

**ACCORDO OPERATIVO RELATIVO ALL'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE "R1 sub 1"
A DESTINAZIONE COMMERCIALE DENOMINATO "BENASSI SRL" ROLO (RE)**

STRUTTURA TECNICA OPERATIVA

VERBALE 1° seduta

Sono presenti:

ENTE

Comune di Rolo

Provincia di Reggio Emilia

Provincia di Reggio Emilia

Provincia di Reggio Emilia

Provincia di Reggio Emilia

Regione Emilia-Romagna – Servizio Pianificazione Territoriale e urbanistica, dei trasporti e del paesaggio

ARPAE (SAC)

ARPAE (ST)

AUSL-SISP

Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la protezione civile RE

NOMINATIVO

Federica Zamboni

Anna Campeol

Elena Pastorini

Barbara Casoli

Andrea Modesti

Barbara Nerozzi

Lorena Franzini

Giuseppe Ghizzoni

Cinzia Camurri

Cristiano Ceccato

Si informano gli intervenuti che l'incontro sarà registrato per semplificare la successiva stesura del verbale.

Oggi, giovedì 21 Luglio 2020, presso la "Sala riunioni" del Servizio Pianificazione Territoriale della Provincia di Reggio Emilia in Piazza Gioberti n. 4 (2° Piano) ed in video conferenza on line al seguente indirizzo <https://guest.lifesize.com/3672784>, alle ore 09,30 si è riunita la Struttura Tecnica Operativa (STO) con l'ordine del giorno di seguito riportato:

- **discussione in merito alla proposta di Accordo Operativo e definizione della richiesta integrazioni.**

Barbara Nerozzi si presenta e ricorda che la richiesta integrazioni che scaturirà da questa seduta della STO costituisce una anticipazione dei tempi previsti dalla LR 24, che è entrata nella prassi per consentire al Comune e agli attori di guadagnare tempo e presentarsi al CUAV dopo il compiuto deposito con gli elaborati già eventualmente integrati e perfezionati.

Anna Campeol riferisce che il rappresentante del Comune è impossibilitato a partecipare e che si collegherà in seguito Federica Zamboni del Comune di qualità di uditrice.

Elena Pastorini illustra in vece del Comune e dei proponenti. Ai sensi dell'art. 4 LR 24/2017 il Comune ha bandito una manifestazione di interesse per i comparti ancora non attuati del territorio comunale; tra le altre, sono state presentate tre manifestazioni di interesse da parte dei tre proprietari dell'Ambito di riqualificazione R1 di cui trattasi che sono state accettate.

Le tre proposte riguardano:

- la demolizione di un fabbricato artigianale dismesso, bonifica dell'area e ricostruzione di un edificio ad uso terziario, comprendente una medio piccola struttura commerciale alimentare di 700 mq di Superficie di Vendita ed esercizi commerciali per 140 mq, (porzione del comparto R1 superiore al 50%) (sub 1)
- il cambio di funzione di un locale esistente, ad uso ricreativo (sub 2)
- la realizzazione di un insediamento residenziale (tre case a schiera) (sub 3).

Il Comune ha fatto ritenuto corretto consentire la realizzazione stralci del comparto, in virtù dell'accoglimento delle tre distinte manifestazioni d'interesse che già stabiliscono i principali parametri attuativi, ed ha accettato la proposta di Accordo Operativo denominato "Benassi SRL" Ambito R1 sub.1 (proposta n. 1)

- 1) Dall'esame degli elaborati pubblicati emerge che il tema principale è la compatibilità acustica e funzionale tra insediamenti residenziali e commerciali, che non viene adeguatamente trattata negli elaborati consegnati in termini di valutazione ambientale e di definizione degli standard di parcheggio che risultano sottodimensionati.

Integrazione contenuta nell'elaborato integrativo AOR5 (documentazione di impatto e clima acustico e citato nell'elaborato AOR12 (studio sostenibilità ambientale documento di Valsat)

- 2) Occorrerà inserire nel progetto tutta la quantità di parcheggi pubblici e pertinenziali richiesti, valutare le ricadute di impatto acustico su tutti i ricettori comprese le villette da costruirsi nel sub ambito 3 dell'ambito, specificare i flussi di traffico leggero e pesante, gli orari di carico e scarico delle merci, valutarne l'impatto acustico e definire le mitigazioni.

Integrazione contenuta nell'elaborato integrativo AOR5 (documentazione di impatto e clima acustico e citato nell'elaborato AOR12 (studio sostenibilità ambientale documento di Valsat)

- 3) I contenuti convenzionali dell'Accordo sembrano condivisibili, anche per quanto riguarda la tempistica, ma occorrerà rendere coerenti l'Accordo e la Convenzione, che sono in parte dissimili.

