

PROGETTO

**ACCORDO DI PROGRAMMA in variante agli strumenti di attuazione
per AREA PRODUTTIVA 'SELICE' - MACROLOTTO 1**

da realizzarsi in MASSA LOMBARDA, via Trebeghino, angolo via Selice

PROPRIETA'

VIOCAR S.P.A.
con sede in Forlimpopoli (FC),
Via Duca d'Aosta n.44
p.iva 01548340403

VIOCAR S.p.A.
Il Presidente

IL PROGETTISTA



**RELAZIONE TECNICA RELATIVA AI PARAMETRI URBANISTICI
ED ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

emissione: **settembre 2025**



TEC-LINE STUDIO S.R.L.

V.le dell'Appennino, 659 Forlì (FC)
Tel. 0543.85780 - Fax 0543.83633
www.teclinstudio.it

Tutti i diritti sono riservati. Ogni riproduzione anche parziale del seguente disegno è perseguibile a termini di legge (C.C. art.2575 e segg.)

a) Premessa

Le aree di proprietà della ditta Viocar spa oggetto del presente progetto sono individuate al Catasto Terreni del Comune di Massa Lombarda al foglio n. 30 mappali 10, 14, 24, 32, 46, 48, 329, 331, 517, 519, 521, 524, 583 e 597 per una superficie complessiva di mq. 126.136,00, le aree sono evidenziate in rosso nell'allegato estratto catastale.



Estratto di mappa catastale

L'area di proprietà della ditta VIOCAR spa era parte del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Selice" approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 16/04/2003, la caratteristica di tale piano particolareggiato consiste nell'organizzazione complessiva del Piano in n. 12 "macro lotti" i cui confini sono definiti dalla viabilità di comparto (*Via Trebeghino e Via Argine San Paolo*) e di lottizzazione.

In tale piano l'area in oggetto era ricompresa nel Macrolotto n. 1, su tale area si vorrebbe realizzare un polo logistico che svolgerà le proprie attività solo nelle ore diurne a partire dalle 7,30 alle 18,30 di ogni giorno feriali.

In tale polo logistico è prevista una presenza continua massima di 70 unità lavorative, oltre la presenza saltuaria di n.40 autisti.

Il traffico indotto è stimabile in 70 auto (dipendenti della struttura insediata) oltre a 20 commerciali pesanti in ingresso e 20 commerciali pesanti in uscita sia alla mattina che al pomeriggio.

b) Ubicazione dell'intervento

L'area oggetto dell'intervento è ubicata a Sud-Ovest del Comune di Massa Lombarda (RA) in Via Trebeghino e occupa un'area della superficie territoriale complessiva pari a mq. 126.136,00.



Estratto di mappa catastale con individuazione aree in proprietà

L'attuale proprietà è delimitata dai seguenti confini:

- A Nord - area adibita a sottostazione Hera ed aree ANS_2 ragioni varie;
- A Est - area ad uso industriali ASP2 SS realizzate;
- A Sud - strada comunale via Trebeghino;
- A Ovest - Scolo consorziale Zaniolo.

Nell'area ad ovest sono attualmente presenti immobili agricoli già dichiarati pericolanti ed inagibili, individuati catastalmente al Foglio n. 30 mappale 583 come unità collabenti, della consistenza di mq. 402,00 di superficie coperta così suddivisi:

- a) Ex fabbricato colonico ad uso abitativo mq. 144,00
- b) Ex deposito colonico mq. 18,00
- c) Ex fienile e deposito colonico mq. 240,00

Gli immobili sopra descritti saranno completamente demoliti.

