

# COMUNE DI VALSAMOGGIA

PROGETTO PER AMPLIAMENTO DI EDIFICIO INDUSTRIALE  
IN DEROGA AL RUE VIGENTE IN AREA SITA IN CREPELLANO  
VIA II AGOSTO 1980 FOGLIO 380 MAPPALI 17 e 524

VALSAT

## IL TECNICO:

S T U D I O T  
A C  
S N  
S I  
O ōnis  
C I A T O O

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

ONIS

Via Verdi n°23

40056 Valsamoggia loc. Crespellano (BO)

tel/fax 051/6722360

e-mail: angela@studionis.it

ARCH. AURELI ANGELA

## LA PROPRIETA':

SATI S.p.a.



Via Verdi n° 23 40056 Crespellano (BO) Tel / Fax 051/6722360  
[angela@studionis.it](mailto:angela@studionis.it)

## INDICE

### 1. Inquadramento dell'Intervento

- 1.1. Inquadramento Urbanistico.....pag 3  
1.2. Inquadramento Geografico.....pag 4

### 2. Analisi delle componenti ambientali oggetto di studio

- 2.1. Aria.....pag 6  
    2.1.1. Stato  
    2.1.2. Impatto potenziale  
    2.1.3. Misure per la sostenibilità
- 2.2. Acqua.....pag 7  
    2.2.1. Stato  
    2.2.2. Impatto potenziale  
    2.2.3. Misure per la sostenibilità
- 2.3. Suolo e sottosuolo.....pag 9  
    2.3.1. Stato  
    2.3.2. Impatto potenziale  
    2.3.3. Misure per la sostenibilità
- 2.4. Ecosistema Suolo e sottosuolo.....pag 10  
    2.4.1. Stato  
    2.4.2. Impatto potenziale  
    2.4.3. Misure per la sostenibilità
- 2.5. Rumore.....pag 10  
    2.5.1. Stato  
    2.5.2. Impatto potenziale  
    2.5.3. Misure per la sostenibilità
- 2.6. Contesto sociale.....pag 11  
    2.6.1. Stato  
    2.6.2. Impatto potenziale  
    2.6.3. Misure per la sostenibilità



Via Verdi n° 23 40056 Crespellano (BO) Tel / Fax 051/6722360  
[angela@studionis.it](mailto:angela@studionis.it)

2.7 Energia risorse e rifiuti.....	pag 12
2.7.1. Stato	
2.7.2. Impatto potenziale	
2.7.3. Misure per la sostenibilità	
2.8 Il Paesaggio .....	pag 13
2.8.1. Stato	
2.8.2. Impatto potenziale	
2.8.3. Misure per la sostenibilità	
2.9 Stili di vita e salute attiva.....	pag 14
2.9.1. Stato	
2.9.2. Impatto potenziale	
2.9.3. Misure per la sostenibilità	

### **3. Conclusione**

## 1. INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

### 1.1 Inquadramento Urbanistico

La richiesta di variante urbanistica legata alla richiesta di art. A-14bis LR 20/2000 riguarda la richiesta di ampliamento di attività produttiva sita in Comune di Valsamoggia loc. Crespellano zona industriale denominata Via Lunga.

L'attuale RUE vigente prevede per l'area l'ambito APS.c.:

UF = 0.50mq/mq

SP = 10% della SF

Q max = 55% della SF

H max edifici = 13.00 metri.

Con la variante urbanistica proposta si richiede la possibilità di variare i parametri urbanistici nel seguente modo:

SU max consentita = **9.500mq** (pari a UF = 0.56mq/mq)

