

COMUNE DI VALSAMOGGIA

intervento

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
AMBITO APS.Mi 2 INCLUSO NEL POC (2018-2023)
SCHEDA N. 40 MARTIGNONE-3 VIA TOMBETTO,
LOCALITA' CREPELLANO.

spazio riservato
all'Ufficio Tecnico

tavola

19

oggetto dell'elaborato

RELAZIONE TECNICA

scala

-

data

NOVEMBRE 2021

aggiornamenti

SETTEMBRE 2023

Proprietà:

FA.TA. RICAMBI S.p.A.
Via Chiesaccia n° 5
Loc. Crespellano-Valsamoggia (BO)

Proprietà:

FUGAZZARO SILVANO
Via Emilia n° 214
Anzola dell'Emilia (BO)

**EUREKA
PROJECT
STUDIO ASSOCIATO**
Via Confortino, 22 - Località Crespellano
40053 Comune di Valsamoggia (BO)

progettisti:

Arch. ADRIANA MACCAFERRI

Geom. FRANCO RONCAGLIA

REV. 4

INDICE

1.0 PREMESSA	Pag. 2
1.1 LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Pag. 2
1.2 CARATTERISTICHE DELL'AREA	Pag. 2
1.3 AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE	Pag. 3
2.0 SOLUZIONE PROGETTUALE	Pag. 4
3.0 PRESCRIZIONI NORMATIVE	Pag. 6
4.0 OBIETTIVI E CRITERI DI PROGETTAZIONE	Pag. 9
5.0 OPERA DA REALIZZARE FUORI DAL COMPARTO	Pag. 10
6.0 OPERE DI URBANIZZAZIONE	Pag. 11
6.1 AMPLIAMENTO E ADEGUAMENTO STRADALE VIA TOMBETTO	Pag. 12
6.2 STRADE E PARCHEGGI PUBBLICI	Pag. 14
6.3 EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA E MITIGAZIONE DELL'INTERVENTO	Pag. 16
6.4 SUPERFICI PERMEABILI-VERDE PUBBLICO	Pag. 17
7.0 RELAZIONE FINANZIARIA	Pag. 20

1.0 PREMESSA

Con il Piano Urbanistico Attuativo (PUA), redatto per l'area di cui alla scheda n. 40 Martignone 3-APS.Mi2-via Tombetto, località Crespellano, si attuano le previsioni contenute nel PSC, RUE e POC vigente.

L'area è inserita nel Piano Operativo Comunale (POC) 2018-2023.

1.1 LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

L'area si trova nel Comune di Valsamoggia, località Crespellano, lungo la via Tombetto vicino alle aree produttive esistenti ed al territorio agricolo. Rispetto al territorio comunale, l'area si trova a nord-est in prossimità del confine con il Comune di Anzola dell'Emilia ed a circa 300 metri dalla via Emilia.

L'area confina a nord con ambiti specializzati per attività produttive APS.Mc (sub ambiti consolidati) e con l'area APS.Me (sub ambiti in corso di attuazione-PUA convenzionati-attualmente scaduto), sul lato est separata dal Rio Carpineta e dal verde pubblico abbiamo un'altra area APS.Mc (sub ambiti consolidati), sul lato sud separati dalla via Tombetto, abbiamo un'area AVP (ambiti ad alta vocazione produttiva agricola) e sul lato ovest separati dalla via Tombetto abbiamo un'area APS.Mi2 (sub ambiti di nuovo insediamento produttivo programmati dal POC)

Il comparto confina a nord con le proprietà Edilbologna due torri s.r.l. e K5 immobiliare S.p.A., ad est con il Rio Carpineta, a sud e ad ovest con la via Tombetto.

1.2 CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area d'intervento presenta un andamento pressoché pianeggiante.

I vincoli sottoelencati sono fattori che hanno caratterizzato, a volte in modo particolarmente pesante e diretto, la soluzione progettuale dell'area.

In base alla cartografia del PSC, RUE e POC, l'area in oggetto risulta sottoposta ai seguenti vincoli e prescrizioni:

- a nord in prossimità del confine si sviluppa da est a ovest un elettrodotto di media tensione (MT) aereo con relativa fascia di attenzione, quindi soggetta alla determinazione della DPA (distanza di prima approssimazione)
- a est, lungo il Rio Carpineta, una parte dell'ambito rientra nelle aree di tutela ai sensi dell'art. 142 D.Lgs 42/2004

- l'area rientra nelle zone di tutela degli elementi della centuriazione
- ad ovest ed a sud lungo la via Tombetto una parte dell'area si trova all'interno del rispetto stradale
- l'area è attraversata da ovest a est dal gasdotto (SNAM) con relativa fascia di rispetto
- l'area è soggetta a valutazione di ENAC
- l'area rientra nell'ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura

1.3 AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE

Nel PSC e nel RUE l'area in oggetto si trova all'interno di una vasta area denominata APS.Mi2.

Il lotto di terreno si trova negli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale e più precisamente nell'ambito sovracomunale suscettibile di sviluppo (Martignone) identificato con la sigla APS.Mi2 (SUB AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO - Parti di territorio rurale che il PSC classifica idonei ad ospitare nuove quote di sviluppo, nel quadro dell'accordo territoriale, secondo logiche e con modalità e limiti definiti dal PSC in apposite schede normative. Nelle parti degli ambiti APS selezionate e programmate dal POC (Piano operativo comunale) si applicano i criteri perequativi.

Gli ambiti APS.Mi (Ambiti Produttivi Sovracomunali del Martignone di nuovo insediamento) sono disciplinati da specifiche schede normative del PSC. I diritti edificatori sono assegnati dal POC nel rispetto delle prescrizioni delle schede normative del PSC, e comunque con indici non superiori a $U_t = 0,30 \text{ mq./mq.}$ per gli ambiti APS.Mi.

Nel PSC è previsto che le aree che si trovano nell'ambito APS.Mi (Ambito sovracomunale del Martignone, suscettibile di sviluppo) siano destinate ad accogliere le nuove espansioni produttive.

