Prot. 976 del 17/01/2014

Emme.pi Immobiliare s.r.l.

COMUNE CASTEL S.PIETRO T.
UO ARCHIVIO PROTOCOLLO
Nr.0000976 Data 17/01/2014
Tit. 06.02.01 Arrivo

Al signor Sindaco
Comune di Castel S. Pietro Terme (BO)
Piazza XX Settembre, 3
40024 Castel S. Pietro T. (BO)

Bologna, 17 Gennaio 2014.

Oggetto: Richiesta di avvio della procedura di Accordo di Programma (art. 40 L.R. 20 e ss.mm) per l'insediamento di un "Design Outlet"nell'area industriale "Poggio Piccolo.

La sottoscritta Paviran Francesca, nata a Bologna il 1 marzo 1963 nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Emme.pi Immobiliare srl con sede in Bologna, via Albertoni, 5 espone quanto segue.

La soc. Emme.pi Immobiliare srl è proprietaria dell'area in località Poggio Piccolo della superficie catastale di mq. 136.880, classificata dal vigente PRG come "Zona Pie – produttiva di espansione" (art. 22.2.3 delle NTA).

In conformità alle norme del PRG vigente è stato presentato un Piano Particolareggiato di iniziativa privata. Con il PUA si propone di realizzare la prima fase di un "Design outlet" dedicato eslusivamente al tema dell'arredamento, che ospiterà le migliori aziende italiane del settore, con una particolare attenzione a quelle attive nella regione.
Trattando in grande prevalenza "materiali ingombranti", l'Outlet avrà in questa prima fase una superficie utile di 18.000 mq., con una superficie di vendita non superiore a 4.500 mq., nei limiti ammessi dalla vigente normativa di PRG.

Con la presente proposta si chiede di autorizzare il completamento dell'insediamento commerciale, consentendo la realizzazione di un'area commerciale integrata di livello superiore per una superficie di vendita complessiva di mq. 14.500, senza limitazione di superficie territoriale data la prevalente presenza di "materiali ingombranti".

Con la proposta presentata si prevede di realizzare la seconda fase di intervento, portando la superficie utile totale da 18.000 a 34.000 mq. La parte in aumento, autorizzata con l'Accordo di Programma, sarà pertanto pari a 16.000 mq. di Su.
La superficie di vendita totale, che nella prima fase è inferiore a 4.500 mq., sarà portata fino a 14.500 mq., corrispondente ad un'area commerciale integrata di attrazione, oggi non prevista dal PTCP. L'incremento proposto è pertanto di 10.000 mq. di Sv.

Nell'ambito dell'Accordo di Programma, la sottoscritta Emme.pi Immobiliare srl si impegna a mettere in sicurezza l'incrocio della S.P. Colunga con la via Poggio, che costituisce oggi un punto di particolare pericolo, data la sua posizione in curva, dove le auto procedono ad alta velocità. La Provincia di Bologna ha da tempo in programma la messa in sicurezza della strada, con la realizzazione di una nuova rotatoria per rallentare la velocità e facilitare l'immissione e l'attraversamento da parte della viabilità locale, ma la mancanza di finanziamento ha finora impedito la realizzazione dell'intervento.

Nella relazione allegata sono descritti la natura e le caratteristiche tecniche del progetto.

Si chiede pertanto di avviare la procedura di Accordo di Programmaai sensi dell'art. 40 L.R. 20 e ss.mm.ii., in variante al PRG vigente e al PTCP/POIC.

Distinti saluti

Emme.pi. Immobiliare s.r.l.