SP = **6%** della SF

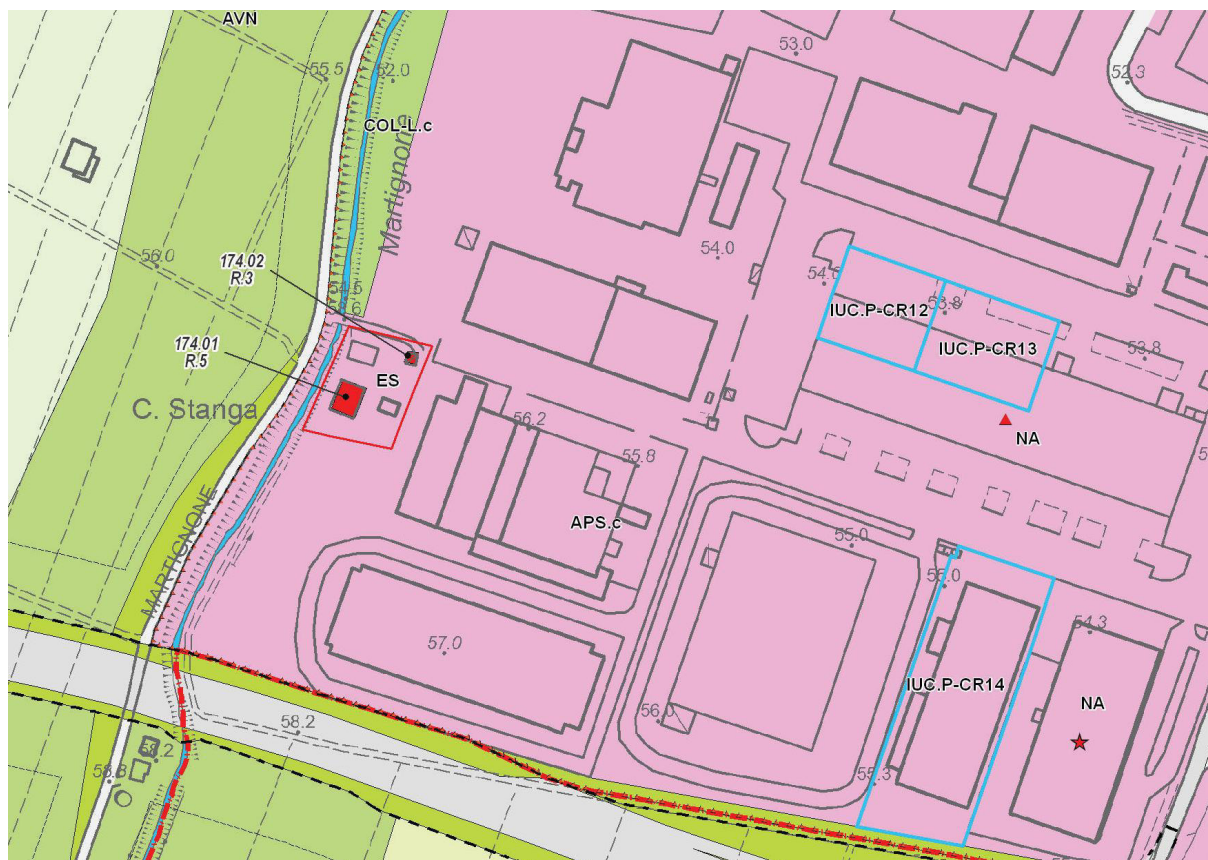
Q max = 55% della SF

H max edifici = **25.00 metri**

La superficie fondiaria del lotto è di 17004,00 mq e risulta censita all'Agenzia del Territorio al Foglio 38 del Comune di Valsamoggia ai Mappali 524, 519 parte, 236 parte, 17, 19, 617

La proprietà dell'area è della società Sati Spa con sede in Comune di Valsamoggia loc. Crespellano

Via Verdi n° 23 40056 Crespellano (BO) Tel / Fax 051/6722360  
[angela@studionis.it](mailto:angela@studionis.it)