L'ambito produttivo del Martignone (APS.Mi) è stato individuato come ambito di rilievo sovracomunale suscettibile di sviluppo per funzioni miste produttive logistiche e del commercio non alimentare.

I sub-ambiti APS.Mi dell'ambito del Martignone individuato dal PSC possono essere attuati dopo che l'area specifica sia stata inserita nel POC.

L'area è stata inserita nel POC con scheda normativa n. 40 Martignone 3-APS.Mi2-Via Tombetto-Crespellano-Valsamoggia. Nella scheda normativa sono riportate le prescrizioni (funzioni ammesse, vincoli, ecc), le dotazioni territoriali richieste, la valutazione del contributo di sostenibilità e dei diritti edificatori integrativi ecc.

2.0 SOLUZIONE PROGETTUALE

Il progetto dell'area è stato sviluppato tenendo in considerazione sia le prescrizioni normative del PSC, RUE e scheda n. 40 del POC sia le richieste delle proprietà sia la posizione dei vincoli presenti nel territorio come precedentemente descritti.

Visto che l'area è praticamente adiacente a nord ed a est alle zone produttive esistenti mentre a sud e ad ovest è delimitata dalla via Tombetto, si può ritenere che per la sua localizzazione questa area risulti come un naturale completamento della zona produttiva esistente.

Il progetto prevede la realizzazione di due lotti a destinazione produttiva di proprietà FA.TA. RICAMBI S.P.A. mentre l'area di proprietà del Sig. Fugazzaro Silvano con esigenze completamente diverse rimane nello stato attuale. I due lotti della società FA.TA. RICAMBI S.P.A. verranno destinati alla realizzazione di nuovi fabbricati per attività produttiva mentre l'area che rimane di uno dei proprietari originari dell'intero comparto, rimarrà nello stato attuale con i fabbricati esistenti e con la sua ampia area verde piantumata negli anni che permette di preservare il "polmone verde" creatosi nel tempo (area che non determina consumo di suolo) e conseguentemente senza la possibilità di demolire i fabbricati per realizzare edifici ad uso produttivo.

Le aree verdi esterne ai lotti 1 e 2 che non determinano consumo di suolo (come da Tav. 6.0) e che rimangono nell'attuale situazione, permettono di avere i due lotti ad uso produttivo con ampi spazi permeabili a nord, a ovest, a sud e in parte a est. Inoltre su due lati (ovest e sud) vengono messe a dimora alberature a creazione di quinte alberate. Questa ampia zona di verde che si sviluppa da nord a sud su tutto il lato ovest dell'area determina un "corridoio" che permette un'ampia visuale verso il paesaggio agricolo/collinare

Ai lotti si accede dalla via Tombetto nel lato sud dell'area.

Su richiesta di chiarimenti (terza conferenza dei servizi), fatta da Città Metropolitana al Comune di Valsamoggia relativamente ai conteggi di fattibilità richiesti per l'ambito Martignone di adeguare l'area di intervento a circa 5 ettari, pur rimanendo inalterata la superficie territoriale (ST) e la superficie utile edificabile relativa al lotto 1 e al lotto 2, in collaborazione con il Comune di Valsamoggia, con soluzione condivisa, sono state identificate aree all'interno della superficie territoriale del comparto che non determinano consumo di suolo e quindi non vengono utilizzate ai fini del reperimento dei parcheggi pubblici e del verde pubblico. In accordo con il Comune di Valsamoggia, lo standard richiesto per il comparto verrà rispettato con richiesta di monetizzazione dei parcheggi pubblici (P1) e con l'individuazione di un'area nell'ambito Martignone per realizzare opere di abbattimento isole di calore.

Il comparto urbanistico confina a ovest con il corso d'acqua privato (denominato Rio Crocetta quando entra nel territorio del comune di Anzola dell'Emilia) e ad est con il Rio Carpineta e per quanto riguarda il controllo degli apporti d'acqua in pianura relativo alla gestione delle acque meteoriche (art. 4.8 PTCP), sono state previste due vasche per sistemi di laminazione una ad nord-ovest a servizio del presente comparto ed una ad nord-est a servizio dei vicini comparti urbanistici 1 (D3) e (D4) 2. Per una migliore definizione delle vasche di laminazione ed esondazione si rimanda al progetto idraulico allegato (Ing.C. Baietti).

Quindi considerando le superfici permeabili presenti nell'area, si può verificare come da elaborati allegati, che la quantità di aree permeabili nel comparto sarà superiore a quella richiesta precedentemente dal PTCP e attualmente dal PTM. All'interno dei lotti produttivi si è fatto uno studio di fattibilità, localizzando l'area di sedime del fabbricato, i parcheggi pertinenziali (P3) e la superficie permeabile.

Come opera esterna al comparto è stato previsto il collegamento tra la presente area oggetto di PUA e l'area sita in via Tombetto n. 16/A-IUC.P-CR4 (insediamento della ditta Euroricambi S.p.A. controllata dalla società FA.TA. RICAMBI S.p.A. attuatrice del PUA) tramite la realizzazione del tombinamento di un piccolo tratto del Rio Carpineta e la monetizzazione/permuta della fascia di verde pubblico (o altra soluzione proposta dall'amministrazione comunale).