Si allegano:

1. Schema planivolumetrico.
2. Planimetria catastale con individuazione dell'area.
3. Relazione illustrativa della proposta di Accordo di Programma

Comune di Castel San Pietro Terme

Provincia di Bologna

Comparto produttivo "Ca' Bianca 5"
in località Poggio Piccolo

DESIGN OUTLET ITALIANO

committente

EMME.PI. Immobiliare srl
Via Alberoni 1, 40138 Bologna

progettisti

STUDIO ASSOCIATO PREGER
via Dall'Artigoni 230, 47522 Cesena info@studioassociatopreger.it

Arch. Edoardo Preger, Arch. Marco Preger,
Arch. Christian Tramonti
coll: dott. Roberta Novelli

BUILDING & DESIGN S.R.L.
Via Margaritone 30, 52100 Arezzo info@bdsrl.it

Ing. Piero Locatelli (Amm. Unico)
Ing. Andrea Fondelli
Geom. Massimo Bonarini

tavola n°

scala 1:1000

data 01 - 2014

revisione n°

PLANIVOLUMETRICO
PROPOSTA DI ACCORDO
DI PROGRAMMA
(art.40 L.R. 20/2000 e ss.mm.)

concessione/estremi autorizzativi

I committenti

I progettisti

CALCOLO DEGLI STANDARD

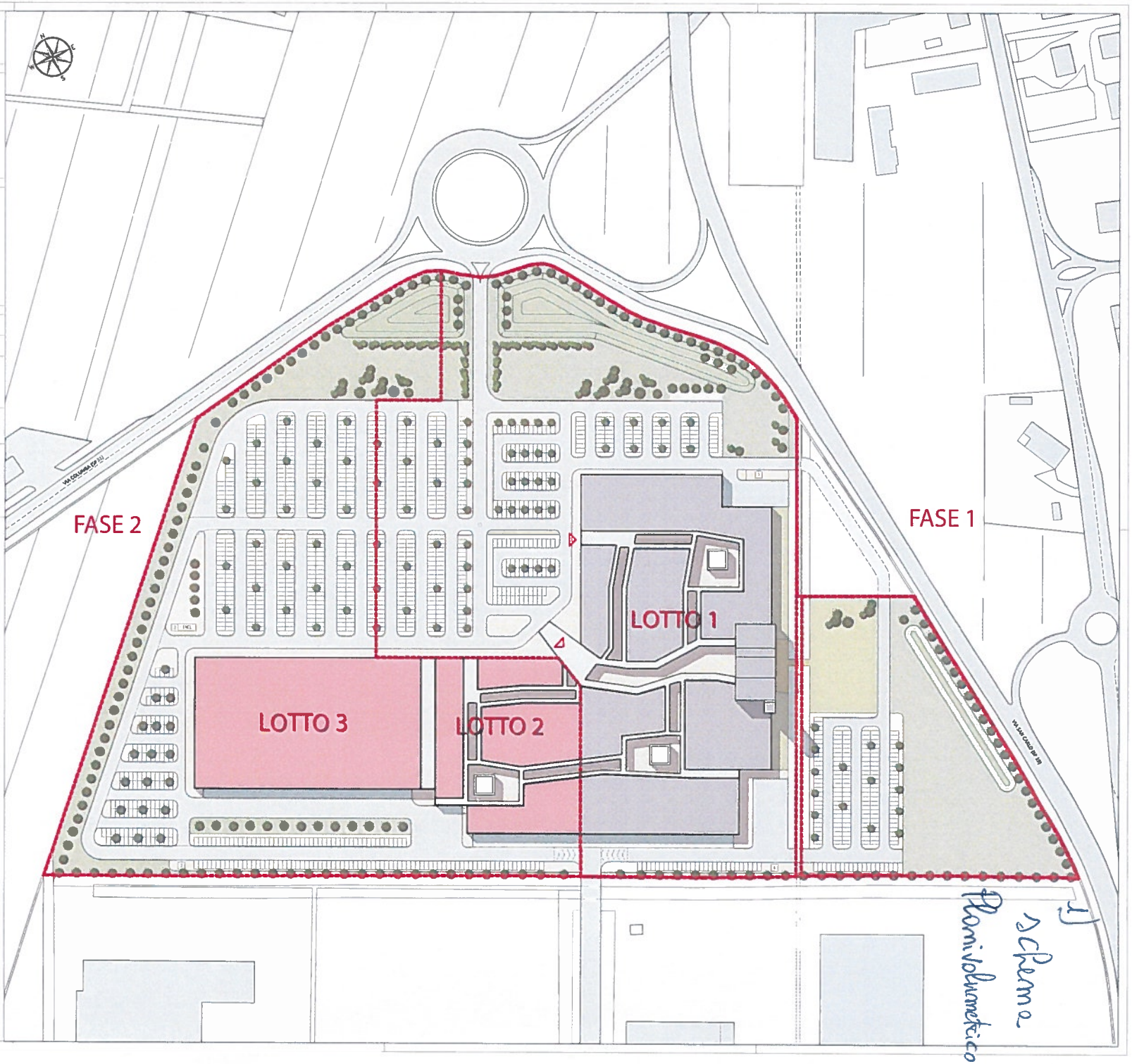
	ST	SF	Su da PRG	Su progetto	SV [2]	Parcheggi pubblici		Verde pubblico	
	mq.	mq.	SF x 0,9	mq (1)	5% Su	Su / Sc (3)	mq	Su / Sc (3)	mq
FASE 1	77.686	56.010	50.409	18.000	4.500	40%	7.200	60%	10.800
FASE 2	58.105	41.505	37.351	16.000	18.000	40%	6.400	60%	9.600
TOTALE	135.791	97.515	87.764	34.000	14.500		13.600		20.400