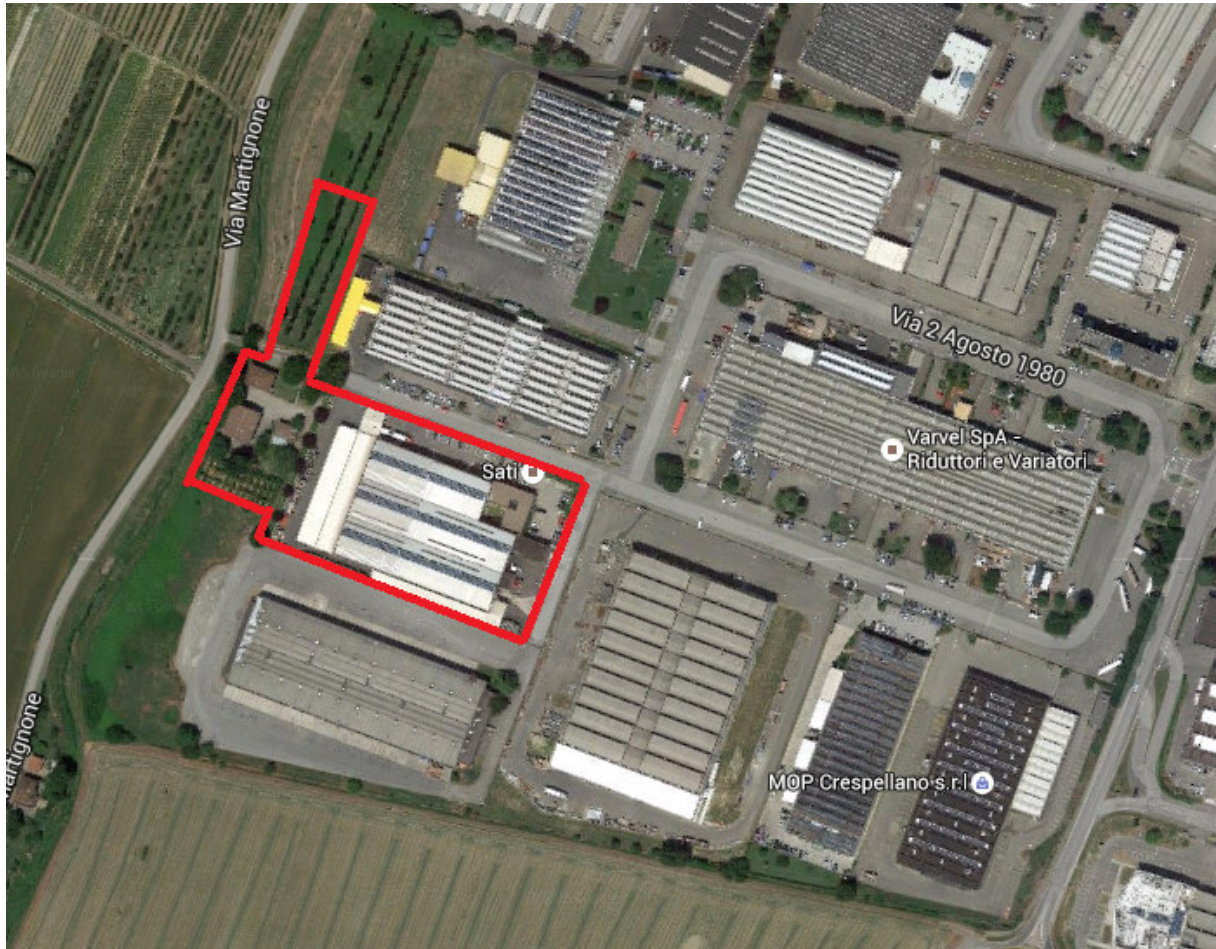
Estratto RUE vigente

## 1.2 Inquadramento Geografico

Il terreno che costituisce oggetto dell'intervento è situato nel Comune di Valsamoggia, località Crespellano a ridosso dell'area industriale denominata Via Lunga.

Il terreno confina a nord con la Via 2 Agosto 1980, a sud e est con altre proprietà inserite in ambito APS.c. a ovest con il Rio Martignone e la Via Martignone.

Via Verdi n° 23 40056 Crespellano (BO) Tel / Fax 051/6722360  
[angela@studionis.it](mailto:angela@studionis.it)



Estratto vista aerea dell'area

----- Area di intervento

## **2. ANALISI DELLE COMPONENTI AMBIANTALI OGGETTO DI STUDIO**

### **2.1 Aria**

#### **2.1.1 Stato**

L'aria, in quanto elemento che incide in modo determinante sulla qualità della vita degli esseri viventi, rappresenta un tema di prioritaria importanza per la valutazione di sostenibilità ambientale del PSC.

Negli anni sono cambiati gli inquinanti critici: dallo zolfo e dal piombo degli anni '80 siamo passati alle PM10 e agli ossidi di azoto. Gli inquinanti per cui nel territorio provinciale ci sono superamenti o rischio di superamenti dei limiti di concentrazione stabiliti dalla normativa vigente sono: PM10, NO<sub>2</sub>, C<sub>6</sub>H<sub>6</sub> benzene. Mentre il benzene rappresenta una criticità solo nei centri storici dove circolano numerosi ciclomotori e motocicli, sia per PM10 che per NO<sub>x</sub> le criticità sono molto estese e diffuse sull'intero territorio provinciale.

