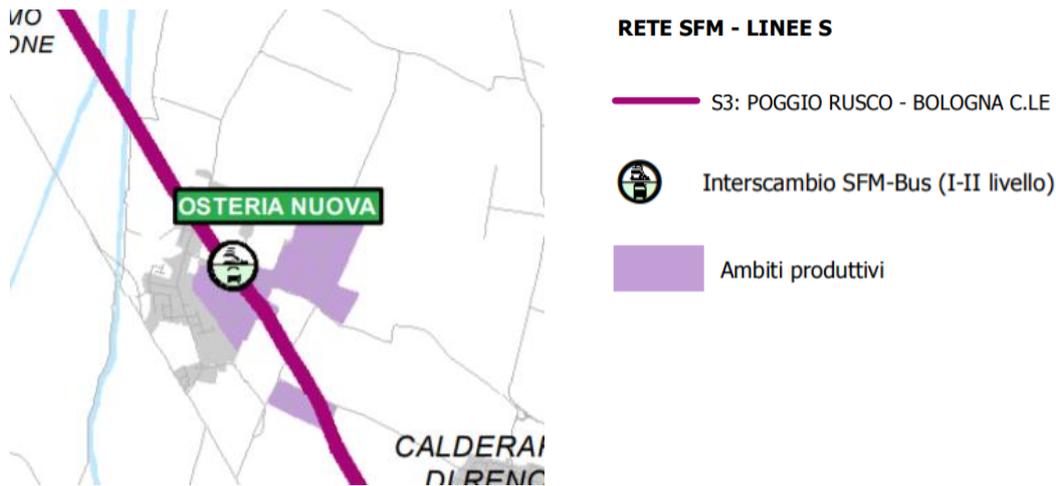
RETE SFM - LINEE S

 Linee SFM

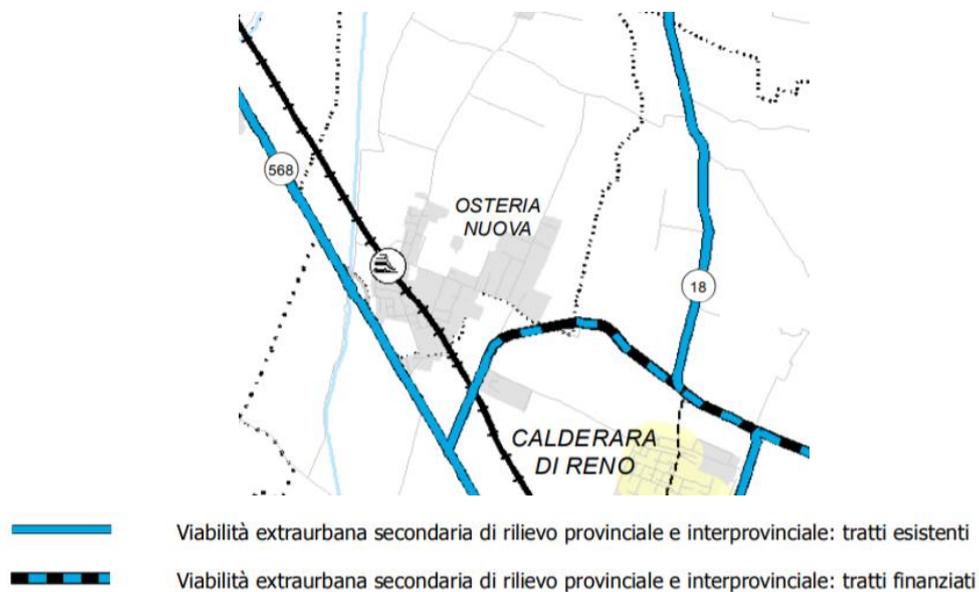
 Interscambio SFM-Bus (I-II livello)

 Ambiti produttivi

> Tavola 2C: Trasporto Ferroviario Metropolitan



> Tavola 3A: Rete stradale



All'interno della relazione di piano viene inoltre specificata la strategia del PULS relativa alla volontà di **consentire la nuova localizzazione di imprese logistiche che si impegnano ad intraprendere il percorso di Certificazione Green**, finalizzato al monitoraggio e verifica della sostenibilità delle proprie politiche aziendali, quale condizione di autorizzazione all'insediamento.