Quanto contenuto nei precedenti testi inoltrati elaborati AO (schema di accordo operativo/bozza di convenzione urbanistica finalizzato alla riqualificazione dell'ambito R1 Sub.1) e AOR10 (bozza di convenzione urbanistica per la riqualificazione dell'ambito R1 sub.1) è proposto in un'unica bozza di convenzione urbanistica riportato nell'elaborato "Schema AObozza convenzione urbanistica"

Barbara Nerozzi introduce gli aspetti rilevati in fase istruttoria, in particolare riguardo all'attuazione per stralci dell'Ambito e alla conformità con il PSC; si da atto al Comune dello sforzo attuativo e delle importanti finalità di riqualificazione e bonifica dell'area.

- 4) Un unico dubbio rimane in merito alla scheda del PSC, che fa riferimento alla prevista fermata di un servizio di trasporto pubblico, non più rilevata negli elaborati presentati. Si richiede di precisare sia la conformità alle disposizioni della D.C.R. 1253/99 in merito alle dotazioni di accessibilità necessarie per le strutture commerciali, e in generale alle dotazioni di parcheggi come già richiesto dalla Provincia, che la conformità con la scheda di PSC e nel caso le eventuali valutazioni che hanno portato a non prevedere più l'utilità del servizio di TPL.

Gli approfondimenti effettuati dall'amministrazione comunale in merito alla citata fermata dell'autobus già inserita in scheda POC per l'eventuale realizzazione, vengono riportati nei documenti allegati che testimoniano quanto segue: con nota

Per quanto riguarda le dotazioni necessarie le spiegazioni sono riscontrabili nell'elaborato AO05 (planimetria generale di progetto, verifica indici, individuazione aree di cessione, confini di proprietà e percorsi).

Riguardo all'Accordo Operativo rimane la necessità di prendere atto della immediata decorrenza degli accordi convenzionali a partire dalla stipula dell'AO: Accordo e Convenzione sono la stessa cosa, possono essere due elaborati diversi ma vengono firmati nello stesso momento ed hanno la stessa tempistica.

Infatti gli effetti giuridici dell'Accordo e quindi di tutti gli elaborati che lo compongono (anche della convenzione), ai sensi di quanto indicato ai commi 3 e 14 dell'art. 38 della LR 24/2017, si esplicano a partire dalla data di pubblicazione dell'Accordo sottoscritto sul BURERT, da questa data comincia a decorrere la sua efficacia (ovvero il tempo di validità per l'attuazione di tutti gli interventi e impegni previsti) e quindi, necessariamente i tempi delle convenzioni previste, devono a questo termine allinearsi, quali parti integranti e costituenti l'Accordo stesso assieme a tutti gli elaborati compresi nell'elenco dell'AO. In virtù di ciò (parti integranti e costituenti l'AO) non risulta

quindi legittima la previsione di sottoscrizione della convenzione in tempi differenti e differiti.

- 5) Si ricorda anche il principio di immediata attuazione degli interventi (di cui all'art. 4 commi 1 e 2 e comma 5) che costituisce un requisito essenziale di tutti gli interventi attuativi consentiti nel corso del periodo transitorio, con riscontro in tutti i contenuti della proposta, dalle indicazioni del cronoprogramma a quelle della relazione economico-finanziaria (la quale deve dimostrare la fattibilità e la sostenibilità economica dell'intervento nei tempi programmati), e così pure in tutti i termini temporali e nelle sanzioni collegate, previsti nelle varie clausole, compreso il termine di validità dello stesso AO.

Rispetto ai tempi di attuazione previsti dall'Accordo e dalla convenzione, in ottemperanza a quanto indicato all'art. 4 della LR 24/2017 è necessario disporre, in via generale anche nel testo di Accordo, chiare clausole di decadenza per la mancata presentazione dei titoli abilitativi. In merito si riscontra il termine di 3 anni per la realizzazione delle opere pubbliche ma non un puntuale cronoprogramma di tutta la realizzazione dell'intervento.

Occorre poi prevedere il rispetto di tutti gli impegni per la realizzazione delle opere pubbliche e private entro la data stabilita dell'Accordo, senza lasciare ipotesi di lavori successivi.

Quanto contenuto nel testo dell'Accordo e nella Convenzione sono proposti in un unico testo convenzionatorio tra i soggetti proponenti e l'amministrazione comunale e all'articolo 6 sono riportati i tempi di attuazione e clausole.

- 6) Manca nel testo dell'Accordo l'articolo riguardante l'informazione antimafia.

