

progetto

Studio eSseA

Stefano Paglia e Angelo Porzani
Ingegneri Associati

via C. Pisacane, 4 - 43015 Noceto (PR)
tel. 0521.620460 fax 0521.621652
email: info@studioessea.it

Rev. 1

Novembre 2019

VARIANTE 2019

Marzo 2019

revisione area

oggetto revisione

data controllo

proprietà

Comune di Montechiarugolo

Piazza Rivasi, 3 - 43022 Montechiarugolo (PR)

progetto

**VARIANTE 2019 (SUB A) CON INSERIMENTO DI ROTATORIA
2° P.P. D7.1 di iniziativa pubblica in Monticelli Terme**

titolo

RELAZIONE ILLUSTRATIVA - AGGIORNAMENTO

disegnato

directory

Z:\Lavori Studio\Monticelli PPD7-1\11_Variante_PUA_2019.dwg

data

Settembre 2014

Novembre 2019

scala

1:1.000

tavola

controllato

file

*Tavole_2_3-1_3-2_11_Marzo_2019.dwg

archivio

progressivo

a1

Elaborato a1) RELAZIONE

Variante 2019

***2° PIANO PARTICOLAREGGIATO P.P. D7.1
DI INIZIATIVA PUBBLICA - IN MONTICELLI TERME***

Febbraio 2019

Aggiornamento novembre 2019

Premessa

Cap.1 Contenuti della Variante Progetto di Variante 2019 PP D7.1

1.1 Contenuti della Variante

1.2 Importo delle opere di urbanizzazione

1.3 Convezione e dati catastali (aggiornamento)

1.4 Norme di P.P

1.5 Scheda dei Vincoli, Relazione Sismica, Clima acustico, Vas- Val.SAT

1.6 Elaborati di Variante 2019 PP D7.1

Allegati

- 1- Delibera G.M. approvazione 2° PP D7.1 Monticelli terme e Convenzioni (frontespizi)
2. Fideiussioni
3. Delibera di G.C. di approvazione del progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazioni ed inizio lavori(frontespizi)
4. PUG: estratto tav 1D
5. Parere della Provincia su rotatoria del 14.1.2019 prot.804
6. Estratto mappa catastale con frazionamento aggiornato (2° modifica convenzione) e individuazione area in proprietà Conad

Premessa

Oggetto della presente Variante (**denominata di seguito “Variante 2019 PP.D7.1”**) al “2° Piano Particolareggiato P.P.D7.1 di iniziativa pubblica in Monticelli Terme “ è la modifica dell’accesso dalla SP.18 al Comparto del P.P. con l’inserimento di una rotatoria anziché con uno svincolo a raso a tre corsie.

- Il “2° Piano Particolareggiato P.P.D7.1 di iniziativa pubblica in Monticelli Terme “vigente è stato contro detto e approvato con delibera di Giunta Comunale n.135 del 20.11.2014.**(allegato 1)**
-
- La convenzione fra il comune di Montechiarugolo e “Conad Centro Nord soc.coop.”(di seguito per brevità definita “Conad”) è stata sottoscritta il 25 marzo 2015, con successive modifiche del 15 settembre 2015 e del 4 novembre 2016. **(allegato 1)**

La fideiussione è stata pagata da “Conad” il 16.03.2015 con n. 15/18101305 (Banca Popolare Emilia Romagna) per un importo di 1.800.000,00 €; con atto aggiuntivo del 24.03.2016 è stata integrata fino a 2.107.728,28 €. **(allegato 2)**

- Il progetto definitivo/esecutivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a firma dell’ing. Angelo Porzani è stato approvato con atto di Giunta Comunale n.100 del 15.10.2015.
L’inizio dei lavori è avvenuto 30 novembre 2017 con ing Angelo Porzani in qualità di direttore dei lavori. **(allegato 3)**

Pertanto in considerazione di quanto sopra, trattandosi di PUA approvato e con convenzione sottoscritta, la “Variante 2019 PP D7.1” è conforme a quanto disposto dalla L.R.27/2017 art. 4 comma 4 lett. c).

