



Comune di Valsamoggia

(Città Metropolitana di Bologna)

Area Gestione e Sviluppo del Territorio
Servizio Urbanistica

RELAZIONE TECNICA E DICHIARAZIONE DI SINTESI

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI APS.E E APS.II. (SCHEDE NN. 24 E 25 DEL POC VIGENTE) IN LOCALITA' CREPELLANO VIA LUNGA NORD E RELATIVA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE - VALSAT (P.U.T. 2018/01752 – FASC. 2018.06.02.1.5.). RICHIEDENTE: F.LLI FINI COSTRUZIONI SRL

RELAZIONE TECNICA

Trattasi di due ambiti ubicati nell'area a destinazione produttiva denominata "Via Lunga" nella località Crespellano. La proposta è riferita da una parte ad una ridefinizione dell'assetto di un piano particolareggiato già in attuazione (APS.e), che prevede anche la realizzazione di un nuovo accesso diretto alla SP 659 "Nuova Bazzanese", e dall'altra all'attuazione dell'ambito produttivo APS.i.1 nel quale far atterrare come indicato dal POC anche i diritti esistenti, pari a 500 mq. di Su, derivati dalla precedente Variante al PSC di Monteveglio.

Il piano attuativo in oggetto attua le disposizioni del POC approvato (scheda 24 – 25 Via Lunga Nord), in conformità con il PSC e il RUE vigenti, relative all'assetto insediativo, alle dotazioni territoriali, alle opere urbanizzative e agli accordi tecnico-economici tra l'attuatore F.lli Fini Costruzioni srl e l'Amministrazione Comunale.

L'ambito APS.i.1 deriva dalle indicazioni urbanistiche predisposte dal PSC nella scheda denominata "Ambito APS.i.1 Crespellano - Via Lunga est" che richiama per l'attuazione il rispetto delle condizioni di sostenibilità dell'intervento inserite nell'Accordo territoriale per gli ambiti produttivi dell'Associazione intercomunale Area Bazzanese, ai sensi degli artt. 15 L.R. 20/2000 e art. 9.1 del PTCP, sottoscritto il 29/6/2012.

Nell'ambito APS.e, già convenzionato, finalizzato a favorire il trasferimento di aziende locali la cui sede attuale è insufficiente allo sviluppo delle attività aziendali non compatibili con l'ambiente urbano, la Su prevista dal Piano particolareggiato di iniziativa privata previgente è di 28.090 mq, di cui 25.590 produttivi e 2.500 mq per altri usi.

Il POC vigente propone un incremento di capacità edificatoria del 5% pari a 1.404,50 mq assegnato a fronte di impegno alla realizzazione della nuova bretella di accesso alla SP 569. Per attività locali si intendono le attività produttive già insediate nell'area e/o insediate in aree urbane dei comuni che debbano trasferirsi nei limiti dell'offerta di aree non edificate previste nel PRG pre-vigente.

Nell'ambito di integrazione APS.i.1, destinato ad accogliere le nuove espansioni produttive, in coerenza con il POC si propone una Su di 8.786,10 mq oltre al trasferimento di 500 mq di SU per usi produttivi da Monteveglio.

Pertanto la Superficie Territoriale dell'ambito unitario è di mq. 174.229 (APS.e 84.174 mq + APS.i.1 90.055 mq); rispetto il Piano Particolareggiato previgente, la SU aggiuntiva assegnata da POC è complessivamente di 10.690,60 mq.

L'ambito deve rispondere ai criteri di APEA Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate secondo i temi e gli obiettivi contenuti nell'allegato 4 dell'Accordo Territoriale.

Le aree necessarie per il complesso delle urbanizzazioni risultanti dal citato progetto di Piano Urbanistico attuativo da cedere gratuitamente al Comune di Valsamoggia ammontano a complessivi 44.650,32 mq e risultano così suddivise:

- marciapiedi e percorsi pedonali = 2.610,30 mq;
- viabilità pubblica = 9.791,72 mq;
- parcheggi pubblici P1 = 5.239,50 mq;
- verde pubblico U = 24.392,50 mq;
- verde dotazione ecologica ECO = 2.616,30 mq;

Altre superfici di interesse pubblico:

- cabine Enel = 60,00 mq;

Il piano particolareggiato prevede anche le seguenti clausole specifiche disciplinate dalla relativa convenzione (art. 7):