STANDARD DI PROGETTO

	Parcheggi Pubblici		Verde
	mq	P.A.	mq
FASE 1	8.362	297	10.862
FASE 2	7.000	213	9.600
TOTALE	15.362	510	20.462

PARCH. PERTINENZIALI

SV progetto	STANDARD		PROGETTO
	Sv/16	P.A.	P.A.
4.500	16	282	196
18.000	16	625	511
14.500		907	907



Visura telematica(0.90 euro)

Ufficio Provinciale di Bologna _ Territorio Servizi Catastali _ Direttore SAMPELICE STEFANO

Comune CASTEL SAN PIETRO TERME
Foglio 23

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Prot. n. T86811/2013
7-Ago-2013 12:10

1 Particella 296

E=1707000

N=4923600

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI FERRARA

2) Planimetria catastale

ALLEGATO 3

PROPOSTA DI ACCORDO DI PROGRAMMA FRA:

REGIONE EMILIA ROMAGNA, PROVINCIA DI BOLOGNA,

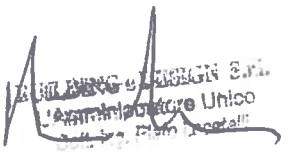
COMUNE DI CASTEL S. PIETRO E Emme.pi. Immobiliare S.r.l.

PER LA MESSA IN SICUREZZA DELLA S.P. 31 COLUNGA

IN CORRISPONDENZA DI VIA POGGIO

E PER LA REALIZZAZIONE DI UN "DESIGN OUTLET"

NEL POLO PRODUTTIVO – COMMERCIALE DI S.CARLO



Gennaio 2014

Obiettivi e contenuti dell'Accordo di Programma

La S.P. 31 Colungaè una delle strade provinciali con alto tasso di incidentalità nella provincia di Bologna. Nel periodo 2008 – 2012 si sono verificati mediamente 12,5 incidenti all'anno, di cui più di uno mortale, collocando questa strada in una posizione variabile fra l'undicesimo e il diciottesimo posto fra le 98 strade provinciali censite dalle statistiche. In particolare l'incrocio della via Colunga con la via Poggio costituisce un punto di particolare pericolo, data la sua posizione in curva, dove le auto procedono ad alta velocità.
La Provincia di Bologna ha da tempo nei suoi programmi la messa in sicurezza della strada, con la realizzazione di una nuova rotatoria per rallentare la velocità e facilitare l'immissione e l'attraversamento da parte della viabilità locale, ma la mancanza di finanziamento ha finora impedito la realizzazione dell'intervento.