Si riportano di seguito i requisiti fissati per la concessione della Certificazione Green:

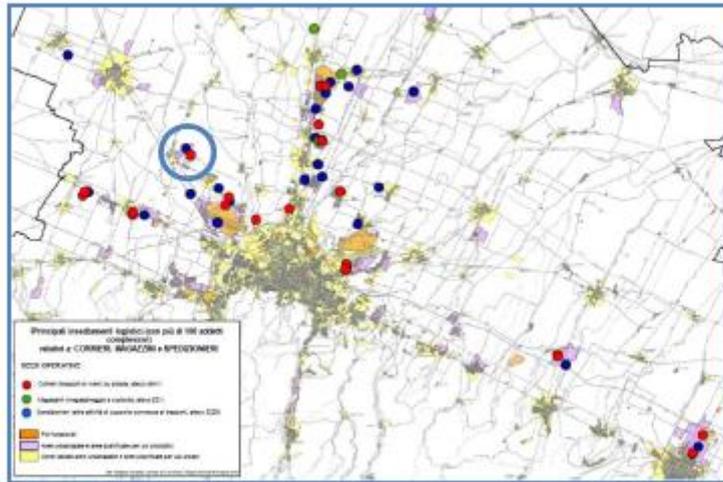
- *Analisi e pianificazione continua delle modalità di produzione e distribuzione dei propri prodotti e dei servizi di logistica, che comprenda una determinata percentuale di merci trasportate su ferro e/o mezzi non inquinanti e l'utilizzo per la distribuzione urbana di una determinata percentuale di veicoli elettrici.*

- *Esistenza di un programma di azioni di Mobility Management per favorire lo spostamento con mezzi sostenibili da parte degli addetti, tenendo conto della presenza del servizio di trasporto pubblico e dei collegamenti ciclabili anche nella scelta localizzativa.*
- *Esistenza di un programma di efficientamento dei servizi offerti in condivisione con gli altri eventuali attori presenti nel cluster (condivisione mezzi e spazio di carico/scarico, programma di riduzione dei viaggi a vuoto, incentivo al modal shift, utilizzo flotta ibrido-elettrica etc.).*
- *Esistenza di un programma di mitigazione/azzeramento dei rischi ambientali derivanti dalla propria attività logistica.*
- *Esistenza di un programma di sviluppo aziendale che includa parametri e criteri di sostenibilità ambientale.*
- *Rispetto della Carta dei diritti fondamentali dei lavoratori.*
- *Rispetto degli standard ISO 14000.*
- *Analisi delle esternalità prodotte e loro monetizzazione.*
- *Esistenza di un programma di sviluppo aziendale che includa parametri e criteri di sostenibilità ambientale.*
- *Esistenza di un programma di aggiornamento aziendale sulle nuove pratiche e sui nuovi sistemi di produzione più ecosostenibili.*
- *Continuo aggiornamento e formazione del personale e dello staff.*
- *Continua analisi delle prestazioni dei veicoli e mezzi utilizzati (efficienza energetica, consumo delle risorse, rapporto sulle performance, ecc.).*
- *Continuo controllo delle modalità di utilizzo dei macchinari e dei veicoli aziendali (consumo medio, stile di guida, consumo degli pneumatici, ecc.)*

All'interno del PUMS approvato sono state riviste alcune delle considerazioni previste dal PTCP in termini di aree idonee ad ospitare insediamenti di tipo logistico. Si legge infatti:

"[...] è proprio il mercato a richiedere sempre più frequentemente realtà dove sia possibile trovare in un unico contesto tutti i servizi logistici di cui le aziende, i negozi e gli operatori hanno bisogno al fine di velocizzare le operazioni di trasporto tra le diverse modalità e/o di posticipare il più possibile le ultime fasi di customizzazione dei prodotti, e non ultimo di migliorare le performance riguardanti la sostenibilità ambientale delle filiere di produzione e del trasporto. La filiera della logistica infatti non è più identificabile con il solo "cargo flow", ma anche con il suo flusso economico, di informazioni e di documenti che si muove "parallelamente" alla merce e che comporta valore aggiunto a tutti i portatori di interesse."