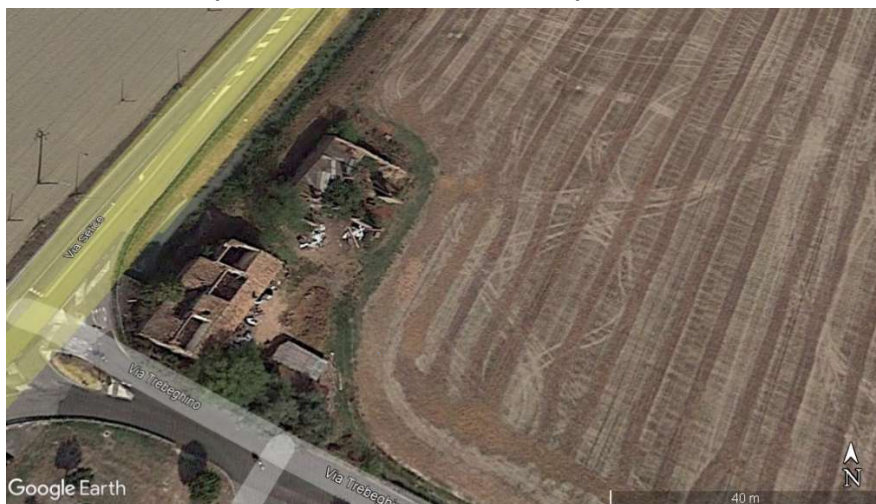


Foto aerea dell'area su cui insistono gli immobili da demolire

–

Foto immobili da demolire





I centri abitati più vicini all'area interessata dall'intervento sono il centro di Massa lombarda, sito a circa 300 mt. di distanza, il centro di Sesto Imolese, a circa 4 km. ed i centri San Patrizio di Conselice e Bubano di Mordano (BO), a circa 3 km, come visibile nella seguente mappa di inquadramento dell'area in esame.

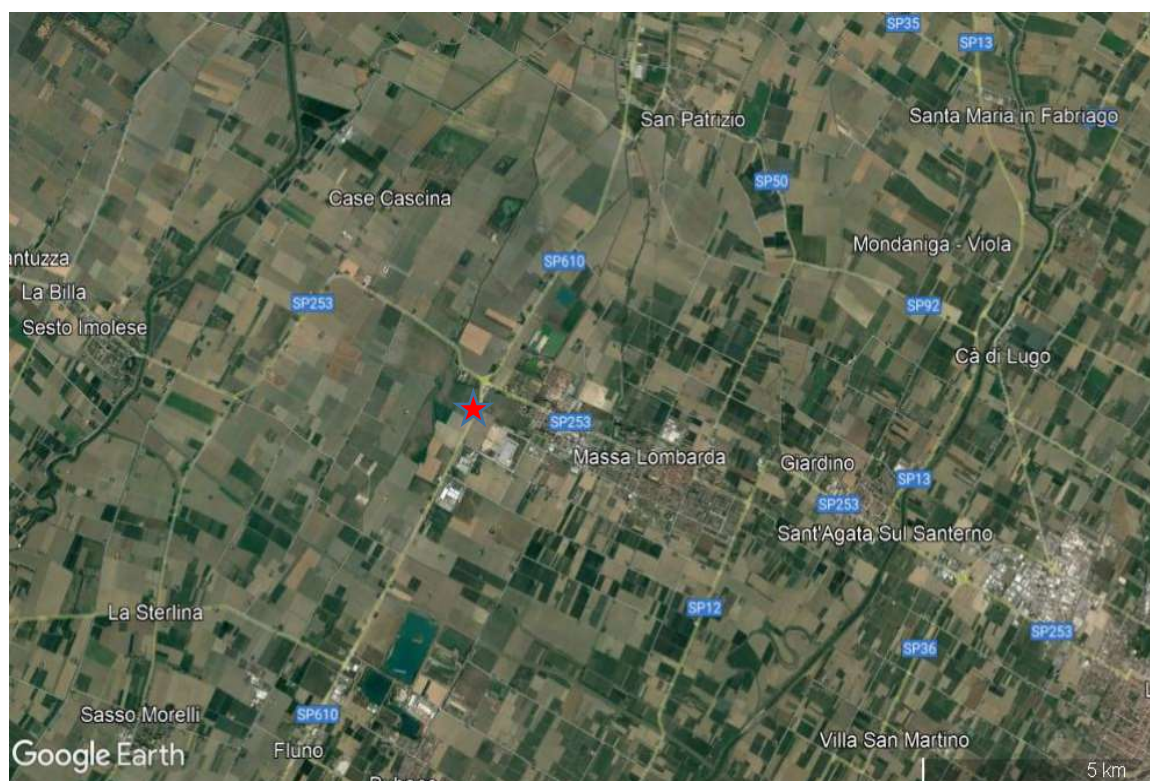


Foto aerea dell'area con ubicazione intervento

c) Descrizione della proposta

L'ex ambito sovracomunale strategico "Selice", ambito ASP2 SS n. 17 di Massa Lombarda, già oggetto di un piano d'iniziativa pubblica approvato e della successiva attuazione per stralci funzionali, persegue la finalità di realizzare un polo aggregato in fregio alla SP 610R Selice, uno dei principali assi di collegamento nord-sud tra la via Emilia e la S.S. 16 Adriatica, posizionato a circa 7 Km dal casello autostradale di Imola, che concentri tutto lo sviluppo produttivo futuro del territorio di Massa Lombarda.