Oggi l'opera può essere realizzata rapidamente, vista la sua urgenza e senza oneri a carico del bilancio pubblico,grazie ad una iniziativa privata che interessa un'area poco distante e adiacente alla S.P. 31. La società EMME.PI. s.r.l. proprietaria di un'area a destinazione produttiva nell'ambito polifunzionale Poggio Piccolo di Castel S.Pietro, denominata Cà Bianca 5, della superficie catastale di mq. 136.880, ha infatti avviato il progetto di un "Design Outlet", interamente dedicato al mobile e alla casa, e ha presentato in data 17 Gennaio 2014 il progetto per una prima fase di intervento, in conformità al vigente PRG, fatta salva una minima variante normativa.

Si tratta di un programma di interventi che porterà alla realizzazione di una rete nazionale, con centri localizzati in ogni regione.Le prime iniziative sono state realizzate a Santhia, fra Milano e Torino, e a Colonnella, fra Ascoli e Teramo, mentre le prossime aperture sono previste a Padova, Brescia, Roma, e Milano. Stanno anche progettandonuove iniziative in altri paesi europei ed extra europei, promuovendo così il design italiano nel mondo.

il Design Outlet proposto è una struttura commerciale che ospita circa 60 negozi di varia metratura, più 3 negozi multibrand, per un totale di circa 120 marchi presenti, tutti dedicati all'arredamento e ai complementi di arredo. Il centro è completato da alcune medie strutture dedicate a prodotti di elettronica, elettrodomestici e altri strumenti legati al tema della casa.
Si tratta di un complesso unitario fondato su una progettazione moderna, coerente con la proposta commerciale, che sposa la qualità del prodotto italiano alla convenienza del prezzo.

Nel centro è prevista una ristorazione di qualità,organizzato nella forma della "food court", una attività di animazione culturale per la promozione del design italiano, e la creazione di spazi riservati a designer a servizio delle aziende e dei clienti.
A regime si prevede l'occupazione di circa 150 - 200 addetti.

La scelta del polo funzionale di S. Carlo appare di grande interesse per i promotori, ed è stata preferita ad altre proposte per l'ottima accessibilità dall'autostrada, la vicinanza a Bologna e la funzione attrattiva già svolta dall'outlet di Castelguelfo, con cui si potranno creare importanti sinergie.

L' Accordo di Programma ha lo scopo di completare l'insediamento commerciale, attraverso una variante al PRG vigente e al PTCP/POIC.

Quadro di riferimento urbanistico

L'area denominata Cà Bianca 5 sita in comune di Castel S. Pietro, località Poggio Vecchio, ambito produttivo S. Carlo, è attualmente destinata nel vigente PRG a "zona Pie – produttiva di espansione", regolata dall'art. 22.2.3 delle NTA. Sono ammessi insediamenti produttivi per una Sul superiore a 93.000 mq., di cui il 5% (pari a circa 4.650 mq.), può avere destinazione commerciale, ma con un limite di 20.000 mq. di superficie territoriale, insufficiente a contenere l'outlet proposto con i relativi standard.

Il PSC intercomunale ha confermato tale previsione. Nella relazione si prevede che venga aggiornato l'Accordo Territoriale S. Carlo, sottoscritto in data 13/09/2006, che dovrà recepire le nuove previsioni di sviluppo dell'area, indicata come "polo funzionale"..