Inoltre la” Variante 2019 PP D7.1” è coerente con il PUG depositato il 27.12.2018 “Assunzione della proposta di piano”; in particolare sia con la Tav.1D “Disciplina degli interventi” che conferma la destinazione d’uso “D3” Commercio – Terziario **(allegato 4)** sia con le “Norme di attuazione degli interventi diretti” art.5 comma 3, di cui se ne riporta il testo.

Art.5 Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie”

.....

3. Nel caso dei Piani Urbanistici Attuativi, progetti planivolumetrici convenzionati o progetti unitari di intervento convenzionati di cui sia stata già sottoscritta la convenzione alla data di adozione delle presenti norme, i successivi permessi di costruire sono rilasciabili fino alla data di scadenza delle relative convenzioni, nel rispetto degli indici edilizi e urbanistici e relative modalità di misura come definiti nel POC e RUE previgenti”

1 Progetto di Variante 2019 PP D7.1

1.1 Contenuti della Variante

Il **progetto del vigente PP D7.1** prevede come ambito di intervento attuativo “Conad” il lotto III del Sub comparto A i cui parametri urbanistici e ed usi sono definiti nelle Tav. le 2-3 del PP vigente (Commerciale- Direzionale con una SU =7.500 mq).

Il PP vigente prevede un accesso dalla SP 18 al lotto III e all’intero Sub Comparto A con uno svincolo a raso a tre corsie.

Il progetto di Variante 2019 (tav.3.1) prevede una diversa modalità di accesso con una rotatoria il cui sviluppo rimane comunque interno al perimetro del PP, senza interferire con altre proprietà private.

Il progetto di Variante 2019 non modifica gli altri parametri urbanistici, usi e assetto morfologico e tipologico, definiti dalle Tavole n. 2- 3.2 -4 del PP vigente.

Tale progetto di rotatoria ha avuto un parere preventivo favorevole da parte della Provincia con lett. del 14.01.2019 prot. N.804 ...” *lo svincolo mediante rotatoria possa essere migliorativo ai fini della sicurezza stradale, rispetto all’autorizzazione precedentemente rilasciata.*”... (**allegato 5**)

Nella Tav.11 “Variante con rotatoria su SP 18: tavola di comparazione” in scala 1: 1.000, sono evidenziate le trasformazioni (giallo-rosso) tra l’accesso a tre corsie del PP vigente e l’accesso con rotatoria su SP 18 della Variante 2018.

Il nuovo assetto viabilistico della rotatoria comporta una diminuzione di -476 mq mq relativa al Verde pubblico (Vu) di standard che comunque rispetta gli standard minimi di 4.500 mq(tav.3.1 tab.A-B))

Standard	Tav. 3.1 - tab.B PP vigente	Tav. 3.1 tab. B Variante 2019 PP	Differenza
Verde Pubblico (Vu)	5.488 mq	5.012 mq	- 476 mq

Pertanto la Tav. 3.1 (Standard: verde e parcheggi pubblici) della Variante 2019 PP modifica il disegno dell’accessibilità con rotatoria e la superficie dello Standard di Verde pubblico (tab.A- B.)

Inoltre in conformità e in adeguamento secondo quanto definito dalla Tav.C3.02 del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione (approvato con D.G. n. 100 del 15.10.2015), la prevista rotatoria compatta sul lato Nord del Sub Ambito A interna al” Lotto I” in prosecuzione di via Einstein, è sostituita con un incrocio a T; pertanto vengono adeguate anche le tavole di Variante 2019 PP: Tav. le 2- 3.1 – 3.2

Di conseguenza, oltre all’inserimento della rotatoria, vengono modificate anche le tavole della Variante 2019 PP:

- Tav.3.2 (Standard e Opere di Urbanizzazione a carico del Concessionario soggetto attuatore) ;
- Tav. 2 Variante con rotatoria: Sub-comparti di intervento. Usi e parametri urbanistici;
- Tav. 4 Variante con rotatoria: modalità di intervento in aree pubbliche e private: Parcheggi privati pertinenziali.