3.0 PRESCRIZIONI NORMATIVE

Le prescrizioni relative al comparto in oggetto, riguardano gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale (sub ambiti di nuovo insediamento-APS.Mi) e le indicazioni previste nella

Scheda n. 40 Martignone-3 APS.Mi2-via Tombetto, località Crespellano

COMUNE DI VALSAMOGGIA (ASS.NE INTERCOMUNALE AREA BAZZANESE) – POC

SCHEDE NORMATIVE

Denominazione e sigla	40	MARTIGNONE - 3	APS.Mi2
Localizzazione	via Tombetto		

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = mq. 83.396
Obiettivi specifici del PSC per l'ambito	<p>L'ambito produttivo del Martignone è stato individuato nel PTCP della Provincia di Bologna come ambito di rilievo sovracomunale suscettibile di sviluppo per funzioni miste produttive logistiche e del commercio non alimentare (art. 9.1).</p> <p>L'ambito del Martignone, in qualità di ambito con potenzialità di sviluppo strategiche vista l'assenza di condizionamenti ambientali ed urbanistici nonché la sua valida collocazione rispetto alle reti infrastrutturali, è vocato a soddisfare la domanda di ulteriore espansione insediativa nella misura in cui la stessa potrà manifestarsi. L'ambito è inoltre vocato alla qualificazione dell'offerta insediativa degli ambiti produttivi sovracomunali per perseguire la progressiva trasformazione in area ecologicamente attrezzata – APEA.</p> <p><i>Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito:</i> Le nuove previsioni urbanistiche, comprendenti i residui non convenzionati e confermati dal PSC, sono programmate secondo quanto definito dall'Accordo territoriale per gli ambiti produttivi dell'Associazione Intercomunale Area Bazzanese e del Comune di Casalecchio di Reno, tenuto conto delle principali criticità e dei contenuti urbanistici e infrastrutturali di dettaglio.</p>
Funzioni ammesse	<p>CATEGORIA C) Produttiva, limitatamente agli usi:</p> <p>b7. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano</p> <p>b8. Attività di parcheggio</p> <p>c1. Attività manifatturiere industriali o artigianali</p> <p>c6 Impianti per la produzione e commercializzazione di energia</p> <p>CATEGORIA D) Direzionale, limitatamente agli usi</p> <p>b3. Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio</p> <p>b5. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli</p> <p>b6. Artigianato dei servizi agli automezzi (esclusi quelli già ricompresi in b5).</p> <p>b12. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico</p> <p>CATEGORIA F) Commerciale, limitatamente agli usi</p> <p>b2. Pubblici esercizi</p> <p>c3. Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi</p>
Indice perequativo e carichi insediativi massimi ammessi	<p>Indice perequativo Ip compreso fra 0,12 e 0,15 mq/mq</p> <p>Carico insediativo massimo ammesso dal PSC: Ut = 0,30 mq./mq. di ST</p>
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	<p>L'area rientra nell'ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura", relativo alla gestione delle acque meteoriche; ed è soggetto pertanto alle disposizioni normative dell'art. 4.8 PTCP.</p> <p>L'ambito è compreso all'interno delle aree di rispetto "ENAC - Mappe di vincolo, limitazioni relative agli ostacoli e ai pericoli alla navigazione aerea (art. 707 c. 1,2,3,4 Codice della navigazione)".</p> <p>Dal punto di vista delle risorse storico – culturali, rientra nel Sottosistema A2 - della Via Emilia (Martignone). Una piccola porzione dell'ambito rientra nelle "aree di tutela art. 142 D.Lgs 42/2004"; l'ambito è inserito nelle "zone di tutela di elementi della centuriazione (art. 8.2 PTCP)</p> <p>Lungo il rio Carpineta: tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142</p>
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	<p>Poiché l'ambito è inserito nelle "zone di tutela di elementi della centuriazione" e in alcuni punti interferisce con le "Visuali verso il paesaggio agricolo/collinare", dovranno essere posti in essere opportuni accorgimenti per</p>

	<p>garantire che l'assetto planivolumetrico previsto per l'insediamento soddisfi tali requisiti.</p> <p>Devono in ogni caso essere rispettate tutte le condizioni di sostenibilità dell'intervento inserite nell'Accordo territoriale per gli ambiti produttivi dell'Associazione intercomunale Area Bazzanese e del Comune di Casalecchio di Reno, sottoscritto tra la Provincia di Bologna e i Comuni di Bazzano, Castello di Serravalle, Crespellano, Monte San Pietro, Monteveglio, Savigno, Zola Predosa e Casalecchio di Reno ai sensi degli Artt. 15 L.R. 20/2000 e 9.1 del PTCP, al quale si rimanda.</p>
Zonizzazione acustica comunale	Classe V

2 - INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	<p>FUGAZZARO SILVANO Foglio 8 mappali 404, 405, 162, 189, 190, 15</p> <p>FUGAZZARO GLORIA Foglio 8 mappali 11, 12, 17, 18,</p>
Superficie territoriale interessata	ST = 83.396 mq.

3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	<p>Entro l'approvazione del POC dovrà essere comunicato il nominativo della società che si insedierà nell'area, società che dovrà inoltre controfirmare l'atto d'obbligo presentato dal proponente. In mancanza, i diritti edificatori non saranno confermati e la proposta sarà esclusa dal POC..</p> <p>Intervento soggetto a contributo di sostenibilità, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC. Opere da definire secondo le modalità previste per gli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale.</p>
Prescrizioni urbanistiche	<p>Ai sensi degli artt. 16 e A-14 della Legge 20/2000 e ss. mm. e ii., l'ambito produttivo sovracomunale di nuovo insediamento deve essere attuato in applicazione degli obiettivi, criteri e prestazioni definite per le "aree produttive ecologicamente attrezzate - APEA" dalla DAL n.118 del 13 giugno 2007 ("Atto di indirizzo e di coordinamento tecnico in merito alla realizzazione in Emilia-Romagna di aree ecologicamente attrezzate") e delle Linee guida definite dalla Provincia di Bologna (DGP n.399 del 25.09.2007).</p>
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	<p>Da valutare le criticità relative all'acquedotto, al sistema fognario e alla rete gas.</p> <p>In fase attuativa è prescritto il rispetto del principio di invarianza idraulica, e la relativa previsione di un sistema di laminazione, oltre alla necessità di acquisire parere idraulico specifico al Consorzio Bonifica Renana.</p>
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	<p>Lo studio di microzonazione sismica effettuato dal PSC ha evidenziato per una parte dell'ambito la necessità dello studio di microzonazione sismica di III livello (verifiche di liquefazione/densificazione; cedimenti post-sisma; risposta sismica locale)</p>
Prescrizioni della ValSAT - VAS	<p>In sede attuativa è prescritto il rispetto del principio di invarianza idraulica e la relativa realizzazione di un sistema di laminazione (con possibile collocazione a monte dei canali di bonifica); è inoltre necessario presentare la richiesta di parere idraulico specifico al Consorzio della Bonifica Renana.</p>
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi ammessi	<p>Diritti assegnati alla proprietà in base all'indice perequativo $I_p = 0,12$ mq./mq.:</p> <p>$S_u = 83.396 \times 0,12 = 10.007,5$ mq.</p> <p>Diritti integrativi assegnati alla proprietà, fino alla concorrenza di $U_t = 0,30$ mq./mq di ST:</p>

