



Comune di Valsamoggia

(Città Metropolitana di Bologna)

Area Gestione e Sviluppo del Territorio
Servizio Urbanistica

RELAZIONE TECNICA E DICHIARAZIONE DI SINTESI

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO PER L'ATTUAZIONE DI VARIANTE SPECIFICA AL P.R.G. PREVIGENTE AI SENSI DELL'ART. 5 DEL D.P.R. N. 447/1998 PER NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO PRODUTTIVO AD USO MAGAZZINO/DEPOSITO DI LEGNAME E RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE NELL'AREA SITA IN VIA LUNGA COMPARTI N. 23 (D3) E PER L'ATTUAZIONE DELLA ZONA PRODUTTIVA COMPARTO N. 24 (D3) NELL'AMBITO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA COSTRUZIONE DI NUOVI FABBRICATI PRODUTTIVI E COMMERCIALI E RELATIVA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (P.U.T. 2014/01316 - FASC. 2015.06.02.1.2.)

Trattasi di piano particolareggiato avente superficie territoriale di circa 125.183 mq. ricompresa nel perimetro di intervento, è ripartita nei seguenti ambiti di PSC:

- APS.e – sistema insediativo specializzato. Ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale, la cui attuazione è definita dall'accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, sottoscritto in data 23/01/2014, in base alla variante di anticipazione al PRG previgente per una superficie territoriale del lotto 1 di mq 55.183 circa e del lotto 2 di mq. 50.000;
- COL-C.c – sistema delle dotazioni territoriali, parchi, verde pubblico attrezzato per una superficie territoriale di mq 20.000.

La superficie utile SU massima ammessa per il lotto 1 è di 22.000 mq, di cui 9.000 mq a destinazione produttiva per l'insediamento della ditta CORA', calcolata come da PRG previgente. La superficie utile SU massima ammessa per il lotto 2 è di 22.000 mq.

E' prevista la possibilità di realizzare sul lotto 2 una aggregazione commerciale di superficie non superiore a mq. 3.500 di Slv (mq. 2.500 slv massimo per la realizzazione di una medio grande struttura di vendita nel settore non alimentare o mq. 3.500 nel caso di aggregazioni di medie strutture con carattere di unitarietà per l'utenza, di attrazione comunale secondo la tipologia 22 del POIC).

Le aree necessarie per il complesso delle urbanizzazioni risultanti dal citato progetto di Piano Particolareggiato ammontano a complessivi mq 58.992,00 circa, suddivisi in ragione delle specifiche quantità indicate nell'elaborato di Piano Particolareggiato (10192-2018- T7-Pla-standard.pdf.p7m), e così distinte:

- strade e percorsi pedonali 8.643,00 mq. ;
- verde di arredo stradale e pista ciclabile 2.652 mq.;

- bosco urbano 20.000,00 mq.;
- parcheggi P1 + P2 lotto 1 – 6.608,00 mq.;
- parcheggi P1 + P2 lotto 2 – 9.400,00 mq.;
- verde lotto 1 – 6.817,00 mq.;
- verde lotto 2 – 4.872,00 mq.;

Il piano particolareggiato prevede anche le seguenti clausole specifiche disciplinate dalla relativa convenzione (art. 6):

- A opere di urbanizzazione generale, realizzazione di area boscata;

"Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare a propria cura e spese senza alcun onere aggiuntivo per l'Amministrazione Comunale, un'area boscata di circa 20.000 mq. ubicata a ridosso del Rio Martignone.

Il Soggetto Attuatore garantisce che le opere verranno effettuate a regola d'arte, nel pieno rispetto del progetto e delle eventuali prescrizioni e regolamenti comunali, senza ledere e pregiudicare diritti di terzi, con tutti gli impianti in perfetta regola d'arte ed efficienza, tenendo sin d'ora il Comune di Crespellano sollevato da qualsiasi danno, lite, molestia o evizione. L'importo complessivo delle opere viene presuntivamente indicato, al fine delle garanzie da rilasciarsi, pari ad Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero centesimi), come da relazione di previsione di spesa estimativa alla variante ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 447/1998.