In conformità alla Convenzione (lett.A punto 4 pg.11) che prevede la possibilità di realizzare per stralci le opere di urbanizzazione, le norme di PP vigente (art.12) già consentono che il lotto di intervento **III** (Commerciale-Direzionale) possa essere attuato in più stralci funzionali con singoli PdC, fermo restando un progetto unitario dell’assetto morfologico e tipologico dell’intero lotto.

Inoltre l’art.6 comma 2.1 prevede che “..anche il progetto delle opere di urbanizzazione potrà effettuarsi anche per singoli interventi o per stralci attuativi se definiti dal progetto e/0 varianti del progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazioni primarie e secondarie purché le opere di urbanizzazione avvengano in modo coordinato con la realizzazione degli interventi di nuova costruzione”

1.2 Importo delle opere di urbanizzazione (elaborato a2)

Il PP vigente relativo all'importo delle opere (Elaborato a2) prevede un importo complessivo dell'opera di 1.800.000,00 €. su cui è stata calcolato l'importo della fidejussione (1.788.984,88 € opere in appalto + 11.015,12 somme a disposizione)

Il progetto di Variante 2019 del PPD7.1 prevede come modifica sostanziale l'inserimento della rotonda come accesso da SP 18.

Tale variante, in considerazione che la superficie pavimentata stradale e gli interventi previsti sono pressoché equivalenti nelle quantità, comporta un importo complessivo dell'opera equivalente di 1.800.000,00 € in conformità a quanto risulta dall'aggiornamento dell'"Elaborato a2) Preventivo delle opere di Urbanizzazione" di Variante 2019 PP

1.3 Convenzione e dati catastali

Come già evidenziato in premessa la Convenzione fra il Comune di Montechiarugolo e "Conad" è stata sottoscritta con due successive modifiche. (**allegato1**)

- Convenzione: sottoscritta il 25 marzo 2015 rep.n.93.205 raccolta n.32.456
- 1° Convenzione di modifica: sottoscritta il 15.09.2015 rep.93.893 raccolta n.32.875, modificati:
 - art 4 (ultimazione lavori);
 - art.7 (penale)
- 2° Convenzione di modifica: sottoscritta il 4.11.2016 rep.95.879 raccolta n.34046, modificati:
 - nuovi mappali f.lo 11 mapp. 711 – 718 -720 (allegato 6)
 - viene identificato il perimetro dell'"area proposta di pertinenza all'area commerciale in cessione a Conad comprensiva di viabilità e standard" di 59.819 mq (in conformità a quanto previsto alla Tav.2 del PP vigente e quantità non modificata dalla Variante 2019 PP).

Al fine di rendere coerente i contenuti della Variante PUA in oggetto con alcune parti della Convenzione sono stati inserite alcune modifiche/ integrazioni relative a:

- o l'esplicito riferimento di modifica del progetto con l'inserimento della rotonda al posto dell'intersezione a raso sulla SP18
- o modifica tempi di ultimazione opere di urbanizzazione (due anni)
- o un chiarimento in merito alla figura del collaudatore (che potrà essere anche esterno all'Amministrazione) con spese comunque a carico di Conad.

Si rinvia all'elaborato d1 bis) "Modifica di Convenzione Variante 2019 PP D71"
in cui sono evidenziate le modifiche e/o integrazioni sopracitate con riferimento al testo della Convenzione sottoscritta il 25 marzo 2015 rep.n.93.205 raccolta n.32.456

in particolare

- Per l'esplicito riferimento di modifica del progetto con l'inserimento della rotonda al posto dell'intersezione a raso: art. 3 lett.B punto 4
- Per modifica ultimazione opere di urbanizzazione: art. 1 - art. 3 punto.B
-art.4 comma 1
- Per un chiarimento in merito alla figura del collaudatore (che potrà essere anche esterno all'Amministrazione) : art. 3-.B) punto 4.

