

Prot. n. (vedi file .xml)

Rubiera, lì 08/03/2022

Geom. Giancarlo Bellei,
giancarlo.bellei@geopec.it
tecnico incaricato

Arch. Gianluca Ponti
gianluca.ponti@archiworldpec.it
tecnico incaricato

Oggetto: Accordo Operativo comparto DP1 – richiesta integrazione e conformazione del progetto.

Richiamata la Deliberazione di Giunta comunale n. 96 del 03/08/2021 con la quale sono state accolte le manifestazioni d'interesse per l'attuazione delle previsioni del PSC – RUE di Rubiera relative ai comparti DP1 e ARR1, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della LR 24/2017, recante la disciplina di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti nella c.d. fase transitoria, prima dell'approvazione del PUG;

Vista la proposta di accordo operativo per l'attuazione del comparto DP1, assunta agli atti con prot. n. 18130 del 31/12/2021;

Evidenziato che tra i gli elaborati allegati alla proposta non è presente il documento di Valsat;

Che tale documento è necessario per la valutazione del progetto e deve contenere, tra l'altro, la descrizione delle attività produttive da insediare e le ipotesi progettuali alternative al progetto presentato, per effettuare una valutazione comparativa (cfr. LR 24/2017 art. 38 c. 3 lett. c);

Considerato inoltre che dall'analisi del progetto emergono le seguenti criticità:

- L'innesto della nuova strada di accesso al comparto nella rotatoria su SP51 è molto vicino all'attuale punto d'innesto di via per Salvaterra; occorre risolvere diversamente l'intersezione;
- La rappresentazione planivolumetrica deve considerare il massimo ingombro dei fabbricati, dunque, in caso di magazzino verticale, esso deve essere rappresentato in tutta la sua altezza;
- La relazione finanziaria deve contenere, oltre ai valori economici degli interventi pubblici e privati programmati, idonea documentazione per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola;
- La bozza di convenzione deve contenere il cronoprogramma degli interventi;
- Le NTA non sono previste tra gli elaborati obbligatori elencati nell'art. 38 LR 24/2017, inoltre avendo ad oggetto reciproche obbligazioni attuative tra Comune, soggetti attuatori ed eventuali successori o aventi causa, suddette norme dovrebbero essere inserite nella convenzione attuativa;

Richiamate infine le indicazioni della Giunta comunale in sede di accoglimento delle manifestazioni d'interesse (DGC n. n. 96 del 03/08/2021), di seguito riportate: *“coinvolgere nel progetto tutte le proprietà presenti nel comparto; integrare il progetto tenendo in considerazione il passaggio della ciclovia di interesse regionale ER13 (Rubiera – Lugo), il cui tracciato corre lungo il lato nord del comparto; disponibilità a finanziare eventuali opere di superamento delle interferenze tra la suddetta ciclovia e le infrastrutture che deve attraversare (SP51, ferrovia, futura tangenziale sud); prevedere l'insediamento nel comparto di funzioni di*



4° Settore - Territorio e attività economiche

servizio, rivolte sia ai lavoratori delle attività industriali, che ai fruitori della ciclovia ER13.“

Evidenziato a tal proposito che:

- Il progetto non coinvolge tutte le proprietà del comparto, escludendo le aree di maggior interesse per la prossima realizzazione della ciclovia ER13 (fascia verde lungo il lato nord del comparto);
- Il disegno delle opere di urbanizzazione (verde, parcheggi e percorsi ciclabili) appare subalterno al progetto privato: le funzioni pubbliche sono relegate negli spazi residuali;
- Non è previsto l'insediamento di funzioni di servizio;
- Le dotazioni pubbliche (ciclovie, aree verdi, parcheggi e funzioni di servizio), che dovrebbero essere valorizzate con un progetto organico, appaiono invece ricavate nelle aree residuali, di scarso interesse per l'acquisizione a patrimonio comunale e per lo scomputo dei costi dal contributo di costruzione;

Per quanto precede si chiede di integrare la proposta di accordo operativo con la Valsat e di conformare il progetto per risolvere le criticità evidenziate e ottemperare alle indicazioni della Giunta.

Data la complessità del progetto, il termine per l'esame della proposta è raddoppiato: 120 giorni dal ricevimento della proposta (cfr art. 38 c. 7 LR 24/2017).

Distinti saluti

Il Responsabile
4° Settore – Territorio e attività economiche
Arch. Giuseppe Ponz de Leon Pisani
firmato digital e con le nuove funzimente