L'esecuzione delle presenti opere dovrà avvenire sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale e del Collaudatore in corso d'opera nominato dall'Amministrazione Comunale ed a carico dei Soggetti Attuatori, secondo le istruzioni impartite dai medesimi anche in corso d'opera.

Le opere sopra descritte dovranno essere realizzate contestualmente alle Opere di Urbanizzazione del comparto D3-23 entro i termini di validità della presente convenzione.

Si precisa che le aree di cui sopra dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale che sarà responsabile della custodia delle stesse. La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico del Soggetto Attuatore per la durata di cinque anni dal collaudo.

Il soggetto attuatore potrà installare una recinzione perimetrale all'area boscata, da rimuovere alla scadenza sopra indicata con la consegna della gestione dell'area al Comune.

Il presente intervento è soggetto al contributo extra oneri per la realizzazione di attrezzature del verde di importo pari ad Euro 75.000,00 (settantacinquemila virgola zero centesimi), intera somma già versata all'atto della stipula della convenzione originaria Notaio Francesco Natali Rep. 47030 n. Racc. n. 9995 del 29/06/2011."

- B impegni extra oneri a carico del Soggetto Attuatore;

"Si dà atto che in data 29/09/2011 è stato versato un importo di Euro 660.000,00 (seicentosesantamila virgola zero centesimi) a titolo di contributo extra oneri di Euro 30,00 al metro quadrato di superficie utile SU realizzabile per il maggior valore conseguito dall'area D3-23.

Relativamente alla mancata realizzazione dell'edificio B ad uso terziario come individuato dall'accordo ex art. 18 L.R. n.20/2000, all'atto del ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione sarà corrisposto un contributo extra oneri di euro 125.000,00 (centoventicinquemila virgola zero centesimi), da destinare al fondo di compensazione previsto dall'Accordo Territoriale per l'ambito produttivo sovracomunale del Martignone al fine di perseguire gli obiettivi di perequazione territoriale.

Nel caso di insediamento di altra e diversa azienda, entro i cinque anni successivi alla realizzazione, nel fabbricato di non meno di mq. 9.000 destinato al trasferimento dell'attività della ditta CORA', dovrà essere corrisposto al Comune di Valsamoggia l'incremento di valore della corrispondente area definito dall'approvazione del procedimento che ha quantificato l'area come edificabile (art. 5 D.P.R. n. 447/98), esigenze non

altrimenti soddisfacibili dall'azienda come definite con D.C.C. n. 42 del 16/04/2009, da quantificare mediante valutazione dell'Agenzia dell'Entrate; a tal fine le Parti forniranno all'Agenzia dell'Entrate i costi effettivi di acquisto dell'area sommati alle spese sostenute fino al momento dell'istanza su entrambi gli ambiti D3/23 e D3/24, al netto della relativa quota di Extra Oneri gravanti sugli ambiti D3/23 e D3/24, ricalcolati sulla base di una SLP di non meno di 9.000 m2.

Il costo della valutazione dell'Agenzia sarà rimborsato da CEDRO all'amministrazione comunale."

- C impegni extra oneri a carico del Soggetto Attuatore in favore dell'Unione dei Comuni Valli del Samoggia;

"L'attuazione del comparto prevede la corresponsione di un beneficio pubblico (contributo di sostenibilità) commisurabile nella realizzazione in Comune di Valsamoggia località Crespellano di opere per un controvalore di € 900.000,00 (novecentomila euro) in caso di totale sfruttamento della capacità edificatoria (SU pari a 22.000 mq.), riducibili proporzionalmente in caso di sfruttamento parziale, in ragione di € 40,91 mq., salvo diverse valutazioni concertate tra le parti anche in relazione alla sopravvenuta criticità della situazione congiunturale, che l'Amministrazione destinerà alla realizzazione di opere previste nel piano della qualità urbana; il versamento dovrà avvenire alla assegnazione dei lavori dell'opera individuata dall'amministrazione ed in ogni caso non prima del rilascio dei titoli abilitativi per lo sfruttamento della capacità edificatoria dell'ambito."