Il frequente superamento delle soglie di tollerabilità dei componenti inquinanti nell'aria costringe ad adottare sempre più spesso provvedimenti che hanno come obiettivo il ripristino di livelli accettabili, secondo una logica di gestione dell'emergenza contingente che difficilmente si concilia con i principi teorici della sostenibilità. L'estemporaneità dei provvedimenti d'emergenza (blocco della circolazione, targhe alterne, ecc.) e la loro relativa efficacia rende sempre meno credibile la politica perseguita finora ed avente come obiettivo la tutela della salute.

Nello specifico ambito territoriale oggetto del presente strumento di analisi, di area metropolitana densamente urbanizzata, questo tipo di azioni risultano indispensabili anche se non risolutive.

La dinamica del PM10 risulta infatti abbia scale dell'ordine delle decine di chilometri, e che l'intero bacino padano presenti forti omogeneità di concentrazione. Esiste quindi un livello di fondo comune a tutto il bacino padano, al quale contribuisce l'intera pianura. Dato che nel territorio regionale il valore di fondo si attesta sui 23 µg/m<sup>3</sup> e che la media è di circa 40 µg/m<sup>3</sup>, risulta che meno del 50% della concentrazione misurata è aggredibile con sole misure territoriali locali.



Via Verdi n° 23 40056 Crespellano (BO) Tel / Fax 051/6722360  
[angela@studionis.it](mailto:angela@studionis.it)

Ne consegue la necessità di adottare comportamenti coerenti e rigorosi per prevenire le cause che determinano il fenomeno e che minimizzino l'esposizione dei soggetti che s'intende tutelare.

L'area oggetto di intervento rientra nell'ambito produttivo APS.c. e risulta inserita territorialmente tra la strada Nuova Bazzanese a sud e l'Autostrada A1 a nord. I livelli di inquinamento dell'aria sono quindi elevati.

L'attività ad ora esercitata dalla ditta Sati non prevede scarichi inquinanti in atmosfera

### 2.1.2 Impatto potenziale

Il possibile impatto sulla qualità dell'aria legato dell'intervento previsto sarà dovuto all'aumento seppur minimo di traffico veicolare sulla viabilità esistente provocato dall'ampliamento dell'attività esistente a dalle operazioni di carico scarico dal magazzino automatizzato.

### 2.1.3 Misure di sostenibilità

L'aumento di traffico veicolare viene mitigato a seguito di un miglioramento e di una ottimizzazione della viabilità. La Via 2 Agosto in cui è sito il lotto di terreno a tutt'oggi è una strada chiusa senza sbocco su Via Martignone. Il progetto prevede l'apertura della Via 2 Agosto sulla Via Martignone consentendo almeno al traffico di automobili e di piccoli automezzi di defluire dall'area senza dover effettuare manovre di cambio di direzione.

Il minimo incremento di traffico veicolare non determinerà comunque una modifica sostanziale alle emissioni e alle concentrazioni di inquinanti della zona.

## **2.2. Acqua**

### 2.2.1. Stato

L'area oggetto di intervento si colloca su un'area in parte a verde che sarà maggiormente impermeabilizzata per la costruzione dei nuovi edifici, dei piazzali e dei parcheggi previsti dal progetto.

Sulla Via 2 Agosto vi è la presenza di rete fognaria pubblica mista su cui vengono convogliate le acque nere e le acque bianche della zona industriale denominata Via



Via Verdi n° 23 40056 Crespellano (BO) Tel / Fax 051/6722360  
[angela@studionis.it](mailto:angela@studionis.it)

Lunga che recapitano nel depuratore. A valle del depuratore stesso un sistema di scolmatori impediscono in caso di forti e abbondanti piogge alle acque meteoriche di raggiungere il depuratore e di confluire sul Rio Chiesanuova.

### 2.2.2 Impatto potenziale

L'impatto sul "sistema acque" dell'intervento in oggetto potrà essere dovuto allo scarico nella rete fognaria mista esistente delle acque meteoriche dei coperti dei piazzali e dei parcheggi e dalle acque nere derivanti dai nuovi edifici.

Per quanto riguarda lo scarico di acque nere assimilabili alle domestiche, esso sarà di entità limitata, e comunque già previsto dal PSC vigente e quindi già valutato sostenibile per il sistema fognario al contorno e per il depuratore al quale sarà recapitato.

L'altra fonte di impatto sul sistema "acque" è lo scarico delle acque meteoriche derivanti dalle nuove superfici impermeabili. Anche per questo aspetto il potenziamento degli scarichi di acque bianche è già stato previsto dal PSC vigente e quindi già valutato sostenibile per il sistema fognario al contorno e per il depuratore al quale sarà recapitato.