	<p>Sumax = 83.396 x 0,18 = mq 15.011,3 SU assegnata in totale = mq. 25.000 CATEGORIA C) Produttiva, limitatamente agli usi: b7. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano b8. Attività di parcheggio c1. Attività manifatturiere industriali o artigianali c2. Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici c3. Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi c6. Impianti per la produzione e commercializzazione di energia CATEGORIA D) Direzionale, limitatamente agli usi: b3. Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio b5. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli b6. Artigianato dei servizi agli automezzi (esclusi quelli già ricompresi in b5). b8. Attività di parcheggio b12. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico CATEGORIA F) Commerciale, limitatamente agli usi: b2. Pubblici esercizi c3. Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi</p>
Dotazioni territoriali richieste e proposte	<p>RUE art. 3.16 comma 5: P1 = 3% ST = 2.501,88 mq. U = 12% ST = 10.007,52 mq.</p>
Idoneità urbanistica usi commerciali	Non richiesta
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto dell'inserimento nel POC	<p>Contributo di sostenibilità, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC. Opere da definire secondo le modalità previste per gli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale.</p>
Modalità di attuazione	<p>Piano Urbanistico Attuativo L'attuazione è da subordinare al rispetto dei contenuti dell'Accordo Territoriale sulle aree produttive relativi all'ambito produttivo del Martignone, attraverso la verifica di quanto non attuato, al netto delle superfici occupate da eventuali aziende insediate successivamente alla data di stipula dell'Accordo Territoriale. In sede di approvazione del POC si è rilevato che la St dell'ambito (8,34 ha) rientra nella programmazione prevista per il polo funzionale in sede di Accordo Territoriale e di PSC.</p>
Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC (art. 30 comma 2 L.R. 20/2000)	

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' E DI ALTRI IMPORTI RICHIESTI PER L'INSERIMENTO NEL POC

■ **CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ**
 (valori parametrici unitari di cui alla Delibera G.C. di Valsamoggia n. 60 del 26/05/2016)

Produttivo (mq. 10.007,52)	€ 90,00 / mq di Su	€ 900.676,80
Valore attuale area (mq. 83.396)	€ 3,90 / mq di ST	€ 325.244,00
TOTALE VALORIZZAZIONE V		€ 575.432,40
Contributo di sostenibilità (40% V)		€ 230.172,96

■ **VALORE DIRITTI EDIFICATORI INTEGRATIVI ASSEGNATI**

Cessione al privato di diritti integrativi, fino alla concorrenza di Ut = 0,30 mq/mq di ST; Valorizzazione: 80% del valore per il produttivo, pari a 0,80 x € 90,00 = € 72,00	SU mq	14.992,5
	€ 72,00 / mq di SU	€ 1.079.460,00

Attribuzione al privato di diritti aggiuntivi(fino alla concorrenza di Ut = 0,30 mq/mq) = mq. 14.992,5 (valore 80% del valore per il Produttivo)		
--	--	--

■ **OGGETTO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' E DELLE RISORSE DERIVANTI DALLA CESSIONE DI DIRITTI EDIFICATORI INTEGRATIVI:**

Il contributo di sostenibilità è destinato, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC:

- alla realizzazione di infrastrutture, alla riqualificazione delle aree urbane circostanti o alla realizzazione di attrezzature pubbliche;
- al concorso alla realizzazione ERS nel rispetto dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000

In sede attuativa il contributo di sostenibilità potrà essere conferito ad un fondo perequativo comunale attraverso il quale il Comune di Valsamoggia procederà all'attuazione di interventi pubblici secondo criteri e priorità definite nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana. Tra le opere da realizzare:

- adeguamento di via Cassoletta nel tratto tra la via Emilia e l'accesso all'area (lunghezza m. 160, larghezza m. 2,00) o altra opera pubblica di pari importo a scelta dell'Amministrazione Comunale considerata prioritaria

Le risorse derivanti dalla cessione di diritti edificatori integrativi saranno assegnate dal Comune di Valsamoggia ad interventi pubblici secondo criteri e priorità definite nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana.

Accordo territoriale aree produttive:

Le scelte strutturali relative alla gestione urbanistica complessiva delle aree produttive previste dal PSC sono definite dall'Accordo territoriale per gli ambiti produttivi dell'Associazione Intercomunale Area Bazzanese e del Comune di Casalecchio di Reno" sottoscritto il 29 giugno 2012; in particolare all'art. 9 "Perequazione territoriale" le Parti deliberano di istituire il "Fondo di compensazione", definendo le aree soggette alla perequazione territoriale, le risorse afferenti il Fondo, e l'utilizzazione delle risorse.

4.0 OBIETTIVI E CRITERI DI PROGETTAZIONE

L'area oggetto dell'intervento è situata in una zona a destinazione prettamente artigianale – industriale ed è caratterizzata in maniera fin troppo evidente da interventi sul territorio disomogenei che comunque rappresentavano la prassi negli anni 60-70.

Il progetto cerca di dotare questa porzione di territorio di un "disegno", di uno studio particolare, al fine di evitare una controproducente disgregazione dell'intervento, che si presenta inevitabile o almeno frequente in lottizzazioni lasciate all'interpretazione del singolo.