> Estratto PUMS – Localizzazione dei principali insediamenti logistici (imprese con più di 100 addetti)

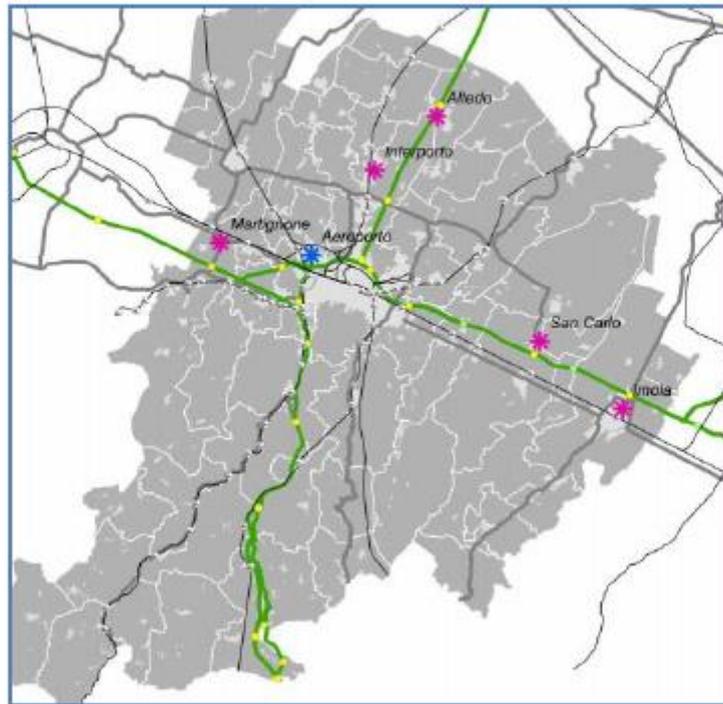


○ Comparto oggetto di analisi

In particolare il PUMS, all'interno dello strumento operativo del Piano Urbano per la Logistica Sostenibile, ha identificato dei contesti geografici dove incentivare la localizzazione di nuovi insediamenti logistici e produttivi, favorendo al contempo il riassetto di quelli esistenti.

Gli insediamenti sono stati identificati in una logica funzionale di accessibilità e di sostenibilità, finalizzata a garantire il minimo impatto ambientale e trasportistico tenendo conto anche della specializzazione cui dovrebbero ambire secondo la vocazione del territorio. E' stata inoltre considerata l'accessibilità degli addetti attraverso la distanza dalle stazioni ferroviarie servite dal sistema di trasporto pubblico regionale, al fine di favorire la possibilità di raggiungere il posto di lavoro con sistemi di trasporto sostenibili.

> Estratto PUMS - Tavola 4.4 - Ambiti localizzativi e hub logistici sul territorio della Città Metropolitana



Bisogna sottolineare che il PUMS approvato a novembre 2019, nella sezione dedicata alla logistica sostenibile, esplicita che tale documento supera l'impostazione del PTCP, in quanto quest'ultimo dava un'indicazione di localizzazione preferenziale e non esclusiva, che quindi nel PUMS viene meglio articolata, ammettendo possibilità più estese. In tal senso è lecita una interpretazione non più restrittiva degli indirizzi del PTCP e pertanto le indicazioni del presente PUMS specificano e integrano l'articolo 12.11 "Indirizzi per la logistica" del PTCP" (p. 315 PUMS).

I criteri e le modalità di attuazione che interessano ciascun ambito sono riportati nella tabella seguente:

> Estratto PUMS - Tabella 4-2 – Criteri e condizioni per la razionalizzazione dei centri logistici