- A – Contributo di sostenibilità schede nn. 24 -25 POC, e più precisamente:

"In ottemperanza agli impegni assunti nei confronti del Soggetto Attuatore con la sottoscrizione dell' Accordo stipulato ai sensi dell'art.18 L.R. n.20/2000 in data 23/04/2018 Notaio Barioni Gianantonio Rep. 8155 Racc. 5480, il Comune dà atto che dal contributo di sostenibilità, quantificato dal POC in euro 395.310,70, dovuto ai sensi dell'art.4.7 del PSC Associato Area Bazzanese per il PUA, sarà scomputato l'importo anticipato dal Soggetto Attuatore per la realizzazione delle opere di viabilità di cui alla delibera di Giunta n.33 del 13.03.2018 e ai sensi del relativo accordo. Pertanto quantificati precisamente i lavori anticipati dal Soggetto Attuatore (comprensivi di importo lavori, importi di sicurezza, iva e oneri tecnici) consistono in € 116.468,62, rimangono da versare € 278.842,08 (395.310,70 - 116.468,62), che il Soggetto Attuatore dichiara di avere versato alla Tesoreria Comunale con bonifico in data ### n. ####, precedentemente alla presente stipula. Detto importo potrà essere oggetto di conguaglio a seguito del consuntivo del conto finale a lavori eseguiti.

Il Comune conferma altresì l'obbligo a prendere in carico la viabilità di urbanizzazione (per tale intendendosi: sede stradale e illuminazione pubblica) già eseguita dal Soggetto Attuatore in forza di PDC 327/2010 del 20/02/2014 e la successiva SCIA di Variante 2015-02533, rilasciato per le opere di urbanizzazione relative al comparto n.8 D3, al loro collaudo provvisorio da effettuarsi in concomitanza al collaudo delle opere di viabilità di cui alla sopra richiamata delibera giunta.

Le parti convengono che la segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità dei fabbricati, o loro porzioni, da erigersi nei singoli lotti potrà essere presentata indipendentemente dall'intervenuto collaudo delle opere di urbanizzazione a condizione della realizzazione delle reti di fognatura per acque bianche e nere e delle predisposizioni per gli allacciamenti alle reti per acqua, gas, energia elettrica e telefono nonché, nella misura proporzionale di pertinenza, della esecuzione delle seguenti ulteriori opere:

- asfalto di base nella viabilità;
- segnaletica orizzontale di cantiere;
- pubblica illuminazione."

- B – Sistemazione parcheggi Via Pastore e Via di Vittorio extra comparto, e più precisamente:

"Con il presente atto il Soggetto Attuatore di impegna alla sistemazione dei parcheggi pubblici extra comparto di Via Pastore e Di Vittorio, compresa la segnaletica orizzontale e verticale come meglio indicato nell'elaborato grafico della Variante al Piano Particolareggiato tavola n. 04 (P.U.T. 44/2009/CR), e convenzione urbanistica in data 23 dicembre 2013 con atto a rogito dr. Natali Francesco rep. 49215/11319."

- art. 10 – Manutenzione verde pubblico e vasche di laminazione, e più precisamente:

"Con il presente atto l'Amministrazione Comunale ed i Soggetti Attuatori convengono che l'ordinaria e straordinaria manutenzione delle opere e delle aree di urbanizzazione destinate a verde pubblico U e dotazione ecologica ECO rimanga a carico dei Soggetti Attuatori o dei loro aventi causa anche successivamente al collaudo con esito favorevole.

L'Amministrazione Comunale autorizza pertanto sin da ora i Soggetti Attuatori a realizzare con proprio personale o tramite affidamento, le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione. Gli interventi saranno realizzati secondo modalità convenute tra le parti, e nel rispetto delle vigenti norme e leggi in materia. Dovrà in ogni caso essere salvaguardato il decoro dell'ambiente urbano. In particolare il taglio prato avverrà con una frequenza minima di 6 volte l'anno mentre la potatura delle piante avverrà ogni 2 anni, ed in ogni caso i Soggetti Attuatori dovranno intervenire a seguito di semplice richiesta comunale. Detti impegni dovranno essere esplicitamente riportati in tutti gli atti notarili di compravendita eseguiti dal lottizzante.