L'intervento nella sua globalità mantiene un rapporto privilegiato e prioritario con gli spazi verdi esistenti.

L'importanza di tutto ciò sarà sicuramente evidenziato in un impegno non solo formale, in fase di edificazione, tendente a regolamentare l'intervento non solo nei suoi aspetti più appariscenti ed a prima vista eclatanti, ma anche nella definizione e nella cura dei particolari dei singoli insediamenti che il presente piano cerca di definire; tutto ciò per garantire un prodotto finale che possa identificarsi con l'ipotesi progettuale, garantendo al tempo stesso, per quanto riguarda la distribuzione interna, quella flessibilità necessaria per adeguare la costruzione alle necessità dei singoli.

Sono previsti due lotti d'intervento così distinti:

Lotto 1

Può essere realizzato un capannone singolo o più distinti e staccati fra loro.

Attualmente si prevede che venga utilizzato come attività produttiva industriale e quindi nelle tavole della dimostrazione di fattibilità i parcheggi privati P3 sono riferiti a quanto richiesto dal RUE¹⁾ .

Lotto 2

Può essere realizzato un capannone singolo o più distinti e staccati fra loro.

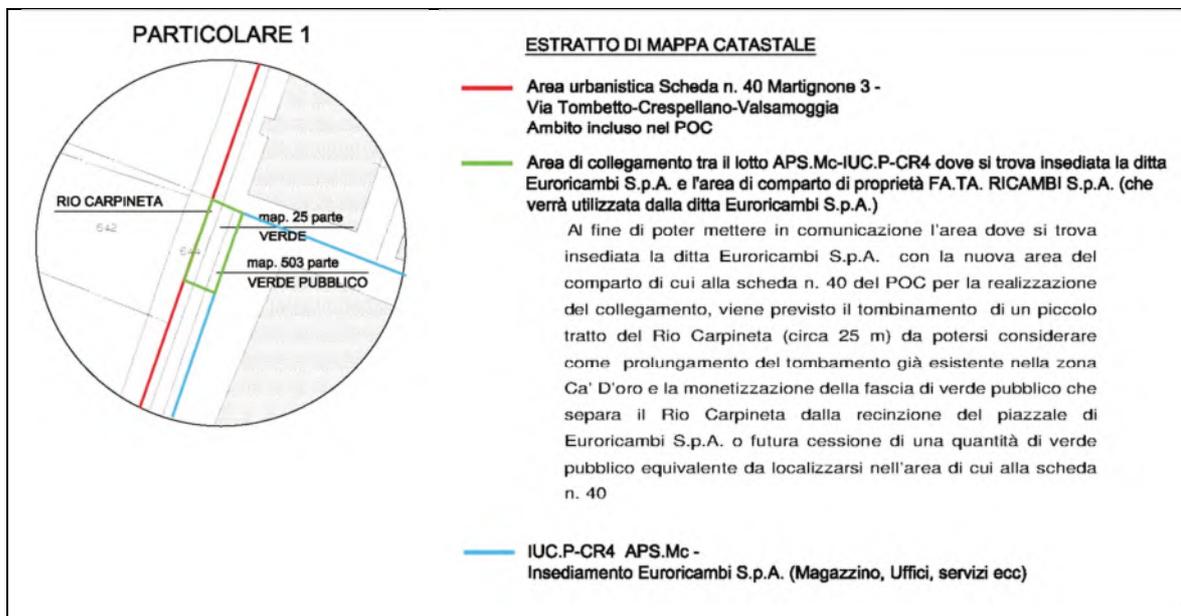
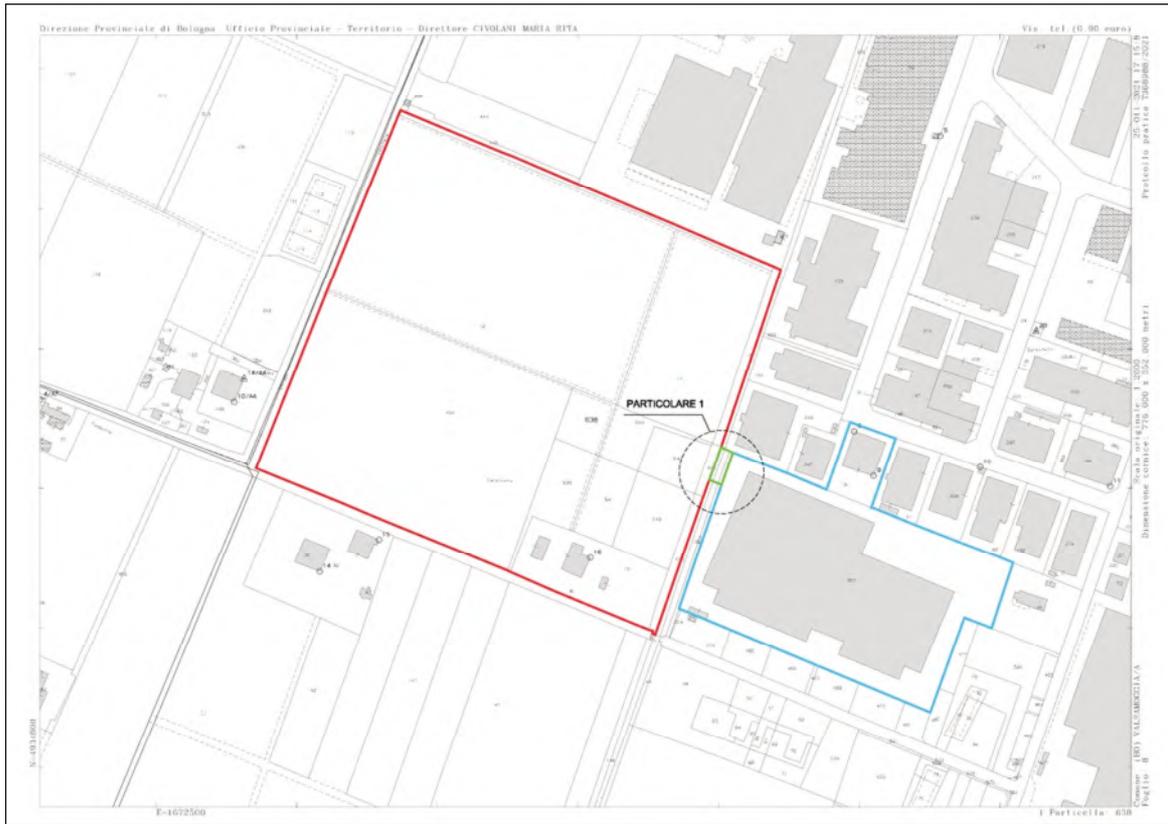
Attualmente si prevede che venga utilizzato come attività produttiva industriale e quindi nelle tavole della dimostrazione di fattibilità i parcheggi privati P3 sono riferiti a quanto richiesto dal RUE¹⁾ .