Criterio	Condizioni
Localizzativo	<ul style="list-style-type: none"> • Nuovi insediamenti presso Interporto per merci che possono viaggiare su ferrovia. • Nuovi insediamenti negli ambiti dotati di casello autostradale e prossimi ai nodi di accesso al trasporto pubblico locale (per gli addetti) per le merci che utilizzano esclusivamente il trasporto su gomma. • Nuovi insediamenti presso l'aeroporto di Bologna per merci che utilizzano il trasporto aereo
Dimensionale	Superficie coperta pari ad almeno 5 mila metri quadrati per attività logistiche distributive
Funzionale	Insedimento logistico e distributivo (magazzini/depositi, e-commerce, corrieri espresso, spedizionieri)
Ambientale e sociale	Certificazione Green Logistics e sociale per la qualità del lavoro
Governance	Regione Emilia-Romagna, Città metropolitana di Bologna, Comuni e promozione di accordi di programma per l'insediamento

La realizzazione dei singoli interventi è subordinata alla realizzazione di un sistema di Certificazione Green Logistics, strutturato su diversi livelli al fine di garantire elevati qualità di standard ambientali e di qualità del lavoro.

Si riportano di seguito i requisiti fissati per la concessione della Certificazione Green Logistics:

- Analisi e pianificazione continua delle modalità di produzione e distribuzione dei propri prodotti e dei servizi di logistica, che comprenda una determinata percentuale di merci trasportate su ferro e/o mezzi non inquinanti e veicoli elettrici per la distribuzione urbana;
- Esistenza di un programma di azioni di Mobility Management per favorire lo spostamento con mezzi sostenibili da parte degli addetti;
- Esistenza di un programma di efficientamento dei servizi offerti in condivisione con gli altri eventuali attori presenti nel cluster (condivisione mezzi e spazio di carico/scarico, incentivo al modal shift, utilizzo flotta ibrido-elettrica etc.);
- Esistenza di un programma di mitigazione/azzeramento dei rischi ambientali derivanti dalla propria attività logistica e di un programma di sviluppo aziendale che includa parametri e criteri di sostenibilità ambientale;
- Rispetto della Carta dei diritti fondamentali dei lavoratori;
- Rispetto degli standard ISO 14000;
- Analisi delle esternalità prodotte e loro monetizzazione;
- Esistenza di un programma di sviluppo aziendale che includa parametri e criteri di sostenibilità ambientale;
- Esistenza di un programma di aggiornamento aziendale sulle nuove pratiche e sui nuovi sistemi di produzione più ecosostenibili;
- Continuo aggiornamento e formazione del personale e dello staff;

- Continua analisi delle prestazioni dei veicoli e mezzi utilizzati (efficienza energetica, consumo delle risorse, rapporto sulle performance, ecc.);
- Continuo controllo delle modalità di utilizzo dei macchinari e dei veicoli aziendali (consumo medio, stile di guida, consumo degli pneumatici, ecc.).

3.0 Accordo Territoriale

L'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi sovracomunale dell'Associazione Terre d'Acqua è stato approvato con D.C.C. n. 45 del 08/06/2005. Tale accordo individua gli ambiti produttivi sovracomunali facenti parte dell'Associazione Terre d'Acqua e ne disciplina le modalità di sviluppo. Tali ambiti sono (1) Lavino Anzola, (2) Martignone, (3) Lippo – S. Vitale di Reno, (4) Bargellino, (5) Tavernelle, (6) S. Giovanni sud-ovest – Ex Zuccherificio, (7) Postrino, (8) Z.I. Beni Comunali.

Nell'accordo viene precisato che sarà necessario rispettare i criteri per la trasformazione degli ambiti in aree ecologicamente attrezzate:

- a) Raggiungimento di condizioni urbanistico-territoriali di qualità da attuare in una fase preliminare all'intervento
- b) Gestione ambientale di qualità
- c) Vengono inoltre presentate delle criticità a cui far fronte per l'intero ambito Terre d'Acqua e per l'ambito specifico Tavernelle, riportate di seguito:
- d) Intersezione via Stelloni e SP Pauledese
- e) Innesto via Valtiera con SP Persicetana
- f) Rischio idraulico, si riscontra un fenomeno di subsidenza elevato.

L'ambito Tavernelle, il quale viene diviso in due fasi attuative (come evidenziato dall'inquadramento territoriale al capitolo 1.0), viene trattato nel dettaglio all'art. 6 del presente accordo. Quanto specificato viene richiamato completamente nell'Accordo di Programma sottoscritto nel 2009, trattato al capitolo successivo.