1.4 Norme di Variante 2019 P.P - (NTUE elaborato c)

Gli elaborati oggetto di Variante 2019 PP D7.1 sono:

- TAV. 2** -*Variante con rotatoria: Sub. Comparti di intervento. Usi – Parametri edilizi*
scala 1:1.000
- TAV. 3.1** -*Variante 2019 con rotatoria: Standard (Verde e Parcheggi Pubblici).*
Viabilità pubblica scala 1:1.000
- TAV. 3.2** -*Variante 2019 con rotatoria: Standard Opere di Urbanizzazione a carico del Concessionario soggetto attuatore in conformità all’Allegato E - Accordo ex art. 18*
scala 1: 1.000
- TAV. 4** -*Variante con rotatoria: Modalità di intervento in aree pubbliche e private. Parcheggi privati pertinenziali*
scala 1:1.000
- TAV. 11** -*Variante 2014 con rotatoria su SP 18: tavola di comparazione*
scala 1:1000
- a1)** *Variante 2019: Relazione illustrativa del 2° P.P. D7.1*
- a.2)** *Variante 2019: Preventivo di massima Opere di Urbanizzazione*
- c)** *Variante 2019: Norme Tecniche Urbanistiche ed Edilizie (N.T.U.E.) del 2° P.P. D7.*

La Variante 2019 delle NTUE prevede inoltre l’adeguamento alla descrizione della rotatoria negli art.li in cui questa è citata (art. 6 comma 3 lett.d (Rotatoria su SP 18)

Per quanto illustrato nei capitoli precedenti, nell’ottica di una semplificazione procedurale e di non duplicazione, gli altri elaborati previsti nel PP vigente si intendono confermati. Questo principio viene normato da un nuovo art.14.2 che di seguito si riporta

Art.14.2 Variante 2019 del 2° PP D7. (nuovo)

1. Premesso che il 2°P.P. D7.1 vigente è stato contro dedotto e approvato con atto di Giunta Comunale n.35 del 20.11.2014, il contenuto della “Variante 2019 del 2° PP. D7”, (di cui al precedente art.1 comma 3), consiste nella modifica del sistema di accesso dalla SP18 al Sub Comparto A lotto III con la sostituzione del previsto svincolo a raso a tre corsie con una nuova rotatoria e quindi trattasi di variante sostanziale in conformità al precedente art. 14.1 comma 1.

2. Tale modifica comporta una differenza delle superfici di Standard a verde pubblico di cui alla tav. 3.1 di PP (da 5.488 mq circa a 5.012 mq circa) fermi restando le condizioni dello stato di fatto e tutti gli altri parametri urbanistici ed edilizi (quali la Su, gli usi, le altezze, l’assetto tipologico e morfologico) indicati nelle tavole di P.P. (tav.le 2- 3.1 -3.2 – 4-11)

3. Per quanto sopra definito, nell’ottica di una semplificazione procedurale e di non duplicazione, gli elaborati di cui all’art. 3 (Elementi costitutivi del 2° PP D7) delle presenti norme si intendono confermati fatti salvi gli elaborati di cui al successivo punto 5.

4. Per le tavole relative agli schemi delle reti (tale 6-7-8-9-10) si rinvia al Progetto definitivo ed esecutivo delle opere di urbanizzazioni a firma dell’ing. Angelo Porzani approvato con delibera di G.C. n.100 del 15.10.2015 e di successive varianti.

5. Pertanto i nuovi o modificati elaborati oggetto di “Variante 2019 del 2°PP D7” sono:

- TAV. 2 - Variante con rotatoria: Sub. Comparti di intervento. Usi – Parametri edilizi
scala 1:1.000
- TAV. 3.1 - Variante 2019 con rotatoria: Standard (Verde e Parcheggi Pubblici).
Viabilità pubblica
scala 1:1.000
- TAV. 3.2 - Variante 2019 con rotatoria: Standard Opere di Urbanizzazione a
carico del Concessionario soggetto attuatore in conformità all'Allegato
E - Accordo ex art. 18
scala 1: 1.000
- TAV. 4 - Variante con rotatoria: Modalità di intervento in aree pubbliche e
private. Parcheggi privati pertinenziali
scala 1:1.000
- TAV. 11 - Variante 2014 con rotatoria su SP 18: tavola di comparazione
scala 1:1.000
- a1) Variante 2019: Relazione illustrativa del 2° P.P. D7.1
- a.2) Variante 2019: Preventivo di massima Opere di Urbanizzazione
- c) Variante 2019: Norme Tecniche Urbanistiche ed Edilizie (N.T.U.E.)
del 2° P.P. D7.1