L'area produttiva progettata assume anche una funzione di salvaguardia idraulica dei terreni posti a nord, in quanto le fognature per le acque bianche, sono oggetto di un articolato studio idraulico per la loro laminazione, per non aggravare lo stato della rete scolante consortile nei casi di eventi atmosferici di notevole intensità.

Le vasche di laminazione progettate all'interno delle aree verdi pubbliche fungono da filtro separatore rispetto all'abitato di Fruges, e consentono l'invasamento delle acque meteoriche eccedenti, salvaguardando il principio dell'invarianza idraulica, a tal proposito si rimanda alla relazione specialistica allegata (*Relazione invarianza idraulica.pdf*).

Un'area destinata all'insediamento di attività produttive, ricettive e di servizio con forte valenza di sostenibilità ambientale, incentrata sulla qualità degli insediamenti e delle opere pubbliche finalizzata all'attrazione di imprese innovative e di qualità.

La possibilità d'insediamento nell'Ambito di attività logistiche di rilevanti dimensioni, appare idonea per la collocazione sull'asse riqualificato e potenziato della SP 610R Selice, pertanto collegata direttamente al casello autostradale dell'A14 di Imola, l'area "Selice 2000" di Massa lombarda è già parzialmente dotata delle infrastrutture di urbanizzazione realizzate a supporto di un esistente centro logistico di grandi dimensioni. La vocazione ad ospitare attività di logistica per l'ambito di Massa Lombarda, è confermato anche dal Quadro Conoscitivo "Allegato A – Schede Ambiti Produttivi Sovracomunali" del vigente PTCP.

Verificata l'opportunità di ammettere l'insediamento di attività logistiche con una dimensione superiore ai 10.000 mq di superficie fondiaria, negli ambiti sovracomunali ASP2 SS già esistenti o previsti, posti in fregio all'asse strategico della SP 610R Selice, per il mutato scenario del mercato della distribuzione delle merci e dei relativi vettori di trasporto, il mancato sviluppo della piattaforma logistica basata sul trasporto ferroviario del Centro Merci, ed anche a seguito di richieste da parte di alcuni operatori interessati a sviluppare impianti di logistica nelle aree sovracomunali strategiche.

d) Valutazioni relative alla zonizzazione acustica

In base alla vigente zonizzazione acustica del territorio comunale di Massa Lombarda emerge che al sito, interessato dall'intervento, è stata attribuita una classe V – Aree di progetto prevalentemente produttive, per cui sono previsti limiti sonori diurni pari a 70 dB e notturni pari a 60 dB.

Alle aree poste a nord del sito, interessate dalla realizzazione delle aree verdi, è stata attribuita una classe III – Aree di progetto di tipo misto, per cui sono previsti limiti sonori diurni pari a 60 dB e notturni pari a 50 dB.

In fregio al sito è presente la S.P.610R "Selice" alla quale è stata attribuita una classe IV, "Aree ad intensa attività umana", con limiti sonori diurni pari a 65 dB e notturni pari a 55 dB, e il tratto stradale di "Via Trebeghino", di accesso all'impianto, che presenta una Classe III, "Aree di progetto di tipo misto", con limiti sonori diurni pari a 60 dB e notturni pari a 50 dB.

e) Proposta progettuale di attuazione per l'area interessa

Il progetto di realizzazione dell'ampliamento del polo logistico prevede la realizzazione di un unico lotto, dove verranno realizzati n. 4 fabbricati, tutti realizzati fuori terra con tecnologica prefabbricata, collocati al di sopra di fondazioni dirette realizzare in opera:

- a. fabbricato principale, ove sono collocati: il magazzino per lo stoccaggio, i servizi tecnici, i corpi ufficio, che si sviluppano su due piani e quattro tettoie carica carrelli. Tale costruzione è inscritibile in un rettangolo di dimensioni di circa 336*146 mt, con altezza interna di 12,50 mt dal piano di calpestio per la parte magazzino e uffici, mentre la zona destinata a tettoie presenta una altezza di circa 7.5 mt. La struttura è del tipo a pilastri, travi porta tegolo, tegoli alari con intercalare realizzati con coppelle curvilinee.
- b. Guardiola, inscritibile in un rettangolo di 3,5*6.5 mt, oltre a due "ali" laterali di 8*2,2 mt circa, con altezza di circa 6.30 mt
- c. Cabina elettrica, realizzata con due elementi prefabbricati monoblocco da 5,71*2.48mt circa ed altezza di circa 2,6 mt
- d. Centrale antincendio, di dimensioni di 9*5.16 mt ed altezza di circa 3.1 mt, a servizio della quale vi è un serbatoio metallico fuori terra di diametro di mt. 10,7, alto 6.4 mt