4.0 Accordo di Programma

Ai sensi dell'art. 40 della L.R. 20/2000, in attuazione all'Accordo Territoriale trattato al capitolo precedente, il 08/04/2009 viene approvato l'Accordo di Programma in variante alla pianificazione territoriale e urbanistica relativo all'ambito produttivo Tavernelle.

Proroga Accordo di Programma

A seguito della seduta del Collegio di Vigilanza del 02/04/2019 (Prot. n. 22428), con D.C.C. del Comune di Sala Bolognese n. 37 del 08/04/2019 viene disposta e approvata la proroga all'Accordo di Programma in attuazione all'Accordo territoriale delle aree produttive sovracomunali dell'Associazione Terre d'Acqua per ulteriori 5 anni decorrenti dalla scadenza naturale dell'accordo prevista per il 20 maggio 2019. Il Comune di Calderara di Reno

non procede alla proroga dell'Accordo per le aree localizzate nel proprio territorio (sottozona 143). Tali atti vengono infine approvati con Atto del Sindaco della Città Metropolitana di Bologna in data 15/05/2019 (Prot. n. 29821). L'Accordo di programma viene pertanto prorogato al 20 maggio 2024.

5.0 Verbale Collegio di Vigilanza

Il giorno 15/01/2020 si è tenuto presso la sede della Città Metropolitana di Bologna il Collegio di Vigilanza relativo all'Accordo di Programma attuativo di un Accordo Territoriale per gli insediamenti produttivi dell'Associazione Terre d'Acqua, relativo all'ambito produttivo Tavernelle.

Vengono di seguito riassunti ed elencati i punti principali del verbale del Collegio di Vigilanza in oggetto.

Destinazioni d'uso

Il collegio di vigilanza condivide 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), al fine di rispondere alla richiesta di maggiore flessibilità e consentire l'insediamento di attività di logistica per l'intera superficie complessiva. Viene pertanto condivisa la possibilità di realizzare il 100% di logistica e per una superficie maggiore di 10.000 mq.

Modifica dell'Accordo di Programma

Al punto 2 del verbale, viene espressa la necessità di modificare i punti riassunti di seguito riportati:

- eliminazione previsione Centro di produzione pasti;
- ridefinizione degli obblighi a carico dei soggetti attuatori;
- definizione delle opere di interesse pubblico da realizzare anche alla luce del nuovo scenario infrastrutturale

6.0 Variante non Sostanziale al PUA del comparto D7.3

Di seguito una presentazione sintetica del progetto relativo alla Variante non sostanziale al Piano Urbanistico Attuativo del comparto D.7.3.

6.1 Situazione catastale

Nel seguente capitolo viene presentata la situazione catastale aggiornata al 11 marzo 2020. I mappali sono di proprietà della società D7.3 S.R.L. e la superficie catastale dell'ambito analizzato è pari a 98.299 mq.

Di seguito l'estratto di mappa catastale. Vengono invece allegate all'elaborato NTA le visure catastali originali.

> Estratto mappa catastale con identificazione mappali sottozona D3.7



Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 11/03/2020

Data: 11/03/2020 - Ora: 11.39.13

Segue

Visura n.: T93280 Pag. 1

Dati della richiesta	Denominazione: D7.3 S.R.L.
	Terreni siti nel comune di SALA BOLOGNESE (Codice: H678) Provincia di BOLOGNA
Soggetto individuato	D7.3 S.R.L. con sede in BOLOGNA C.F.: 03743881207