¹⁾ in sede di richiesta del titolo edilizio dovranno essere dimostrati i parcheggi P3 necessari in base all'uso a cui saranno destinati i fabbricati.

5.0 OPERA DA REALIZZARE FUORI DAL COMPARTO

Come opera esterna al comparto è stato previsto il tombinamento di un piccolo tratto del Rio Carpineta (circa 25 m), da potersi considerare come prolungamento del tombamento già esistente nella zona industriale Ca' D'oro e la monetizzazione/permuta all'interno del comparto (o altra soluzione proposta dall'amministrazione comunale) della fascia di verde pubblico che separa il Rio Carpineta dalla recinzione del piazzale della ditta Euroricambi S.p.A. (controllata dalla società FA.TA. RICAMBI S.p.A. attuatrice del PUA)

Il tombinamento permetterà di mettere in comunicazione l'area edificata ed utilizzata dalla ditta Euroricambi S.p.A. con la nuova area oggetto di PUA che verrà in seguito utilizzata dalla medesima società.



6.0 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Disegno Generale d'insieme prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione quali strade di accesso ai lotti e reti impiantistiche.

Si evidenzia che nella progettazione del comparto si è recepito il progetto dell'amministrazione comunale di ampliamento ed adeguamento della via Tombetto di conseguenza nel PUA è stato previsto il marciapiede sul lato sud

nella posizione della banchina prevista nel progetto comunale ed allineato al marciapiede di fronte alla proprietà del Sig. Fugazzaro Silvano che l'amministrazione ha previsto di realizzare.

Sul lato ovest per tutta la lunghezza del comparto è presente un'area a verde di larghezza > 10 ml che permetterà all'amministrazione comunale di allargare la sede stradale e conseguentemente di spostare il fosso esistente.

6.1 AMPLIAMENTO E ADEGUAMENTO STRADALE VIA TOMBETTO

La via Tombetto rappresenta un asse importante per la viabilità locale, interessata da un traffico veicolare di tipo produttivo pesante che collega l'area industriale del Martignone con la via Emilia. Il Comune di Valsamoggia ha previsto di intervenire su via Tombetto per giungere al suo adeguamento dimensionale per assicurare una migliore e più sicura circolazione dei mezzi di trasporto.

La via Tombetto è costituita da un primo tratto rettilineo, ad andamento Est-Ovest, compreso fra la via Confortino e la via Cassoletta che interseca il Rio Carpineta, e da un tratto intermedio perpendicolare al primo, con direzione Nord-Sud, che mantiene lo stesso nome e si collega con la via Emilia.

Le aree che si trovano sulla via Tombetto ad est del ponte sul Rio Carpineta sono urbanizzate dalle attività industriali e la via ha una larghezza stradale adeguata alla tipologia dei mezzi pesanti.

L'intervento previsto dall'amministrazione comunale riguarda il tratto di viabilità che, partendo dal tratto già realizzato poco prima del ponte esistente sul Rio Carpineta, segue l'andamento fino a raggiungere la via Emilia, per una lunghezza complessiva di circa 930 m. L'intervento prevede la larghezza della sede stradale pari a 11,00 m (comprensiva di banchina e/o marciapiede), per l'intero tratto fino all'innesto con la via Emilia, uniformandosi a alla viabilità esistente ad est del ponte sul Rio Carpineta.

6.2 STRADE E ACCESSI CARRAI

All'interno del comparto, il progetto prevede la realizzazione di due porzioni di strada che permettono di collegare via Tombetto con i lotti n. 1 e 2 mentre gli edifici esistenti, adiacenti alla via Tombetto, accedono direttamente dalla strada esistente. Le strade di accesso ai lotti avranno una larghezza rispettivamente di circa ml 9,00 e di ml 10,00.

La via Tombetto che costeggia il comparto sul lato sud ed ovest in base al progetto che sta portando avanti l'amministrazione comunale sarà a doppio senso di circolazione, avrà una carreggiata utile di ml 8,00 e sarà provvista sui due lati, di banchina di ml 1,50 e di marciapiede di ml 1,50 sul lato sud, in prossimità degli edifici esistenti, come da accordi intrapresi dall'amministrazione comunale con la proprietà.

Non sono previsti parcheggi pubblici e in accordo con l'amministrazione, viene richiesta la loro monetizzazione in quanto nei due Lotti edificabili dovranno essere previsti parcheggi pertinenziali (P3) come da norme di RUE e come si può vedere nella Tav. 8 (tabelle di fattibilità) sono in numero tale da poter assorbire le necessità aziendali e di eventuali visitatori.

L'impianto di illuminazione sarà costituito da pali posti sul lato sud per illuminare la via Tombetto.

L'illuminazione pubblica stradale, su un lato della carreggiata, sarà realizzata nel rispetto del risparmio energetico e dell'inquinamento luminoso come esplicitato nel progetto illuminotecnico allegato (Ing. F. Monti).

Per i lotti del comparto sono previsti allacci alle linee dell'acqua, gas, telefonia ed elettricità esistenti sulla via Tombetto adiacente al comparto sul lato sud come da schemi di cui alle tavole allegate.