1.5 Estratto Tavole dei Vincoli e Scheda dei Vincoli
Relazione Sismica (a cura Geostudi s.r.l. – Parma)

Aggiornamento Clima acustico (a cura Geostudi s.r.l. – Parma)

VAS-Valsat (a cura arch. Guido Leoni)

Le Relazioni del 2° PP D7.1 vigente:

-Estratto Tavole dei Vincoli e Scheda dei Vincoli, Relazione Sismica

(a cura Geostudi s.r.l. – Parma),

-Aggiornamento Clima acustico (a cura Geostudi s.r.l. – Parma),

essendo state redatte specificatamente per il comparto in oggetto sono da considerare ancora attuali e quindi da non modificare e da non integrare.

VAS – ValSat

L'unica modifica della Variante 2019 PP riguarda la Componente **“Viabilità”** con una diversa modalità di accesso al Comparto dalla SP 18; tale modifica **non interferisce con i riferimenti della VAS di PUG al tratto in oggetto della SP 18** in quanto definita come “viabilità provinciale secondaria e come tale si ritiene” *preferibile concentrare gli usi urbani ad elevato impatto potenziale*” (Rapporto ambientale pg.65) quindi coerente con le funzioni commerciali e direzionali del Comparto.

Inoltre la VAS di PUG non ha individuato particolari criticità per il tratto stradale della SP18 in prossimità del PPD7.1, avendo individuato come criticità solo il traffico di attraversamento dei due centri di Basilicanova e Basiligoiano.(Rapporto Ambientale pg.94 – Relazione di Sintesi pg.25)

Per quanto riguarda la componente “Sicurezza “la stessa lettera della Provincia

(Allegato 5) considera...” *lo svincolo mediante rotatoria possa essere migliorativo ai fini della sicurezza stradale, rispetto all’autorizzazione precedentemente rilasciata.”...*

Per quanto riguarda i risultati della Vas del PP vigente verificata con la VAS di PUG, anche in questo caso non sono presenti contraddizioni, in particolare per quanto riguarda le Componenti Ambientali individuate dalla “Scheda di Vas” del PP vigente che evidenziavano solo due Componenti di” Significatività di Possibili Impatti”:

- Suolo e idrografia superficiale (eventuale difficoltà di smaltimento degli afflussi delle acque meteoriche, compensato con sistema di laminazione);
- Idrologia e vulnerabilità degli acquiferi (Vulnerabilità a sensibilità elevata, Zona di Protezione B -Tav. le 6/D e 15 di PTCP e con riferimento all’Allegato “A”), compensate con adeguato progetto di fognatura, in particolare delle acque nere a perfetta tenuta stagna e con riferimento all’ Allegato 4- art.23 di PTCP).
- Criticità queste confermate dalla VAS di PUG (rapporto Ambientale pg.105) che prevede, per le due componenti ambientali sopracitate, la stessa previsione di” *attuazione subordinate, ove presenti, al rispetto delle normative dell’Allegato 4 delle Norme di PTCP.”*

Infine il progetto e la VAS del PP vigente sono ancora coerenti con le indicazioni degli obiettivi di PTCP, obiettivi questi che la VAS di PUG conferma con valori molto elevati (da 80 a 98 Ic%) relativamente alla coerenza con gli Obiettivi di PTCP dei sistemi ambientali, insediativi, infrastrutture e trasporti

1.6 Elaborati di Variante 2019 PP D7.1

In conseguenza di quanto illustrato nel precedente capitolo, l'art.3 delle Norme "Elaborati di Variante 2019 PPd7.1" viene modificato, in cui i soli **elaborati in grassetto ed evidenziati in rosso e blu** sono oggetto della Variante 2019 PP D7.1