Si conviene altresì che per quanto riguardano le vasche di laminazione, la loro ordinaria e straordinaria manutenzione ed ogni onere a ciò connesso rimangano a carico del Soggetto Attuatore, o suoi aventi causa, anche successivamente al collaudo con esito favorevole e cessione delle aree e delle opere.

Detti impegni dovranno essere esplicitamente riportati in tutti gli atti notarili di compravendita eseguiti dal lottizzante."

DICHIARAZIONE DI SINTESI

Con riferimento alla Valutazione Ambientale Strategia e alle prescrizioni della Città Metropolitana con atto del Sindaco Metropolitano n. 39 IP 611/2019 del 13/03/2019, pervenuta in data 14/03/2019 prot. 13990 si formula la seguente dichiarazione di sintesi:

In risposta alle indicazioni di cui al parere ARPAE-SAC prot. 32020/2018, e alla relazione istruttoria del Servizio Pianificazione Territoriale prot. 14470 del 06/03/2019 si evidenzia quanto segue:

- ATTIVITA' INSEDIABILI NELL'AMBITO:

Le attività insediabili nell'ambito sono quelle previste dalla scheda 24 e 25 del POC, e richiamata nelle NTA del PUA (Elaborato 52284-2018-1.11 URB Norme attuazione (R1).pdf.p7m) nella parte finale del paragrafo 2.5 e più precisamente:

"Usi Ammessi - Tutti gli usi ammessi nella relativa Scheda di POC approvato."

- REQUISITI APEA E SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

- PRESCRIZIONI ACCORDO TERRITORIALE E SCHEDE DI POC E PSC

a)-Per quanto riguarda la permeabilità dei suoli, il 25% di permeabilità SP rispetto alla superficie territoriale ST, viene verificata come da tabella che segue considerando solo un 5% del verde della superficie dei lotti privati.

Tabella di riferimento calcolo indice di permeabilità			
ST PUA =		174.225,00	mq
S permeabile minima = 0,25*ST =	richiesta All.4 APEA	43.556,25	mq
Superficie permeabile in progetto PUA in area pubblica =			
	Verde pubblico U	24.392,50	mq
	Verde ECO	3.657,71	mq
	Totale =	28.050,21	mq
SF Lotti			
	Lotto 1	12.067,00	mq
	2	5.962,00	mq
	3	6.583,00	mq
	4	53.959,00	mq
	5	8.377,00	mq
	6	31.438,00	mq
	8	7.527,70	mq
	9		
	10		
	11	3.092,40	mq
	Totale =	129.006,10	mq
Aree ECO in lotti privati			
	Lotto 6	5.472,95	mq
	Lotto 4 (Macron) circa *	3.684,00	mq
	<i>* dato esatto da verificare PDC Macron</i>		
	Totale =	9.156,95	mq
Superficie permeabile minima pertinenziale in lotti privati		6.349,09	mq
Indice verde pertinenziale minimo lotti privati		0,05	mq/mq di SF

Pertanto il rispetto delle norme di RUE in merito alla quota minima di superficie permeabile sulla fondiaria in fase di rilascio del titolo autorizzativo per gli insediamenti sui lotti privati garantisce già ora il rispetto della richiesta APEA.

- ACCESSIBILITA' DELL'AREA PEDONALE E CICLABILE

b)- L'Amministrazione Comunale si riserva di valutare e approfondire il tema dell'accessibilità dell'area rispetto alla stazione ferroviaria e al trasporto pubblico sia su ferrovia che su gomma, anche con l'utilizzo del contributo di sostenibilità ancora da versare come previsto dall'art. 7 lettera A) della convenzione urbanistica.

- ACCESSIBILITA' CARRABILE AGLI AMBITI

c)- si conferma e ribadisce che il braccetto carrabile rimarra solo in uscita dalla Nuova Bazzanese, come da accordi e atti con il Settore Viabilità della Città Metropolitana di Bologna, e ad oggi funzionalmente già interrotto. Si conferma che le attività si potranno insediare solo a seguito dell'apertura dell'intera viabilità, Nuova Bazzanese e il collegamento con il casello di Valsamoggia.

- CARATTERISTICHE APEA DELL'AMBITO

d)- come indicato alla precedente lettera a) il 25% di permeabilità SP rispetto alla superficie territoriale ST, viene verificata come da tabella sopra riportata considerando solo un 5% di superficie permeabile sui lotti privati.

