



Comune di Valsamoggia

(Città Metropolitana di Bologna)

Area Gestione e Sviluppo del Territorio
Servizio Urbanistica

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: PRIMA VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE APPROVATO CON D.C.C. N. 73 DEL 08/11/2005 (COMUNE DI BAZZANO) COMPARTO URBANISTICO C1-GVS-B2-B3 DEL PRG PREVIGENTE, AMBITO AN.E DEL RUE E PSC VIGENTI SITO IN LOCALITA' BAZZANO – MAGAZZINO TRA VIA MAGAZZINO E VIA CANALETTA E RELATIVO DOCUMENTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA - VAS. (P.U.T. 2016/00092 – FASC. 2016.06.02.1.1.)

Trattasi di variante non sostanziale a piano particolareggiato approvato con delibera consiliare del Comune di Bazzano n. 56 del 18/06/2008, "Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativa al comparto C1-GVS - B2 - B3 del previgente P.R.G. a destinazione residenziale siti in località Bazzano - Magazzino via Magazzino in variante al P.R.G. pre vigente ed in attuazione di accordo di programmazione negoziata Rep. 2693 con il Comune di Bazzano, sottoscritto in data 30/09/2006";

A seguito dell'approvazione è stata stipulata convenzione urbanistica atto Notaio Smeraldi Mauro Rep. 100744 Racc. 38636 del 17/06/2010 stipulata secondo la minuta di atto contenuta nella delibera di C.C. di Bazzano n. 56 del 18/06/2008.

La variante non sostanziale del piano particolareggiato prevede una permuta a totale compensazione relativa agli impegni specifici in attuazione del piano particolareggiato e dell'accordo negoziale Rep. 2693 del 30/09/2006, come meglio specificato dai seguenti punti riportati anche all'art. 5 della minuta di convenzione urbanistica (Allegato B):

A- CESSIONE AL COMUNE DI VALSAMOGGIA DI AREE CON DESTINAZIONE GVS NEL PREVIGENTE PRG (COL.C.C. NEL VIGENTE RUE)

Con il piano particolareggiato originario e sua variante è stata prevista da parte del Soggetto Attuatore la cessione, al prezzo forfettariamente stabilito di Euro 5,16 (euro cinque/16) al mq., al Comune di Valsamoggia, conformemente alle intese contenute nel documento di programmazione negoziale redatto e sottoscritto tra le parti, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000, l'area destinata a COL.c.c. (ex GVS), aree distinte catastalmente in Comune di Valsamoggia – Sezione di Bazzano (M320B) al Foglio 2 Mappali 470 (ex 356 parte) - 472 (ex 359 parte) - 474 (ex 362 parte), nelle tavole del piano particolareggiato per complessivi mq. 10.618,00 (come da frazionamento approvato dalla Agenzia delle Entrate in data 11/07/2017 prot. BO0094171) e per un importo stimato di € 54.788,88. Sull'area è presente un fabbricato costruito con regolare procedimento di opera pubblica dal Comune di Savignano, non accatastato.

Quanto sopra in attuazione degli accordi sottoscritti con il Comune di Savignano per la gestione in forma associata dell'area a verde di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 64 del 11/09/2007 avente ad oggetto: "Convenzione tra i Comuni di Bazzano e Savignano sul Panaro per la gestione in forma associata di un'area a verde in zona contermina" e alla deliberazione di Giunta Comunale di Bazzano n. 66 del 29/07/2008 avente ad oggetto: "Approvazione progetto per la realizzazione di una struttura destinata ad associazione locale di volontariato nell'area GVS di Magazzino". Il Comune di Valsamoggia si impegna per la durata di anni 15 dalla stipula della presente convenzione a non rendere edificabile ai fini residenziali la presente area con destinazione COL.C.c..

B- VASCA DI LAMINAZIONE E DEPURATORI BIOLOGICI

Al fine di garantire l'invarianza igrometrica dei suoli ante opera, ai sensi dell'art. 5 della Convenzione originaria Notaio Smeraldi Mauro Rep. 100744 Racc. 38636 del 17/06/2010, il soggetto attuatore si impegna a "realizzare, quale opera di urbanizzazione primaria, una vasca di laminazione con adeguate capacità ricettive e idonee caratteristiche, completa dei necessari apparati accessori (disoleatore e separatore di prime piogge, condotta di collegamento alla rete nera, condotta di collegamento allo scarico del depuratore, scaricatore di piena, ecc.). La scelta risulta motivata dal fatto che non sono presenti nella parte di abitato di Magazzino appartenente al territorio di Bazzano, una condotta fognaria ed un depuratore per il trattamento delle acque nere provenienti dal comparto, il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare in ciascun lotto un sistema di depurazione che consenta, a norma di legge, di far confluire i reflui trattati nell'ambito dei canali di scolo anche a cielo aperto per le acque bianche esistenti. Il costo complessivo di detti impianti viene stimato in Euro 40.000,00 (euro quarantamila/00). Essendo che dette opere a carico del Soggetto Attuatore sarebbero state oggetto di versamento dell'importo a carico dell'Amministrazione Comunale nel caso di realizzazione di una nuova condotta fognaria, mentre sarebbero state a carico dello stesso in caso di mancata realizzazione". Con parere di Hera prot. 134514 del 24/06/2010, ribadito e confermato dai pareri favorevoli acquisiti nella conferenza di servizi conclusiva del 08/03/2017, dette opere di urbanizzazione primaria non sono più necessarie, ma viene proposta una nuova soluzione progettuale. E' a carico del Soggetto Attuatore il tratto di collegamento tra il comparto e il punto di immissione della condotta per le acque nere.