Si precisa che il comparto sarà servito da una linea elettrica interrata a bassa tensione che ha come punto di partenza la linea elettrica BT esistente sul lato sud. Vi è la possibilità, in caso di necessità nei lotti 1 e 2, di collegarsi alla linea MT presente sulla via Tombetto e di realizzare, all'interno di ciascun lotto, una cabina elettrica.

Fognature acque bianche e nere

Il progetto per lo smaltimento delle acque prevede la realizzazione di reti fognarie per le acque bianche e nere e di due vasche di laminazione/

esondazione, la prima a servizio del nuovo comparto scaricherà le acque previa laminazione nel fosso privato sito sul lato ovest dell'area, mentre la seconda a servizio dei comparti vicini 1(D3) e D4-2 scaricherà le acque nel Rio Carpineta sito sul lato est dell'area.

Le reti di acque bianche e nere di progetto saranno reti separate e tra loro indipendenti.

Le reti delle acque nere avranno come recapito la fognatura nera esistente presente a nord del comparto all'incrocio tra via Tombetto e la via Emilia.

Le acque bianche saranno scaricate, previa laminazione, in corpo idrico superficiale.

Le portate delle acque bianche date dalle acque meteoriche scolanti sulle nuove superfici impermeabili di progetto saranno laminate mediante sistemi che garantiscano la restituzione al flusso delle acque superficiali di una portata pari a quella ad oggi restituita dalla stessa superficie a verde rispettando così il concetto dell'invarianza idraulica del sistema.

La rete di fognatura bianca di progetto, avente funzione di raccolta delle acque meteoriche ricadenti nell'area del comparto, avrà come recapito finale, dopo opportuna laminazione, il fosso privato posto ad ovest che costeggia la via Tombetto e che si collega allo Scolo Crocetta sito a nord della via Emilia.

La rete sarà costituita da condotti in PVC e cls.

La tubazione di scarico della vasca sarà in PVC e costituirà la bocca tarata del sistema di laminazione permettendo lo scarico di una portata massima pari a 8-10 l/s per ciascun ettaro di superficie impermeabile.

La vasca di laminazione di progetto verrà realizzata ad ovest del comparto in prossimità dello scolo a cielo aperto parallelo alla via Tombetto.

In tutti i punti di deviazione e confluenza della rete fognaria di progetto a sezione circolare sono stati previsti pozzetti di ispezione in elementi prefabbricati di cls circolari e la chiusura dei pozzetti è stata prevista con chiusini in ghisa sferoidale.

Per la fognatura acque nere è prevista un'estensione lungo la via Tombetto dalla via Emilia fino al Comparto. Il nuovo collettore di progetto sarà in PVC. A tale dorsale pubblica di progetto si allacceranno i lotti privati ciascuno con un proprio allacciamento previa installazione in proprietà privata di un Sifone "tipo

Firenze” e di una valvola a clapet “tipo Redi”.

Lungo la rete, nei punti di interconnessione di più rami o comunque ad una distanza non superiore a 50-60 m, saranno predisposti pozzetti di ispezione circolari.

Alla rete delle acque nere saranno allacciate le acque provenienti dai servizi igienici direttamente e quelle provenienti da eventuali cucine previo passaggio in un pozzetto degrassatore opportunamente dimensionato.

Per una migliore comprensione dell’opera si rimanda al progetto allegato delle reti fognarie (Ing. C. Baietti)

6.3 EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL’OPERA E MITIGAZIONE DELL’INTERVENTO

L’intervento crea un impatto sul paesaggio in quanto il PUA prevede nuove costruzioni e trasformazione dello stato dei luoghi.

Di conseguenza sono stati previsti interventi di mitigazione volti a contenere tali effetti per un miglioramento della qualità paesaggistica complessiva dei luoghi, in particolare è prevista la messa a dimora di numerosi alberi e ampie zone arbustate e per schermare i fronti più esposti è stata prevista la piantumazione di filari di alberi scelti tra le specie autoctone che assieme alla vegetazione esistente determinano la mitigazione dell’intervento.

Le aree identificate all’interno della superficie territoriale del comparto che non determinano consumo di suolo sono lasciate nello stato attuale di verde esistente che ha anche come effetto il miglioramento della qualità urbanistica delle zone produttive. Il progetto prevede una scelta accurata delle alberature e degli arbusti, tenendo conto degli aspetti fisici, biologici, ecologici, pedologici e paesistici delle aree oggetto di piantagione.

La scelta accurata di alberi e arbusti da mettere a dimora negli spazi verdi esistenti, nel suo insieme cerca di riproporre una vegetazione spontanea tipica delle zone ripariali con vasche di laminazione a forma irregolare dotate di una gran varietà di arbusti diversificati per specie e con profili planimetrici e altimetrici irregolari conferendo un aspetto naturaliforme, con l’alternanza e l’integrazione tra macchie arbustive ed esemplari arborei, riducendo al massimo i sestri di impianti lineari.

Nel rispetto delle norme di RUE si prevede per la pavimentazione della pista ciclabile e del percorso pedonale, che attraversano da nord a sud la zona verde esistente e per un miglior inserimento nel contesto ambientale, l'utilizzo di conglomerati architettonici quali betonelle autobloccanti, per il percorso pedonale, mentre, per il percorso ciclabile, l'utilizzo di un tappeto d'usura che utilizzando leganti chiari consentono la realizzazione di conglomerati che assumono il colore degli inerti naturali utilizzati consentendo, in tal modo, una forte integrazione con l'ambiente naturale circostante.

Mentre il marciapiede a sud, adiacente alla via Tombetto e collegato con la viabilità esistente al comparto situato ad est ed adiacente al Rio Carpineta sarà realizzato, per continuità, dello stesso materiale del marciapiede del comparto esistente.

6.4 SUPERFICI PERMEABILI - PUA

Nel comparto è previsto di lasciare ampie zone permeabili pari ad una quantità maggiore al 30% della Superficie territoriale del comparto nel rispetto di quanto richiesto dal PTM.