- D impegni extra oneri a carico del Soggetto Attuatore in favore del Comune di Valsamoggia;

"L'attuazione del comparto prevede altresì la corresponsione di un ulteriore beneficio pubblico (contributo di sostenibilità) commisurabile in euro 900.000,00 (novecentomila euro), in caso di totale sfruttamento della capacità edificatoria (SU pari a 22.000 mq.), riducibili proporzionalmente in caso di sfruttamento parziale, in ragione di € 40,91 mq., salvo diverse valutazioni concertate tra le parti anche in relazione alla sopravvenuta criticità della situazione congiunturale, da destinare al recupero dell'edificio scolastico di via Togliatti sede degli uffici comunali o altra opera indicata dall'Amministrazione Comunale. Il versamento totale dell'importo dovrà avvenire, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, dopo il ritiro dei titoli abilitativi per lo sfruttamento della capacità edificatoria dell'ambito."

- E impegni extra oneri a carico del Soggetto Attuatore in favore del Comune di Valsamoggia per la realizzazione di superficie commerciale;

"L'intervento sull'ambito D3-24 relativamente alla parte commerciale è soggetto al contributo extra oneri di Euro 30,00 (trenta) al metro quadrato di superficie di vendita SdV richiesta (mq. 2.500 massimo per la realizzazione di una medio grande struttura di vendita nel settore non alimentare o mq. 3.500 nel caso di aggregazioni di medie strutture con carattere di unitarietà per l'utenza, di attrazione comunale secondo la tipologia 22 del POIC) da versarsi all'atto del ritiro del permesso di costruire del relativo fabbricato."

- F adeguamento e ripristino a regola d'arte del raccordo stradale di progetto con la strada esistente Via lunga, Comune di Valsamoggia;

"Il lottizzante si impegna ad adeguare e ripristinare a regola d'arte a propria cura e spese senza alcun onere aggiuntivo per l'Amministrazione Comunale il raccordo stradale di Via Lunga con la nuova strada di progetto, di proprietà del Comune di Valsamoggia, secondo un progetto esecutivo che dovrà essere presentato unitamente alla presentazione del permesso di costruire del primo stralcio delle opere di urbanizzazione primaria. La realizzazione della sede stradale dovrà rispettare i canoni imposti dall'Amministrazione Comunale e sottoposti alla sua approvazione e collaudo in sede di presentazione del titolo abilitativo. Il Soggetto Attuatore garantisce che le opere verranno effettuate a regola d'arte, nel pieno rispetto del progetto e delle eventuali prescrizioni e regolamenti comunali, con tutti gli impianti in perfetta regola d'arte ed efficienza, tenendo sin d'ora il Comune di Valsamoggia sollevato da

qualsiasi danno, lite, molestia o evizione. La quantificazione delle opere di cui al presente punto F) è inclusa nella stima sommaria di cui all'articolo 5. La garanzia della perfetta esecuzione delle stesse è quindi inclusa nella garanzia di cui all'articolo 7."

- art. 6 bis – manutenzione del verde pubblico e parcheggio pubblico;