C- MONETIZZAZIONE PARZIALE DELLO STANDARD DI VERDE PUBBLICO V

Gli standard pubblici, del presente Piano, calcolati sulla base degli standard previsti dal PRG previgente con i valori di cui alle tabelle parametriche vigenti, ammontano a mq. 933,10 (1333,00 x 0,70) dei quali si valuta favorevolmente la parziale monetizzazione a fronte della cessione extra standard di verde pubblico di cui alla precedente lettera A), i quali vengono monetizzati come segue:

- mq. 280,16 (933,10 - 652,94), sulla base delle tabelle vigenti € 51,65 al mq. per complessivi € 14.470,26, per la monetizzazione delle aree e opere per attrezzature di verde pubblico "V" (area e opere);

D- SISTEMAZIONE DELL'AREA GVS (COL.C.c.), VERDE E PARCHEGGI

Il Soggetto Attuatore ai sensi dell'art. 1 dell'accordo di programmazione negoziata Rep. 2693 del 30/09/2006, si impegna:

- a realizzare entro sei mesi dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica alla sistemazione dell'area GVS ora COL.C.c. attigua all'area C1 ora AN.e sulla base delle indicazioni tecniche fornite dall'Amministrazione Comunale per un importo non inferiore a € 119.253,40 (così calcolati mq. 373,60+69,68=443,28 : 2= 221,64 mq di Sv x 1,275 = 282,591 mq di Sv x 422 € = € 119.253,40) al netto degli oneri fiscali e delle relative spese di progettazione, direzione lavori e collaudo. O in alternativa a quanto sopra indicato a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, a corrispondere detta cifra al Comune medesimo nell'ambito degli stessi termini temporali indicati nel paragrafo precedente.

- ad eseguire a perfetta regola d'arte e cedere al Comune di Bazzano entro 12 mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire di cui al punto precedente, le opere di interesse pubblico (verde e parcheggi) indicate nello schema planimetrico allegato riferite alla zona GVS.

Sulla base della presente variante al piano particolareggiato la quale prevede una superficie edificabile di 1.333,00 mq di Su, senza l'utilizzo della potenzialità edificatoria, ma solo dei terreni delle adiacenti aree ex B2 e B3 del PRG previgente, vengono meno gli impegni assunti per la sistemazione dell'area GVS ora (COL.C.c.). La sistemazione dell'area risulta parzialmente realizzata dal Comune di Savignano.

Per quanto sopra in parziale permuta e compensazione degli impegni di cui alle precedenti lettere A), B), C), D) il Soggetto Attuatore deve all'atto della stipula della presente convenzione l'importo complessivo di € 318,62 dato dalla differenza delle lettere precedenti come segue:

€ 54.788,88 - (40.000,00 + 14.470,26+0) = - € 318,62.

Il progetto di prima variante non sostanziale del piano particolareggiato è caratterizzato dai seguenti dati urbanistico-edilizi:

L'intervento comporta la realizzazione di una superficie utile totale Su, calcolata ai sensi del P.R.G. previgente (art. 65 delle N.T.A. del PRG previgente del Comune di Bazzano, allegate alle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano), pari a mq 1.333,00.

Il soggetto attuatore si obbliga a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per il complesso delle urbanizzazioni risultanti dal citato progetto di Variante al Piano Particolareggiato le quali ammontano a complessivi mq 2.998,93 circa, suddivisi in ragione delle specifiche quantità indicate nell'elaborato di variante al Piano Particolareggiato (Tavole n. 4 - 12 - 15), e così distinte:

- aree verdi 933,10 (652,94 + 280,16) mq.; (di cui mq. 280,16 sono verde dotazione ecologica, mentre i restanti mq. 652,94 verde pubblico V1 conteggiato come standard);
- parcheggi pubblici P1 445,00 mq.;
- marciapiedi 658,88 mq.;
- strade 930,31 mq.;

Il tutto come meglio dettagliato nella minuta di convenzione urbanistica (Allegato B) e negli elaborati di variante al piano.

**LA RESPONSABILE DELL'AREA
GESTIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO**
Baldi Federica