La variante urbanistica proposta non altera in maniera sostanziale la capacità edificatoria e la superficie permeabile dell'ambito già previsto produttivo.

### 2.2.3 Misure per la sostenibilità

Ai fini della sostenibilità dell'intervento da un punto di vista di inquinamento ambientale, l'area sarà in primo luogo dotata di reti fognarie separate in reti acque bianche e reti acque nere.

Le acque nere saranno raccolte quindi in un'apposita rete fognaria a perfetta tenuta che andrà ad immettersi nella rete di acque miste esistente diretta al depuratore e al Rio Chiesanuova ciò fa sì che tali scarichi non siano fonte di inquinamento per il territorio limitrofo.

Per quanto riguarda le reti di raccolta delle acque meteoriche, il comparto di progetto non comprende attività inquinanti, quindi tali acque possono essere scaricate senza necessità di trattamento nemmeno delle prime piogge.

Via Verdi n° 23 40056 Crespellano (BO) Tel / Fax 051/6722360  
[angela@studionis.it](mailto:angela@studionis.it)

Per quanto riguarda invece il maggior carico in termini di portate scaricate, il vigente PSC ricomprendendo tali aree all'interno dell'ambito APS.c. ha già previsto l'espansione dell'area industriale e quindi anche le conseguenze in termini di permeabilità dei suoli e scarico delle acque meteoriche aggiuntive.

La variante urbanistica proposta non altera infatti in maniera sostanziale la capacità edificatoria e la superficie permeabile dell'ambito già previsto produttivo.

## **2.3. Suolo e sottosuolo**

### **2.3.1. Stato**

Il modello geologico del sottosuolo dell'area in cui s'inserisce l'opera in progetto, in riferimento ai lineamenti geomorfologici, litostratigrafici, idrogeologici e strutturali che caratterizzano il sito, è stato definito sulla base di conoscenze dirette degli scriventi della relazione geologica allegata al progetto e di informazioni reperibili dalla letteratura specializzata e della consultazione degli strumenti di pianificazione territoriale.

Nella relazione geologica sono riportati i risultati dell'analisi sismica effettuata e delle prove penetrometriche eseguite.

L'ubicazione delle indagini geognostiche e geofisiche è riportata in allegato alla relazione geologica.

Si rimanda alla Relazione Geologica per i risultati delle indagini eseguite, le metodologie interpretative e le conclusioni da esse deducibili.

### **2.3.2. Impatto potenziale**

Gli impatti potenziali di un intervento come quello in oggetto sul suolo e sul sottosuolo possono essere dovuti allo scavo per la posa in opera dei sottoservizi e per la realizzazione delle fondazioni dei nuovi edifici.

### **2.3.3 Misure per la sostenibilità**

Da un punto di vista idrogeologico per quanto riguarda i nuovi sottoservizi, essi non andranno ad interagire con la falda superficiale. Per quanto riguarda gli scavi da eseguirsi per la realizzazione delle fondazioni degli edifici, qualora essi andassero ad

Via Verdi n° 23 40056 Crespellano (BO) Tel / Fax 051/6722360  
[angela@studionis.it](mailto:angela@studionis.it)

interagire con l'acquifero superficiale individuato ad una profondità di circa 2,10 -2,90 metri, saranno adottate tutte le misure necessarie ad eseguire i lavori in sicurezza, ed in particolare l'acqua sarà eventualmente pompata e restituita al sistema di acque superficiali limitrofo.

## **2.4. Ecosistema**

### **2.4.1. Stato**

Numerosi sono gli effetti ambientali indotti dalle pressioni antropiche generate in quest'area fortemente urbanizzata ed industrializzata. L'aumento del carico antropico, con le trasformazioni territoriali conseguenti, comporta una progressiva riduzione degli spazi ottimali per lo sviluppo della flora e della fauna spontanee. Le infrastrutture lineari - quali ad esempio strade, ferrovie, canali - costituiscono barriere ecologiche che la maggior parte della fauna terrestre non è in grado di superare. La presenza di queste infrastrutture determina un forzato confinamento delle specie entro aree sempre più ristrette, assimilabili a vere e proprie 'isole'.