Integrazione effettuata dal Comune e riscontrabile nell'allegato "DOCUMENTAZIONE ANTIMAFIA" datato 15/11/2021, il documento verrà aggiornato in fase di firma dell'accordo operativo

- 7) Non si concorda con l'articolo che autorizza la realizzazione delle opere pubbliche a scomputo del contributo di costruzione, in quanto garantisce l'interesse pubblico ed è l'elemento fondativo del procedimento unico, al massimo si può prevedere lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Quanto contenuto nei precedenti testi inoltrati elaborati AO (schema di accordo operativo/bozza di convenzione urbanistica finalizzato alla riqualificazione dell'ambito R1 Sub.1) e AOR10 (bozza di convenzione urbanistica per la riqualificazione dell'ambito R1 sub.1) è proposto in un'unica bozza di convenzione urbanistica riportato nell'elaborato "Schema AObozza convenzione urbanistica" all'Articolo 7 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

- 8) In merito alla compatibilità ambientale hanno inoltre lasciato "da compilare" le eventuali prescrizioni ambientali, senza definire gli aspetti dirimenti per la sostenibilità ambientale dell'intervento. Dalla ValSAT non richiamano nessuna indicazione che inerisca aspetti attuativi, gli elementi pubblici e le condizioni di sostenibilità dell'intervento devono essere precisamente definiti anche ai fini delle fidejussioni da rilasciare.

Hanno inoltre fatto riferimento ad una Verifica di assoggettabilità, che non riguarda il procedimento in atto, essendoci la valutazione della ValSAT. Si pensa sia un refuso.

Specificazione contenuta nell'elaborato AOR12 (studio sostenibilità ambientale documento di Valsat)

- 9) E' necessario infine integrare la relazione economico-finanziaria con i contenuti dell'art. 38 L.R. 24/2017; la relazione economico finanziaria non può limitarsi ai contenuti di un computo metrico estimativo ma deve dimostrare la fattibilità e la sostenibilità dell'intervento.

Integrazione contenuta nell'elaborato "Relazione economico finanziaria"

Elena Pastorini sottolinea che alcuni articoli dell'Accordo Operativo sono in contraddizione con la LR 24, soprattutto in previsione di eventuali necessità di proroga dei tempi e che i contenuti dell'Accordo vanno coordinati con quelli della Convenzione.

(vedi punto 3) Quanto contenuto nel testo dell'Accordo e nella Convenzione sono proposti in un unico testo convenzionatorio tra i soggetti proponenti e l'amministrazione comunale

- 10) **Barbara Nerozzi** concorda nel fatto che occorra precisare e perfezionare alcuni temi conformemente alla LR 24; per esempio vengono anche previste modifiche in corso d'opera senza variazioni dell'Accordo: occorre fare rientrare tali variazioni tra quelle normalmente consentite dalle Convenzioni Urbanistiche degli strumenti attuativi.

Quanto contenuto nei precedenti testi inoltrati elaborati AO (schema di accordo operativo/bozza di convenzione urbanistica finalizzato alla riqualificazione dell'ambito R1 Sub.1) e AOR10 (bozza di convenzione urbanistica per la riqualificazione dell'ambito R1 sub.1) è proposto in un'unica bozza di convenzione urbanistica riportato nell'elaborato "Schema AObozza convenzione urbanistica" all'Articolo 10 – VARIANTI

- 11) **Giuseppe Ghizzoni** ribadisce la necessità di esplicitare in questa sede tutte le componenti del profilo acustico: posizione carico scarico, orari carico scarico, posizionamento macchinari trattamento aria, il loro impatto e le mitigazioni che vanno definite in questa sede, cioè in sede di accordo operativo. Quindi occorre un riesame complessivo dello studio acustico progettuale, con particolare riferimento alla definizione di tutte le sorgenti di rumore (almeno previsionale) ed alla valutazione dei livelli acustici previsti "assoluti e differenziali" e delle opere di mitigazione per le abitazioni in progetto.

Integrazione contenuta nell'elaborato integrativo AOR5 (documentazione di impatto e clima acustico e citato nell'elaborato AOR12 (studio sostenibilità ambientale documento di Valsat)

- 12) **Cinzia Camurri** ribadisce che manca la previsione di impatto acustico, ricorda anche la collocazione dello stoccaggio e gestione rifiuti è una fonte di criticità e va considerata; In merito alle acque reflue si rileva la necessità di differenziare le linee bianche dalle nere.