. Immobili siti nel Comune di SALA BOLOGNESE(Codice H678) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha	are ca		Dominicale	Agrario		
1	53	63		-	SEMINAT IVO	3	43	90	BE1A	Euro 36,28	Euro 20,41	Tabella di variazione del 05/07/1991 protocollo n. 176525 in atti dal 11/06/2003 MOD 26 PROT 57/91 (n. 57.1/1991)	
2	53	64		-	SEMINAT IVO	2	34	95	BE1A	Euro 260,88 L. 505.143	Euro 115,27 L. 223.203	VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/10/1977 in atti dal 10/03/1978 (n. 3178)	
3	53	109		-	SEMINAT IVO	2	66	61	BE1A	Euro 185,00 L. 358.212	Euro 81,74 L. 158.280	VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/10/1977 in atti dal 10/03/1978 (n. 3178)	
4	55	116		-	AREA RURALE		10	45				VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/07/2018 protocollo n. BO0084277 in atti dal 02/07/2018 ATTIVITA BONIFICAF. R. (n. 1896.1/2018)	Annotazione
5	56	9		-	SEMINAT IVO	2	37	57	BE1A	Euro 41,72	Euro 18,43	Variazione del 13/12/2013 protocollo n. BO0245798 in atti dal 13/12/2013 (n. 5212.1/2013)	Annotazione
6	56	195		-	SEMINAT IVO	2	60	92	BE1A	Euro 178,68	Euro 78,95	Tabella di variazione del 09/06/2003 protocollo n. 99 in atti dal 09/06/2003 (n. 675.1/2003)	Annotazione
7	56	205		-	SEMINAT IVO	2	71	53	BE1A	Euro 79,43 L. 153.790	Euro 35,10 L. 67.954	VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/10/1977 in atti dal 10/03/1978 (n. 3178)	

**Visura per soggetto
 limitata ad un comune**
 Situazione degli atti informatizzati al 11/03/2020

Data: 11/03/2020 - Ora: 11.39.14 Segue
 Visura n.: T93280 Pag: 2

8	56	206	-	SEMINATIVO	2		99	00	BELA	Euro 109,93 L. 212.850	Euro 48,57 L. 94.050	VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/10/1977 in atti dal 10/03/1978 (n. 3178)	
9	56	208	-	SEMINATIVO	2	1	30	73	BELA	Euro 145,16	Euro 64,14	Tabella di variazione del 09/06/2003 protocollo n. 98 in atti dal 09/06/2003 (n. 676.1/2003)	Annotazione
10	56	487	-	AREA FABDM			00	35				Tabella di variazione del 20/12/2005 protocollo n. BO0000924 in atti dal 03/01/2006 EVASIONE MOD.26 PROT.43.A DEL 20/12/2005 (n. 224936.1/2005)	Annotazione
11	56	488	-	AREA FABDM			00	14				Tabella di variazione del 20/12/2005 protocollo n. BO0000924 in atti dal 03/01/2006 EVASIONE MOD.26 PROT.43.A DEL 20/12/2005 (n. 224936.1/2005)	Annotazione
12	55	360	-	SEMINATIVO	1		15	90	BELA	Euro 20,94	Euro 8,62	FRAZIONAMENTO del 04/07/2006 protocollo n. BO0120606 in atti dal 04/07/2006 (n. 120606.1/2006)	
13	55	361	-	SEMINATIVO	1		02	96	BELA	Euro 3,90	Euro 1,61	FRAZIONAMENTO del 04/07/2006 protocollo n. BO0120606 in atti dal 04/07/2006 (n. 120606.1/2006)	

**Visura per soggetto
 limitata ad un comune**
 Situazione degli atti informatizzati al 11/03/2020

Data: 11/03/2020 - Ora: 11.39.14 Segue
 Visura n.: T93280 Pag: 3

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	D7.3 S.R.L. con sede in BOLOGNA	03743881207*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/12/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/12/2018 Repertorio n.: 2820 Rogante: RUFFINI ROSSELLA Sede: BOLOGNA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 40618.1/2018)			

**Visura per soggetto
 limitata ad un comune**
 Situazione degli atti informatizzati al 11/03/2020

Data: 11/03/2020 - Ora: 11.39.14 Fine
 Visura n.: T93280 Pag: 5

3. Immobili siti nel Comune di SALA BOLOGNESE(Codice H678) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha	are ca		Dominicale	Agrario		
1	53	213	-		RELACQES	03	83				REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 04/07/2006 protocollo n. BO0123792 in atti dal 05/07/2006 A COMPLETAMENTO EVASIONE FRZ.120620/06 DEL 04/07/2006 (n. 120620.1/2006)	Annotazione
2	56	494	-		RELACQES	04	15				REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 04/07/2006 protocollo n. BO0123790 in atti dal 05/07/2006 A COMPLETAMENTO EVASIONE FRZ.120624/06 DEL 04/07/2006 (n. 120624.1/2006)	Annotazione

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	D7.3 S.R.L. con sede in BOLOGNA	03743881207*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/03/2020 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/03/2020 Repertorio n.: 8479 Rogante: RUFFINI ROSSELLA Sede: BOLOGNA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7935.1/2020)			

Nel complesso la superficie catastale di riferimento per l'intervento relativo al comparto D7.3 corrisponde a 98.299 mq.