### **2.4.2. Impatto potenziale**

Nel caso in esame non essendo previsto in progetto la realizzazione di nuove strade e prevedendo già il PSC per l'area l'ambito produttivo non si rilevano impatti specifici

### **2.4.3 Misure per la sostenibilità**

Non prevedendo impatti sull'ecosistema non sono necessarie misure per la sostenibilità.

## **2.5. Rumore**

### **2.5.1. Stato**

L'esposizione a determinati livelli di inquinamento acustico produce ricadute negative sulla condizione psicofisica dell'uomo. Ne consegue che si dovrà prestare particolare attenzione alla localizzazione di funzioni sensibili prevenendo i conflitti potenziali che si potrebbero determinare dalla contiguità fra funzioni incompatibili.

Si rimanda alla lettura della Relazione Acustica di cui di seguito brevemente si indicano le conclusioni:



Via Verdi n° 23 40056 Crespellano (BO) Tel / Fax 051/6722360  
[angela@studionis.it](mailto:angela@studionis.it)

La previsione d'impatto acustico, ottenuta con l'inserimento dei dati dell'intensità sonora delle sorgenti di rumore all'interno dell'insediamento, relative all'assetto impiantistico a regime, e tesa in via conservativa a sovrastimare la diffusione del rumore, ha fornito i seguenti risultati:

⇒ i valori assoluti di immissione ottenuti nella stato di progetto, risultano essere inferiori rispetto ai limiti di immissione imposti dalla zonizzazione acustica adottata, sul confine aziendale ed ai ricettori considerati;

⇒ il criterio differenziale è rispettato in tutti i punti considerati;

⇒ i limiti massimi di emissione sono rispettati nei punti considerati al confine aziendale

⇒ da notare che nella condizione futura si avrà un calo del rumore ai recettori dovuto alla schermatura dei nuovi edifici adibiti a magazzino

In base alle precedenti considerazioni si può dunque concludere che:

⇒ il nuovo assetto edile, non provoca modifiche sostanziali allo stato del rumore residuo, o comunque tali da imporre opere di mitigazione acustica

⇒ da notare inoltre che in base ai livelli di rumore emersi nella modellizzazione dello stato di progetto, così come nello stato di fatto, i recettori si troverebbero nella condizione di non applicabilità del criterio differenziale (DPCM 14 novembre 1997, art. 4, comma 2)

### 2.5.2. Impatto potenziale

L'impatto potenziale di rumore sull'area risulta entro i limiti previsti dalle norme

### 2.5.3 Misure per la sostenibilità

Non prevedendo impatti sul rumore non sono necessarie misure per la sostenibilità.

## 2.6. **Contesto sociale**

### 2.6.1. Stato

Nell'ottica di favorire le relazioni sociali, l'accessibilità ai servizi e l'accessibilità al lavoro il terreno su cui ricadono gli edifici di progetto risulta limitrofo alla fermata sia della linea ferroviaria che dei mezzi pubblici su gomma. In zona sono presenti un



Via Verdi n° 23 40056 Crespellano (BO) Tel / Fax 051/6722360  
[angela@studionis.it](mailto:angela@studionis.it)

ristorante tavola calda, un centro commerciale alimentare e un parco pubblico adiacente l'area in esame.

#### 2.6.2. Impatto potenziale

Le condizioni all'intorno sono ottimali per prevedere l'ampliamento di attività produttiva

#### 2.6.3 Misure per la sostenibilità

Non sono necessarie misure per la sostenibilità.

### **2.7. Energia risorse rifiuti**

#### 2.7.1. Stato

L'utilizzo di risorse energetiche rappresenta una delle tematiche più delicate per lo sviluppo sostenibile: fattore determinante per lo sviluppo economico ma nel contempo attività a forte impatto sull'ambiente. Le emissioni di gas climalteranti relative ai consumi di energia non rinnovabili provocano grave inquinamento ambientale e rappresentano la causa principale dell'effetto serra.

Le attività umane provocano, soprattutto attraverso la produzione d'energia, un aumento delle concentrazioni atmosferiche dei gas a effetto serra e di altri inquinanti, che, in atmosfera, determinano un incremento delle temperature medie globali. Al problema del cambiamento climatico si associa inoltre quello della disponibilità di risorse limitate di fonti fossili d'energia, le cui scorte non saranno probabilmente in grado di soddisfare la crescente domanda per un lungo periodo.

#### 2.7.2. Impatto potenziale

L'impatto potenziale dell'intervento in oggetto sulla componente energia è dato dai consumi legati ai nuovi edifici di progetto.