Il progetto attuativo prevede il rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Voce	Acronimo	U.M.	Progetto
Area in proprietà del soggetto attuatore		mq.	126.136.00
Superficie Territoriale	STER	mq.	98.082,00
Superficie complessiva	SC	mq.	47.452,60

Superficie Fondiaria	SF	mq.	88.181,00
Superficie coperta	SCO	mq.	44.083,74
Superficie Utile	SU	mq.	45.434,71
H max		ml.	14,50-16,50
Verde di U1	DT	mq.	15.875,00
Parcheggi di U1	DT	mq.	5.620,00
Aree di U2 – Aree verdi	DT	mq.	10.580,00
Distanza confini nord		ml.	38,00
Distanza confini ovest		ml.	40,00
Distanza confini sud		ml.	29,74
Distanza confine est (guardiola)		ml.	6,05
Distanza confine est (capannone)		ml.	35,00
Distanza confine est (tettoie muletti)		ml.	23,46
Superficie permeabile	SP	mq.	19.509,77

Le opere di urbanizzazione dell'area prevedono:

- l'ampliamento del tratto stradale di via Trebeghino, confinante a sud al lotto in progetto, per uniformarlo all'attuale sede stradale esistente in prossimità dell'esistente polo logistico della LIDL;
- l'adeguamento dell'innesto stradale di via Trbeghino con la SP 610 Selice;
- la realizzazione della nuova strada di lottizzazione, confinante ad est del lotto in progetto, che collegherà le attuali via Tebeghino e via delle Mondine;
- la realizzazione di tutte le infrastrutture necessarie fognature bianche, nere, acquedotto industriale, acquedotto civile, rete distribuzione gas, rete distribuzione energia elettrica, cavidotti per linee telefoniche e linea dati, impianto di pubblica illuminazione;
- l'ampliamento dell'attuale vasca di laminazione per soddisfare le esigenze dell'intero ambito produttivo oltre che per l'area interessata dall'intervento;
- la realizzazione dei parcheggi di U1, la realizzazione delle aree verdi di U1 e le aree verdi di compensazione.

Il progetto prevede la realizzazione di parcheggi pubblici pari ad una superficie complessiva di mq. 5,620,00, i parcheggi sono realizzati su quattro aree, tre in prossimità dell'ingresso principale al lotto in progetto ed una a completamento dei parcheggi già esistenti.

La consistenza delle aree destinate a parcheggio è meglio specificata nella tabella sotto riportata:

Parcheggi di U1			
<i>Individuazione Parcheggio pubblici</i>	<i>u.m.</i>	<i>Quantità</i>	<i>n. posti auto</i>
Parcheggio U1 - P1	mq.	205,00	18
Parcheggio U1 - P2	mq.	2.070,00	59
Parcheggio U1 - P3	mq.	1.025,00	24
Parcheggio U1 - P4	mq.	2.320,00	62
Totale aree parcheggi di P1	mq.	5.620,00	163

Il parcheggio pubblico realizzato è adeguatamente alberato, dotato della necessaria fognatura, dell'impianto di pubblica illuminazione e di n. 2 colonnine per la ricarica di auto elettriche, la dimensione dei posti auto previsti è di m. 2,50x5,00 come previsto dall'art. 3.1.4 comma 2 delle vigenti norme, le caratteristiche dei materiali utilizzati sono evidenziate nelle relative tavole di progetto e nel computo metrico estimativo.

Il progetto prevede inoltre la realizzazione di una dotazione di aree verdi attrezzate della consistenza complessiva di mq. 26.455,00, di cui mq. 15.875,00 come aree di U1 e mq. 10.580,00 come compensazione ambientale come si evince dalla seguente tabella:

Verde di U1 ed aree verdi per compensazioni da realizzarsi su area individuata dal previgente P.P.I.Pubblica		
<i>Individuazione area verde</i>	<i>u.m.</i>	<i>Quantità</i>
Area 1 – Verde di U1	mq.	10.430,00
Area 2 – Verde di U1	mq.	3.885,00
Area 3 – Verde di U1	mq.	1.560,00
Area 4 – verde per compensazioni	mq.	10.580,00
Totale aree verdi	mq.	26.455,00

Sulle aree destinate a verde pubblico vengono messe a dimora alberature ed arbusti tutti di specie arboree autoctone o naturalizzate in Emilia Romagna per impieghi forestali, nel rispetto di quanto previsto dal vigente regolamento del verde pubblico e privato all'art. 1.11 come meglio specificato nella relazione sulla realizzazione del verde pubblico (*Relazione tecnica agronomica.pdf*).

Lì, **settembre 2025**

Ing. Rosamaria Caruso