Art.3 - Elementi costitutivi del 2° P.P. D7.1

A. TAVOLE (Elaborati grafici):

TAV. 0.1	P.P. D7.1 approvato con Del. C.C. n° 25 del 22/04/2004 e Aree attuate	scala 1:2.000
TAV. 0.2	- Perimetro 2° P.P. D7.1 e Perimetro Sub-Comparti Attuativi (A-B)	scala 1:2.000
TAV. 0.3	- Documentazione fotografica	
TAV. 1	- Rilievo plano-altimetrico	scala 1:2.000
TAV. 2	- Variante con rotatoria: Sub. Comparti di intervento. Usi – Parametri edilizi	scala 1:1.000
TAV. 3.1	- Variante 2019 con rotatoria: Standard (Verde e Parcheggi Pubblici).	
TAV. 3.2	- Variante 2019 con rotatoria: Standard Opere di Urbanizzazione a carico del Concessionario soggetto attuatore in conformità all'Allegato E - Accordo ex art. 18	scala:1:1.000
TAV. 4	- Modalità di intervento in aree pubbliche e private. Parcheggi privati pertinenziali	scala 1:1.000
TAV. 5	- Tipi edilizi	scala 1:500
TAV. 6	- Schema reti impianti: fognature (rif. tav. 3.2)	scala 1:1.000
TAV. 7	- Schema reti impianti: acqua e gas (rif. tav. 3.2)	scala 1:1.000
TAV. 8	- Schema reti impianti: energia elettrica MT e BT (rif. tav. 3.2)	scala 1:1.000
TAV. 9	- Schema reti impianti: illuminazione pubblica (rif. tav. 3.2)	scala 1:1.000
TAV. 10	- Schema reti impianti: rete telefonica (rif. tav. 3.2)	scala 1:1.000
TAV. 11	- Variante 2019: Svincolo con rotatoria su SP18su SP 18	scala 1:500

B. Elaborati non grafici:

- a1) Variante 2019: Relazione illustrativa del 2° P.P. D7.1**
- a.1.1) Variante 2019: Allegato "A" alla Relazione: tavola di comparazione - scala: 1:500**
- a.2) Variante 2019: Preventivo di massima Opere di Urbanizzazione**
- b) Stralcio POC-RUE, documentazione catastale;**
- c) Variante 2019: Norme Tecniche Urbanistiche ed Edilizie (N.T.U.E.) del 2° P.P. D7.1;**
- d) Schema di Convenzione:**
 - d1 per il Sub-Comparto A – Lotto III con integrazione dell'elaborato d1.bis) "Integrazioni/modifiche alla convenzione"**
 - d2) per il Sub-Comparto B
- e) Estratto Tavole dei Vincoli e Scheda dei vincoli (L.R. 15/2013 art. 51 comma 2 lett. 3bis)**
 - Relazione Sismica (a cura Geostudi s.r.l. – Parma)
 - Aggiornamento Clima acustico (a cura Geostudi s.r.l. – Parma)

VAS-Valsat – Rapporto Preliminare, Sintesi non tecnica e Scheda di "Verifica di conformità dei vincoli e prescrizioni" (L.R. 15/2013 art. 51 comma 2 lett. comma 2 lett. 3quinqies) (a cura dello Studio di Architettura e Urbanistica Arch. Guido Leoni

ALLEGATI

- 1 Atto di G.C approvazione 2° PP D7.1 Monticelli Terme e Convenzioni (frontespizi)**
- 2. Fideiussioni**
- 3. Delibera di G.C. di approvazione del progetto definitivo/esecutivo delle oper di urbanizzazioni (ed inizio lavori (frontespizi)**
- 4. PUG: estratto tav 1D**
- 5. Parere della Provincia su rotatoria del 14.01.2019 prot.804**
- 6. Estratto mappa catastale con frazionamento aggiornato (2° modifica convenzione) e individuazione area in proprietà Conad**

**1- Atto di G.M di approvazione del 2° PPd7.1
Monticelli Terme
e**

**Convenzioni
(frontespizi)**

2. Fideiussioni

3. Delibera di G.C. di approvazione del progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazioni (frontespizio) ed inizio lavori (frontespizi)

4. PUG : estratto tav 1D

5. Parere della Provincia su rotatoria del 14.01.2019 prot.n.804

6. Estratto mappa catastale con frazionamento aggiornato (2° modifica convenzione) e individuazione area in proprietà Conad