#### 2.7.3 Misure per la sostenibilità

La progettazione degli edifici ha perseguito lo scopo di ridurre i consumi energetici tramite la realizzazione di involucri edilizi e impianti ad alta efficienza energetica.

## **2.8. Il paesaggio**

### **2.8.1. Stato**

Questa rappresenta una matrice importante per l'area oggetto di intervento essendo tra l'altro soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art 142 del Dlgs 42/2004.

Il territorio in cui è inserito il progetto di ampliamento secondo il PTCP è inserito in UdP n°2 della "Pianura Persicetana"

Gli indirizzi normativi per la UdP n°2 sono:

- Rafforzare la vocazione agricola con potenzialità di qualità paesaggistica che rappresenta la caratteristica distintiva di questo territorio e valorizzarla ai fini dello sviluppo socio-economico sostenibile
- Valorizzare ed evidenziare la struttura organizzativa storica del territorio data dal permanere della maglia della centuriazione romana, come pure le testimonianze degli assetti storico-culturali delle epoche successive sia rurali che insediativi.

Per ciò che concerne il primo aspetto si evidenzia la necessità in ambiti produttivi dello sviluppo socio economico sostenibile.

### **2.8.2. Impatto potenziale**

Il progetto presentato riguarda l'ampliamento di edificio produttivo inserito in ambito anch'esso produttivo. Parte del terreno è soggetto a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art 142 del Dlgs 42/2004. Il progetto prevede due edifici. Il primo edificio con altezza di 25 metri risulta fuori dalla fascia di rispetto del vincolo paesaggistico. Il secondo edificio rientra per metà all'interno della fascia di vincolo paesaggistico.

L'area sui cui verranno realizzati gli edifici e le altre aree limitrofe sono attualmente già densamente urbanizzate e il PSC prevede già per l'area in esame un ambito produttivo.

L'edificio ad uso magazzino automatizzato di 25 metri in altezza è l'unico elemento di impatto potenziale sul paesaggio circostante.

### **2.8.3 Misure per la sostenibilità**

Per mitigare l'impatto dell'edificio ad uso magazzino automatizzato sul paesaggio circostante il progetto prevede la realizzazione a ovest verso la campagna circostante di edificio con altezza di 8.90 metri che riduce l'impatto ambientale dell'edificio più alto.



Via Verdi n° 23 40056 Crespellano (BO) Tel / Fax 051/6722360  
[angela@studionis.it](mailto:angela@studionis.it)

Le cromie utilizzate in progetto con colori tenui e di basso impatto ambientale contribuiscono alla mitigazione dello stesso.

## **2.9. Stili di vita e salute attiva**

### **2.9.1. Stato**

Il PSC mira tra gli obiettivi alla promozione di uno stile di vita salutare. È un obiettivo non direttamente derivato dal PTCP (anche se evidentemente strettamente connesso al sistema di valori espressi nel PTCP) ma assunto in base all'importante sottolineatura assegnata a tale tema da AUSL e da Regione Emilia-Romagna in fase di incontri preliminari per il PSC.

E' auspicabile prevedere luoghi di lavoro e ambiente circostante che favoriscano uno stile di vita attivo.

Limitrofo all'area oggetto di intervento è presente un parco pubblico in cui poter esercitare attività fisica.

### **2.9.2. Impatto potenziale**

L'area in oggetto confinando con un parco pubblico risponde alle esigenze di favorire l'attività fisica dei lavoratori

### **2.9.3 Misure per la sostenibilità**

Non sono previste misure per la sostenibilità in quanto l'impatto potenziale risulta soddisfatto



Via Verdi n° 23 40056 Crespellano (BO) Tel / Fax 051/6722360  
[angela@studionis.it](mailto:angela@studionis.it)

### **3. CONCLUSIONE**

Dalla presente relazione relativa alla variante urbanistica legata alla richiesta di art. A-14bis LR 20/2000 riguardante l'ampliamento di attività produttiva sita in Comune di Valsamoggia loc. Crespellano zona industriale denominata Via Lunga si ritiene che l'intervento sia di modesta entità e che le previsioni urbanistiche in vigore assicurino una trasformazione compatibile con i caratteri del territorio urbanizzato e che l'intervento edilizio sia sostenibile per quanto riguarda l'aspetto ambientale.

Il tecnico

Arch. Aureli Angela \_\_\_\_\_