Le superfici permeabili sono composte dalle aree esistenti private esterne ai lotti edificabili (aree che non determinano consumo di suolo) e dal verde privato interno ai due lotti edificabili.

Le superfici permeabili lasciate nello stato attuale sono situate a nord, ad ovest, a sud e in parte a est del comparto creando una cortina di verde a cornice dei lotti.

Questa ampia zona di verde esistente che si estende da nord a sud, seguendo le linee della centuriazione, su tutto il lato ovest dell'area determina un "corridoio" che permette un'ampia visuale verso il paesaggio agricolo/collinare. La presenza di queste aree conferisce un aspetto naturalistico e continuo, al fine di favorire la continuità ambientale e la creazione di corridoi ecologici.

Queste aree verdi esistenti hanno un ruolo importante come strumento per mitigare l'impatto dell'edificazione prevista nel comparto in oggetto. Il verde inteso come barriera ecologica, come spazio di respiro tra l'edificato, come corridoio ecologico. L'area da edificare rimane pertanto contornata da verde, a nord, a sud, a ovest ed in parte a est che permetterà di ottenere oltre a tutta una serie di benefici indiretti legati soprattutto a miglioramenti microclimatici e

sociali per il territorio, anche dei benefici diretti che renderanno più vivibili gli insediamenti umani, proteggendo il suolo e migliorano la qualità dell'aria. In queste aree verdi esistenti verranno messe a dimora specie arbustive ed arboree autoctone tipiche delle zone ripariali e dei boschi planiziali con alta capacità di compensazione dell'anidride carbonica; in particolare saranno messe a dimora specie arboree quali: acero riccio, gelso da ombra, pioppo cipressino, pioppo tremulo, ontano nero, frassino maggiore, salice bianco, carpino bianco, prugnolo, melo domestico, mirabolano, acero campestre e pero da fiore, oltre che vari arbusti quali rosa mutabilis, nocciolo, pallon di maggio sanguinella, fusaggine, fragola, salice rosso, sambuco, viburno tino sambuco, viticella, pallon di maggio, photinia ecc.

Nell'area verde esistente a nord e che non determinano consumo di suolo è prevista la vasca di esondazione lato Rio Carpineta (già pianificata in passato come opera pubblica a servizio di due comparti del P.R.G. previgente) corredata di essenze arbustive. Questo spazio verde esistente costituisce un cuscinetto vegetale che crea separazione con la zona produttiva esistente sul lato nord mitigando l'impatto della nuova area produttiva.

L'area verde esistente a sud in cui vengono messe a dimora specie arboree ed arbustive costituisce un cuscinetto vegetale che crea separazione con la zona agricola esistente sul lato sud mitigando l'impatto della nuova area produttiva. Per quanto concerne la scelta generale delle specie arboree e arbustive è stato fatto con il criterio di inserire piante con alta capacità di assorbimento ma anche con un portamento che garantisca una buona copertura contro i raggi solari, a favore dell'ombreggiamento del terreno ai fini dell'abbattimento di isole di calore.

Le vasche di laminazione, che servono a garantire l'invarianza idraulica come relazionato nel progetto idraulico, sono arredate con piante che oltre a creare un migliore effetto visivo, permettono l'assorbimento dell'acqua aiutando ulteriormente la vasca nella sua funzione determinando un minor ristagno di acqua con l'intento di avere una minore proliferazione di infestanti.

Un notevole contributo alla mitigazione dell'area verrà data anche dalla sistemazione del verde privato dei nuovi lotti con i relativi filari di alberi e dal verde privato esistente che circonda gli edifici abitativi esistenti che rimane ad uno dei proprietari originari dell'intera area dove non sono previsti nuovi

fabbricati ma il recupero degli edifici esistenti (nel rispetto del RUE) e quindi l'area rimarrà nello stato attuale con i fabbricati esistenti e con la sua ampia area verde piantumata negli anni che permette di preservare il "polmone verde" creatosi nel tempo.

I dettagli di fattibilità della sistemazione del verde privato interno ai lotti 1 e 2 e delle piantumazioni previste nelle aree verdi esistenti sono meglio specificate nella tavola n. 16. Alberi e arbusti sono scelti tra le specie previste nel "Regolamento del verde pubblico e privato" del Comune di Valsamoggia

7.0 RELAZIONE FINANZIARIA

Per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione, necessarie per la realizzazione dell'intero comparto si è fatta una verifica economica dei costi.

I costi riportati sono da considerarsi, al momento, come valori indicativi, tenuto conto che le analisi tecnico-economiche sono state svolte basandosi su grafici schematici, in assenza degli elaborati esecutivi che saranno redatti nella fase successiva di elaborazione ed esecuzione del piano con la presentazione del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria.

I costi riportati si riferiscono al costo delle opere di urbanizzazione, senza tenere conto del costo del terreno su cui vengono eseguite le opere.

VALUTAZIONE DI MASSIMA DEI COSTI DELLE OPERE

STRADE mq. 980 x 43,00 €/mq.	€	42.140,00
SEGNALETICA STRADALE	€	2.100,00
MARCIAPIEDI E PISTA CICLABILE mq. 1.636 x 77,00 €/mq.	€	125.972,00
FOGNATURE ACQUE NERE	€	87.000,00
FOGNATURE ACQUE BIANCHE COMPRENSIVE DELLA RELATIVA VASCA DI LAMINAZIONE	€	173.000,00
VASCA DI LAMINAZIONE RELATIVA AL RIO CARPINETA Opera garantita dalle fidejussioni già rilasciate e richiamate nello schema di convenzione di cui all'art. 4 bis lettera C	€	0,00
RETE IDRICA	€	1.700,00
RETE GAS	€	1.700,00
RETE TELEFONICA	€	8.500,00
RETE ENEL	€	6.700,00
ILLUMINAZIONE PUBBLICA (strada)	€	26.000,00
TOTALE	€	474.812,00