"Con il presente atto l'Amministrazione Comunale ed il soggetto attuatore convengono che le opere e le aree di urbanizzazione destinate a verde pubblico e a parcheggio pubblico ed ogni responsabilità connessa alla loro proprietà e/o custodia sarà definitivamente e ad ogni effetto trasferita a carico dell'Amministrazione Comunale all'atto della cessione delle stesse. Rimarrà a carico del Soggetto Attuatore la manutenzione ordinaria e straordinaria consistente nella sola effettuazione del taglio del prato, con una frequenza minima di 8 volte l'anno, e delle potature, con una frequenza minima di una volta ogni tre anni, ed in ogni caso dovrà intervenire a seguito della richiesta comunale. Gli interventi saranno realizzati secondo modalità convenute tra le parti, e nel rispetto delle vigenti norme e leggi in materia. L'Amministrazione Comunale ed il Soggetto Attuatore convengono altresì che qualora tutte le aree e/o porzioni delle stesse destinate a parcheggio pubblico vengano chiuse con sbarra di accesso al pubblico, consentendone l'uso negli orari dalle ore 6.00 alle ore 24.00, l'ordinaria manutenzione delle opere e delle aree di urbanizzazione destinate a parcheggio pubblico ed eventuale viabilità di accesso comprensive del servizio neve rimangano a carico del Soggetto Attuatore o dei loro aventi causa anche successivamente al collaudo con esito favorevole e cessione delle aree. Detto impegno manutentivo ha natura di "obligatio propter rem", e dovrà essere esplicitamente riportato in tutti gli atti notarili di compravendita eseguiti dal Soggetto Attuatore."

Il tutto come meglio evidenziato nella minuta di convenzione urbanistica (Allegato B).

Con riferimento alla Valutazione Ambientale Strategia e alle prescrizioni della Città Metropolitana con atto del Sindaco metropolitano n. 99 IP 2016/2018 del 23/05/2018, si formula la seguente dichiarazione di sintesi:

1)- Fascia di tutela fluviale:

La progettazione e i vincoli previsti dal PRG previgente (variante specifica introdotta con art. 5 DPR 447/98) prevedono già una fascia di mitigazione cartograficamente individuata quale mitigazione e permeabilizzazione dell'area in tutela del rio Martignone. Detta area ha la superficie di 20.000,00 mq di verde boscato oltre gli standard minimi di verde previsti dal PRG. Si rileva altresì che la viabilità in progetto è anche viabilità per l'accesso all'area boscata; unico accesso previsto. La soluzione progettata è invariata dal 2009 ed è stata oggetto di istanza art. 5 DPR 447/97 approvata con delibera di Giunta Provinciale n. 569 del 21/12/2010.

2)- Mobilità:

Si specifica che con 1.270 veic/g è da intendersi il numero di viaggi giorno compiuti, pari quindi a 1.270 spostamenti giorno in entrata e 1.270 spostamenti giorno in uscita. Nella fase della progettazione esecutiva dell'intersezione della viabilità di comparto con la via Lunga, sarà inserita una corsia di accumulo dedicata alla svolta a sinistra, da via Lunga all'ingresso del comparto, ottenuta prevedendo un allargamento della sede stradale di via Lunga sul lato ovest verso il comparto, così come già proposta in sede di studio del traffico (si veda il cap. 9 dello Studio del Traffico - ottobre 2014).

Circa la richiesta di aumentare la distanza tra l'intersezione di via Lunga per l'accesso al comparto e quella con via Brodolini, specifichiamo che ciò non è compatibile con il disegno della viabilità interna al comparto, che corrisponde a precise esigenze funzionali dell'insediamento e al suo raccordo con la viabilità generale. La realizzazione di una rotonda che connetta le due intersezioni richiederebbe peraltro l'occupazione di aree di altra proprietà, site all'esterno del perimetro del comparto del P.P., aree che attualmente non sono disponibili.

3)- Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata APEA:

Si è provveduto ad aggiungere tutte le integrazioni e precisazioni richieste nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato, sostituendo l'elaborato. (elaborato 26514-2018-T2-NTA.pdf.p7m)

Connessione ciclabile tra ambito produttivo e trasporto pubblico:

a)- Si rimanda al successivo punto 4;

Verde privato:

b)- In sede di progetto esecutivo del fabbricato dovrà essere rispettata la quota di permeabilità e verde privato come da scheda 10/14 del PRG previgente allegata alle NTA del piano particolareggiato;

Energia e Recupero delle acque meteoriche delle coperture:

c)- Nelle Norme Tecniche di Attuazione, elaborato 26514-2018-T2-NTA.pdf.p7m, sono stati integrati gli artt. 5 e 15, con i punti 5.2.1 e 15.2, rispettivamente "Energia" e "Recupero delle acque meteoriche delle coperture", come segue:

- Art. 5 – MODALITÀ DI INTERVENTO

"5.2.1 Nella progettazione dovranno essere adottate le soluzioni architettoniche e impiantistiche coerenti con l'analisi del sito specifico e dei fabbisogni energetici degli edifici proposti e le misure idonee per il rispetto dei requisiti imposti dalla recente normativa di settore (sia in merito all'efficienza energetica del sistema edificio-impianto, che in merito all'approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili). Tali requisiti dovranno uniformarsi ai nuovi obblighi introdotti da disposizioni regionali (in attuazione delle direttive europee), quali ad esempio le norme relative agli edifici ad energia quasi zero" di cui all'allegato B.7 della DGR 967/2015, a cui dovranno uniformarsi tutti gli edifici a partire dal 1° gennaio 2019."

- Art. 15 - COPERTURE DEGLI EDIFICI

"15.2 Dovrà essere assicurato il recupero delle acque meteoriche delle coperture, garantendo così la adeguata capacità di accumulo e riutilizzo di acqua piovana per l'irrigazione delle aree verdi pubbliche e private e per gli scarichi dei WC."

Impianto irrigazione area bosco:

d)- In sede di presentazione del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria verrà previsto specifico impianto di irrigazione di soccorso nell'area boscata.

4)- Accesso ciclopedonale:

In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, sarà inserita la modifica al tracciato della pista ciclabile proposto, prevedendone la prosecuzione sul lato ovest del comparto, in modo da connettere l'accesso su via Lunga al sottopasso della Autostrada A1, esistente.

L'Amministrazione comunale a seguito della realizzazione degli interventi di cui al presente piano particolareggiato, prenderà in considerazione la possibilità di realizzazione di un'intermodalità treno-bici e bus-bici., fruttando eventualmente le sedi stradali già esistenti.

5)- aggregazione commerciale:

Si provvede ad eliminare l'art. 6 ter dalla convenzione urbanistica. Si inserisce nelle premesse della convenzione il richiamo alla nota del Comune di Valsamoggia 61680 del 18/10/2017 recante le prescrizioni della Regione Emilia Romagna, per l'eventuale inserimento nel lotto 1 di una seconda aggregazione commerciale di rilevanza comunale.

6)- rumore ed emissioni in atmosfera:

E' stato inserito apposito capoverso all'articolo 3 delle NTA del Piano Particolareggiato elaborato 26514-2018-T2-NTA.pdf.p7m e più precisamente come segue:

- Art. 3 – DESTINAZIONI D'USO

"L'ammissibilità delle attività da insediare è subordinata alla preventiva dimostrazione dell'assenza di criticità in merito a rumore ed emissioni in atmosfera."

7)- altezza massima degli edifici:

La previsione è già stata prevista ed accolta dalla Giunta Comunale di Crespellano n. 91 del 31/12/2013 e recepita nell'accordo Prot. 9808 del 06/03/2014 sottoscritto in data 23/01/2014. Si precisa che detta norma potrebbe non avere attuazione in quanto non richiesta dalle aziende che andranno ad insediarsi. Per

quanto concerne i campi elettromagnetici, si specifica altresì che l'eventuale volume edificato oltre i 13 ml di altezza, sarà destinato alla movimentazione delle merci e non comporterà permanenza di persone.

8)- monitoraggio ambientale:

E' stato inserito apposito capoverso all'art. 3 delle NTA del Piano Particolareggiato elaborato 26514-2018-T2-NTA.pdf.p7m e più precisamente come segue:

- Art. 3 – DESTINAZIONI D'USO

“Qualora si intendano insediare attività per le quali la legge prescrive l'effettuazione di monitoraggio ambientale, i progetti edilizi dovranno essere corredati del relativo programma”.

Si precisa che per l'attività di Corà legnami, trattasi di attività non soggetta al controllo ambientale.

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

Baldi Federica

documento firmato digitalmente