L'area produttiva di S. Carlo è classificata dal PTCP come "*ambito produttivo con potenzialità di sviluppo strategiche*", ed in particolare come *"ambito produttivo suscettibile di sviluppo per funzioni miste…e del commercio non alimentare"*. L'ambito "*è candidabile, in presenza di precise ipotesi imprenditoriali, anche per ospitare poli funzionali integrati per funzioni di attrazione"*ed è individuato fra i cinque ambiti specializzati per attività produttive che possono ospitare nuovi poli funzionali "*non attinenti al settore commerciale*". Sono ammessi insediamenti commerciali di rilevanza sovracomunale o comunale, consentendo al massimo l'aggregazione di medie strutture ed esercizi più piccoli accostati, con SV complessiva fino a 5.000 mq.

L'ambito produttivo di S. Carlo è già riconosciuto dalla pianificazione territoriale come un polo consolidato dal punto di vista commerciale grazie alla presenza dell'outlet di Castelguelfo,

recentemente ampliato e rilanciato. Gode di una viabilità di eccellenza, grazie alla vicinanza con il casello autostradale e agli interventi di adeguamento della S.P.19 S. Carlo già realizzati. In particolare la presenza della doppia rotatoria in corrispondenza dello svincolo con la S.P. 31 Colunga garantisce una efficiente accessibilità all'area.Il previsto afflusso di traffico si svolge in gran parte nei giorni del week end, e non si somma quindi alle punte del traffico oggi concentrato nei giorni feriali.

Il progetto dell'Outlet

Con la proposta presentata si prevede di realizzare la seconda fase di intervento, portando la superficie utile totale da 18.000 a 34.000 mq. La parte in aumento, autorizzata con l'Accordo di Programma, sarà pertanto pari a 16.000 mq. di Su.
La superficie di vendita totale, che nella prima fase è inferiore a 4.500 mq., sarà portata fino a 14.500 mq.,corrispondente ad un'area commerciale integrata di attrazione, oggi non prevista dal PTCP. L'incremento proposto è pertanto di 10.000 mq. di Sv.

La superficie territoriale, trattandosi in prevalenza di "materiali ingombranti", sarà superiore ai 50.000 mq. previsti dal PTCP/POIC.

Gli spazi interni del complesso saranno destinati a strade e piazze pedonali parzialmente coperte da pensiline e un porticato attorno alla grande piazza centrale. La parte prevalente del complesso sarà dedicata ad un'area commerciale integrata, costituita da una aggregazione di piccole e medie strutture di vendita.
I negozi sono aggregati in 8 isolati, comprendenti tipologie commerciali omogenee, distinguendo quindi le "merci ingombranti" da quelle "non ingombranti".Il taglio dei singoli negozi, compreso il maggiore negozio multibrand, non sarà mai superiore a 1.500 mq. di SV. e varia da un minimo di 100 mq. ad un massimo di 1.400 mq.
Nell'outlet sono anche previsti locali di ristorazione, un centro servizi e informazione, uno spazio giochi per i bambini, la direzione e ateliers per designer che collaborano con le attività del centro.

Nel complesso la Su dell'insediamento sarà nettamente inferiore a quella teoricamente realizzabile con una destinazione produttiva: a fronte infatti di oltre 93.000 mq. industriali, se ne realizzeranno34.000 mq. commerciali, meno del 37%.

Dati di progetto – tempi di attuazione

a) **Prima fase**(non oggetto di Accordo di Programma)

- Superficie territoriale di intervento: mq. 77.686
- Superficie fondiaria: mq. 56.010
- Superficie utile totale: mq. 18.000
- Superficie di vendita: mq. 4.500
- Parcheggi pubblici: mq. 8.362
- Verde pubblico: mq. 10.862
- Parcheggi pertinenziali: 396

L'attivazione della prima fase è prevista entro il 2015.

b) **Seconda fase**(oggetto di Accordo di Programma)

Prevede la realizzazione della rotatoria all'incrocio fra la S.P. Colunga e la via Poggio a titolo di opere di compensazione e il completamento del progetto del Design Outlet.