Foglio	Mappale	Superficie
53	63	4390 mq
53	64	23495 mq
53	109	16661 mq
55	116	1045 mq
55	360	1590 mq
55	361	296 mq
56	9	3757 mq
56	195	16092 mq
56	205	7153 mq
56	206	9900 mq
56	208	13073 mq
56	487	35 mq
56	488	14 mq
53	213	383 mq
56	494	415 mq

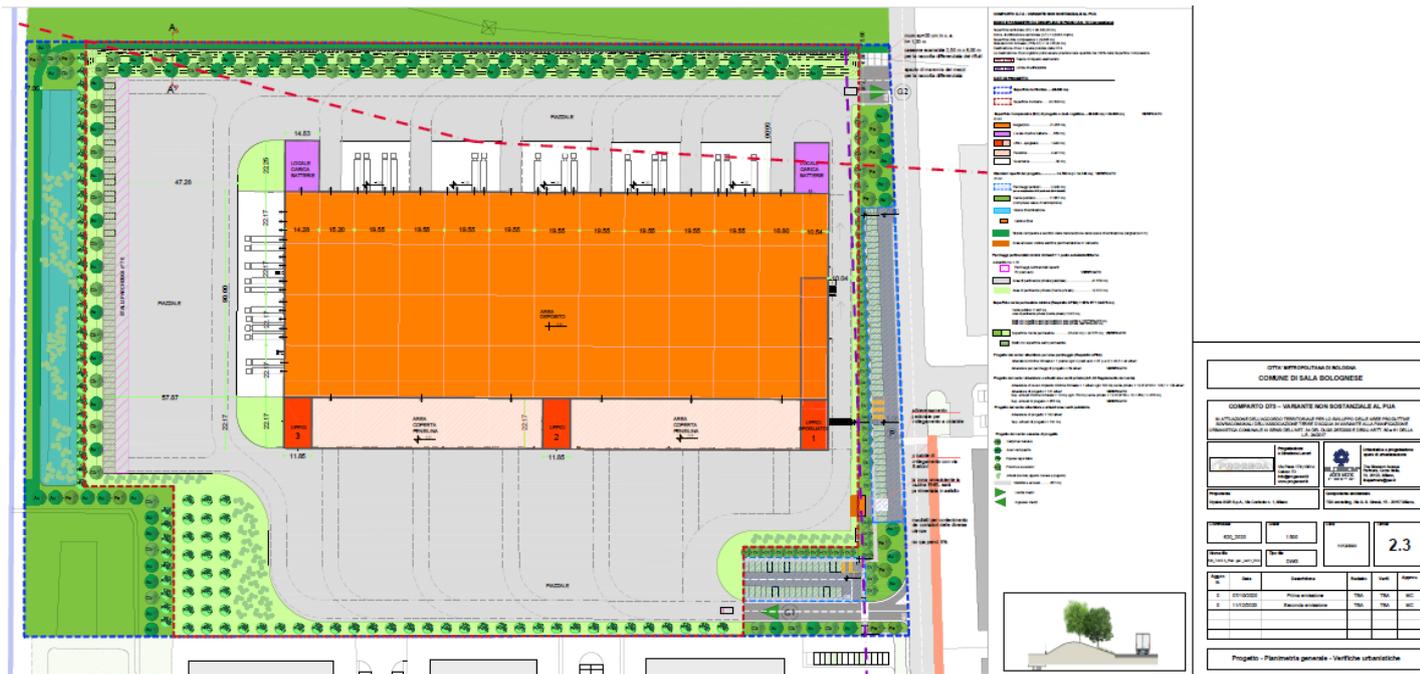
Sup. catastale complessiva	98299 mq
-----------------------------------	-----------------