Inoltre l'Amministrazione attraverso il Piano di Monitoraggio verificherà il rispetto dei requisiti APEA durante lo sviluppo del piano stesso

- MATRICE RUMORE

e)- Con riferimento alla matrice rumore, ogni permesso di costruire relativo agli edifici che verrà rilasciato e presentato avrà l'obbligo di effettuare un monitoraggio del rumore ad opere realizzate e ad attività insediata, al fine di verificare il rispetto dei limiti di legge o di adottare le necessarie mitigazioni in considerazione della presenza nelle immediate vicinanze di edifici a carattere residenziale.

- DEPURATORE DI VIA LUNGA E MATRICE IDRAULICA

f)- Tutti gli aspetti idraulici (e in particolare le valutazioni di rischio idraulico secondo il PGRA) verranno nuovamente verificati ed analizzati con il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione in corso di istruttoria e per il quale verranno nuovamente acquisiti i pareri di tutti gli Enti interessati dall'intervento.

- VASUALI VERSO IL PAESAGGIO AGRICOLO E COLLINARE

g)- Le visuali verso il paesaggio agricolo/collinare dell'assetto planivolumetrico dell'insediamento risultano garantite in quanto il piano non prevede deroghe alle altezze previste dal RUE. Si precisa che le barriere acustiche già installate sulla viabilità autostradale sono opera della Società Autostrade per l'Italia Spa, progetto già realizzato e autorizzato secondo normative vigenti.

- ASPETTI AMBIENTALI

- VALSAT, DICHIARAZIONE DI SINTESI E MONITORAGGIO

h)- il documento di VALSAT e la dichiarazione di sintesi e monitoraggio sono all'interno della documentazione presentata (elaborato 52286-2018-3.02 AMB Relazioni Ambientali.pdf.p7m e elaborato 52286-2018-3.03 AMB Sintesi Ambientale e monitoraggio);

- AMBITO APEA – AREA PRODUTTIVA ECOLOGICAMENTE ATTREZZATA

i)- l'Amministrazione comunale si impegna al rispetto degli impegni previsti come ambito APEA recepiti e al successivo monitoraggio delle aziende per la verifica del rispetto di detti requisiti. Non si ritiene oggi una modifica del progetto in quanto trattasi di parametri che dovranno essere rispettati dalle singole aziende in sede di progettazione, costruzione dei singoli edifici e/o avvio delle attività, oltre che rispettati in base alle specificità di ogni azienda che andrà ad insediarsi. In fase di prescrizioni relative al rilascio di ogni singolo permesso di costruire dovrà essere individuato un soggetto che risponde e verifica il rispetto dei requisiti di ambito APEA.

- ASPETTI GEOLOGICO SISMICI

p)- le prescrizioni in materia sismica di cui al parere del servizio geologico della Città Metropolitana di Bologna prot. 13593 del 04/03/2019 verranno riportate sui permessi di costruire relativi alla costruzione dei singoli edifici;

- ASPETTI IDRAULICI: RETI FOGNARIE

q)- In sede di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione verranno nuovamente acquisiti tutti i pareri degli Enti interessati sul progetto di dettaglio ed esecutivo per la realizzazione delle opere stesse.

- ACQUE PUBBLICHE: PRESCRIZIONI DEL CONSORZIO DI BONIFICA RENANA

r)- In sede di permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione verranno rispettate tutte le prescrizioni dettate dal Consorzio della Bonifica Renana e dal Servizio Area Reno o Po di Volano in merito all'esecuzione delle opere riassetto delle acque pubbliche proposte in PUA.

- GESTIONE RISCHIO IDRAULICO

s)- In sede di permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione verrà richiesto un parere specifico al Consorzio della Bonifica Renana in merito agli aspetti rilevati e verrà fornito un adeguato studio da parte del progettista delle opere in merito alle valutazioni di rischio idraulico secondo il PGRA.

- PIANO DI MONITORAGGIO

Il Piano di Monitoraggio, ulteriore rispetto a quello previsto dal progettista, verrà predisposto dal Comune di Valsamoggia a seguito dell'approvazione del PUA e verrà redatto sulla base dei singoli permessi di costruire che verranno rilasciati nell'ambito. Detto piano verrà pubblicato unitamente alla documentazione del PUA sul sito del Comune di Valsamoggia.

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

Baldi Federica

documento firmato digitalmente