Integrazioni contenuta nella tavola AO07 (planimetria acque bianche e nere) ed elaborato integrativo AOR3 (relazione idraulica), AOR5 (documentazione di impatto e clima acustico) e tavola AO05.1 revA layout

- 13) **Lorena Franzini** riferisce che, con riferimento al sistema fognario rappresentato nella Tavola AO07, si rileva che la rete fognaria delle acque reflue domestiche confluisce nella rete di raccolta delle acque meteoriche prima di recapitare in pubblica fognatura mista; avendo in considerazione sia gli aspetti tecnici che gli aspetti autorizzativi ambientali che riguardano tali reti, è necessario modificare gli elaborati prevedendo che la rete delle acque reflue domestiche e la rete di raccolta delle acque meteoriche siano autonome e separate fino al recapito nel ricettore finale, con allacciamenti e pozzetti di ispezione separati.

Integrazioni contenuta nella tavola AO07 (planimetria acque bianche e nere) ed elaborato integrativo AOR3 (relazione idraulica)

- 14) **Giuseppe Ghizzoni** ribadisce la necessità di separare gli allacciamenti per acque bianche e per acque nere sino al recapito nei collettori specifici (se è possibile) o quantomeno con due allacciamenti distinti nella pubblica fognatura e due pozzetti di controllo separati. È però necessario attendere il parere di IRETI in merito alla verifica ed alla posizione di tali allacciamenti, anche per valutare la fattibilità di un recapito separato delle acque bianche in un collettore specifico (esistente o in progetto)

Integrazioni contenuta nella tavola AO07 (planimetria acque bianche e nere) ed elaborato integrativo AOR3 (relazione idraulica)

Il Comune, attraverso **Federica Zamboni**, interviene solo in qualità di uditrice, riferirà ai colleghi per competenza.

- 15) **Barbara Nerozzi** ribadisce che l'AO ha la valenza di un piano attuativo a cui segue solo il rilascio del permesso a costruire, è necessario invitare tutti gli Enti gestori, IRETI innanzitutto, per il rilascio dei relativi pareri.

L'ufficio Tecnico Comunale provvederà al recepimento dei pareri di competenza degli enti gestori (ARPAE, IRETI, Commissione NIP, ecc.) in fase di presentazione del permesso di costruire al SUAP

- 16) **Giuseppe Ghizzoni** e **Cinzia Camurri** ribadiscono la necessità di un layout del supermercato che localizzi le reti impiantistiche, degli impianti di gestione rifiuti e la zona carico scarico e consenta la valutazione del Clima acustico previsionale e la individuazione delle mitigazioni.

Integrazioni contenute nell'elaborato AOR5 (documentazione di impatto e clima acustico) e tavola AO05.1 revA_layout

- 17) **Elena Pastorini** aggiunge la necessità di valutare la conformità del progetto con la Zonizzazione Acustica comunale e di definire se occorre una variazione.

La verifica è contenuta nell'elaborato integrativo AOR5 (documentazione di impatto e clima acustico e citato nell'elaborato AOR12 (studio sostenibilità ambientale documento di Valsat) e determina la compatibilità dell'area alle zone acustiche previste dalla ZAC per l'area in oggetto

- 18) **Lorena Franzini** richiama la questione "traffico" e valutazione impatto atteso, evidenziando che, pur avendo riportato negli elaborati una stima di massima del numero di veicoli leggeri e di mezzi pesanti per la consegna delle merci diretti alla struttura commerciale, non sono stati approfonditi gli aspetti relativi ai flussi esistenti ed al rapporto tra questi ed i flussi attesi di progetto, nonché gli aspetti relativi all'accessibilità ed alla funzionalità della viabilità di accesso all'area di intervento.

Integrazione contenuta nell'elaborato integrativo AOR12 (valsat- studio sostenibilità ambientale) e AOR5 (documentazione di impatto e clima acustico)

- 19) **Cristiano Ceccato** non ha rilevato nulla di ostativo, l'Agenzia si limiterà a fare osservazioni proprie di ambiti già urbanizzati e oggetto di riqualificazioni. Domanda come e in che modo sarà coinvolto il Consorzio di bonifica.

Barbara Casoli, dice che per gli interventi in territorio urbanizzato, la Bonifica si pronuncia sull'invarianza, ma essendo territorio già servita dal reticolo fognario non chiedono mai lo studio idraulico, a meno che si tratti di ambiti ai limiti del perimetro dell'urbanizzato.

Dalla corretta affermazione riportata non si determinano integrazioni

Non ci sono altre osservazioni.

Si procede all'invio del presente verbale per le integrazioni e modifiche eventuali, integrandolo con una nota della Provincia di Reggio Emilia sulla richiesta di integrazioni da sottoporre al Comune di Rolo e ai proponenti.

La seduta termina alle ore 11,00.