6.2 Dati urbanistici di riferimento

Secondo quanto previsto dall'articolo 31ter del previgente PRG del Comune di Sala Bolognese, strumento di riferimento per la redazione dell'Accordo di Programma e del PUA, delle varianti al RUE conseguenti, dei contenuti dell'Accordo Territoriale e delle analisi fin qui effettuate, i dati di riferimento per lo sviluppo dell'intervento sono i seguenti:

- Superficie Territoriale (Sup. catastale complessiva, vedi par.7.1 e tav.2.2.) = 98.300 mq
- Superficie Complessiva = 29.806 mq
- Indice di Utilizzazione Territoriale (UT) = 0,3033 mq/mq
- Standard minimo richiesto = 15% Superficie Territoriale = 14.745 mq

Il progetto, come previsto dall'elaborato 2.3 di cui si riporta un estratto, prevede le seguenti quantità:



- Superficie Territoriale (Sup. catastale complessiva, vedi par.7.1 e tav.2.2.) = 98.300 mq
- Superficie Complessiva = 28.533 < 29.806 mq **PARAMETRO VERIFICATO**
- Indice di Utilizzazione Territoriale (UT) = 0,3033 mq/mq
- Standard reperiti dal progetto = 14.760 mq > 14.745 mq **PARAMETRO VERIFICATO**
- Di cui
 - *Parcheggi pubblici = 2.930 mq*
 - *Verde pubblico (compreso vasca di laminazione) = 11.830 mq*

All'interno della zona interessata dal presente PUA sono consentiti tutti gli usi previsti dalle N.T.A. del previgente PRG e dalle conseguenti varianti RUE, previsti nella zona omogenea D e più precisamente:

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

1. 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.

3. Attività di trasporto e logistica (in attuazione di quanto disposto dal Collegio di Vigilanza, par.6)

L'eventuale cambio di categoria comporterà il conseguente adeguamento, se necessario, degli standard urbanistici.

Il progetto presentato nell'ambito della variante non sostanziale al PUA del comparto D.7.3 prevede la realizzazione di un edificio da adibire a magazzino per logistica con annessi uffici rientranti nella sagoma dell'edificio e due locali carica batteria esterni alla sagoma dell'edificio.

Il nuovo magazzino avrà una pianta rettangolare per una superficie coperta pari a 28.533 mq.

Il magazzino è progettato con struttura prefabbricata in C.A., l'altezza massima sottotrave è pari a 12.50m mentre l'altezza dell'edificio è pari a circa 16 m.

6.3 Oneri di urbanizzazione e obbligazioni

Sono previsti oneri di urbanizzazione primaria pari a 14,40 €/mq di Superficie Complessiva, per un importo massimo (calcolato considerando una S.C. max pari a 29.806 mq) di 429.206,4 €. Gli oneri di urbanizzazione primaria potranno essere scomputati con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto (Verde pubblico, parcheggi pubblici, sottoservizi, accessibilità).

Sono previsti oneri di urbanizzazione secondaria pari a 4,20 €/mq di Superficie Complessiva realizzata, pari a un massimo di 125.185,2 € (calcolato considerando una S.C. max pari a 29.806 mq). Gli oneri di urbanizzazione secondaria verranno versati al Comune nel momento del rilascio del permesso di costruire dell'edificio privato

Per quanto riguarda il contributo D+S pari ad euro 8,50 €/mq di SU, come previsto dall'Accordo di Programma e dalla Variante AdP, rimane convenuto che sarà corrisposto dal Soggetto Attuatore al Comune al rilascio del permesso di costruire dell'edificio privato nella misura e con le modalità stabilite dalle norme e leggi vigenti in materia e sarà destinato al potenziamento dell'impianto del depuratore, a cura del Comune e/o degli enti pubblici preposti.

In aggiunta al suddetto contributo è posto a carico del Soggetto Attuatore il costo necessario al potenziamento delle reti acqua e gas poste al di fuori del comparto secondo quanto stabilito nell'Accordo di Programma e dalla Variante AdP per importi rispettivamente pari a € 37.931 e € 19.881.