- Superficie territoriale di intervento: mq. 58.105
- Superficie fondiaria: mq. 41.505
- Superficie utile totale: mq. 16.000
- Superficie di vendita: mq. 10.000
- Parcheggi pubblici: mq. 7.000
- Verde pubblico: mq. 9.600
- Parcheggi pertinenziali: 511

L'attivazione della seconda fase è prevista entro il 2015.

Per procedere nell'intervento è necessaria l'approvazione dei progetti attraverso un accordo di programma in variante del PTCP/POIC della Provincia e del PRG del Comune di Castel San Pietro Terme.

Procedura per l'Accordo di Programma

Sono da prevedere le seguenti azioni:

1) definizione del progetto definitivo della nuova rotatoria all'incrocio fra la S.P. 31 Colunga e la via Poggio e del progetto "Design Outlet"- fase 2 , in base ai quali sarà costruito l'Accordo di Programma che costituisca variante agli strumenti urbanistici vigenti (PTCP-POIC per la Provincia, PRG per il Comune di Castel San Pietro Terme), con successivo adeguamento della disciplina delle autorizzazioni commerciali.

2) il procedimento prende avvio in modo formale a partire dalla presentazione del progetto definitivo della rotatoria e dalla definizione della seconda fase del progetto del Design Outlet, nei contenuti necessari ad aprire la Conferenza dei Servizi per l'Accordo di Programma in variante alla pianificazione territoriale e urbanistica (art. 40 L.R. n. 20/2000), che possono essere così sintetizzati:

- motivazioni e finalità;
- sostenibilità della proposta del nuovo insediamento commerciale;
- compensazione degli impatti del nuovo intervento sulla rete commerciale esistente;
- accessibilità privata e con trasporto pubblico;
- impatti potenziali sulle componenti ambientali;
- progetto definitivo della nuova rotatoria;
- elaborati di PUA e relativo schema di convenzione;
- schema progettuale di massima del nuovo complesso.
- La proposta è corredata dai documenti tecnici (in particolare SCAT, Studio di compatibilità ambientalee territoriale) richiesti dalla Provincia e dal Comune per l'apertura della conferenza.

3) Il Sindaco di Castel San Pietro Terme convoca la Conferenza Preliminare prevista dall'art. 34 del D.lgs.n.267 del 2000. Insieme agli elaborati della proposta progettuale e dello SCAT, vanno predisposti gli elaborati di variante al PTCP da parte della Provincia, e quelli di variante al PRG da parte del Comune di Castel San Pietro Terme.

4) La proposta di accordo di programma definita dalla Conferenza Preliminare (corredata dai progetti, dallo studio di compatibilità e dagli elaborati di variante), è depositata presso le sedi della Regione Emilia Romagna, della Provincia e del Comune, per sessanta giorni dalla pubblicazione sul BUR dell'avviso dell'avvenuta conclusione dell'accordo preliminare.

5) Nei sessanta giorni successivi alla scadenza per la presentazione delle osservazioni il Sindaco convoca tutti i soggetti interessati per la conclusione dell'accordo. Il decreto di

approvazione dell'accordo di programma da parte del Presidente della Regione comporta la variazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, e produce i suoi effetti dalla data di pubblicazione sul BUR.

6) Successivamente può avvenire l'approvazione del progetto esecutivo e il rilascio dell'autorizzazione commerciale.

I tempi della procedura possono essere stimati presumibilmente in 8 - 10 mesi complessivi dalla consegna della documentazione definita all'articolo 3 punto 2 del presente protocollo.

Impegno del promotore

Il promotore si impegna a presentare entro 2 mesi gli elaborati tecnici e progettuali richiesti dalla normativa vigente finalizzati ad avviare le procedure di approvazione dell'accordo di programma in variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, con particolare riferimento a quelli richiesti per la Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat), in conformità alla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27.6.2001 e alla normativa nazionale e regionale di riferimento (art. 5 della L.R: n. 20/2000).