

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.
Sede Via Duca d'Aosta n.44 - Forlimpopoli (FC)
Capito. Via Cavour n.2
47032 BERTINORO (FC)
Tel 0543/449000 Fax 0543/449058
Partita IVA 01548340403

IL PROGETTISTA

**RELAZIONE TECNICA DI VARIANTE
CON PROPOSTA DI MODIFICA ALLA NORMATIVA**

emissione: marzo 2023

**TEC-LINE STUDIO S.R.L.**

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

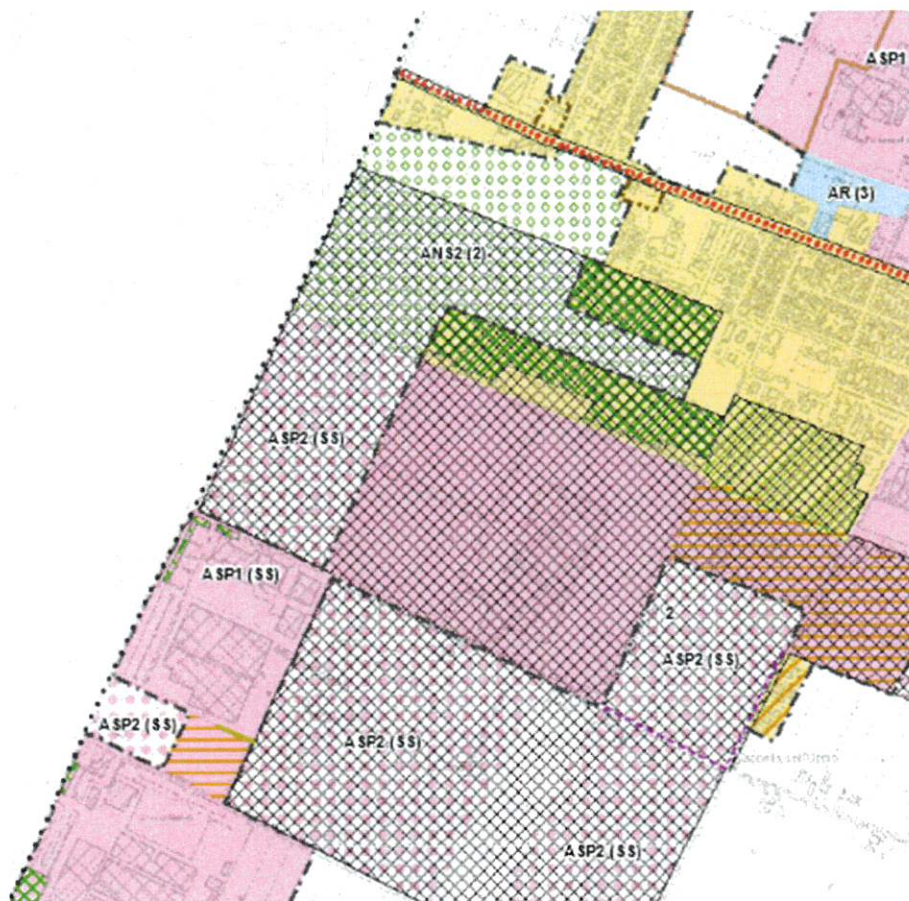
Le aree di proprietà della ditta Viocar S.P.A. oggetto del presente progetto sono individuate al Catasto Terreni del Comune di Massa Lombarda al foglio n. 30 mappali 10, 14, 24, 32, 46, 48, 329, 331, 517, 519, 521, 524, 583 e 597 per una superficie complessiva di mq. 126.136,00, le aree sono evidenziate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



Estratto di mappa catastale

Tali aree sono individuate urbanisticamente come:

- aree ASP2_SS per una superficie complessiva pari a mq. 98.082,00.
- aree ANS_2 per una superficie complessiva di mq. 28.054,00.



Estratto della tavola MA_Tav_2_PSC_var_2019

L'area di proprietà della ditta Viocar S.P.A. fa 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 con i seguenti parametri d'intervento:

- $St = mq. 98.082,00$;
- $Sf = mq. 88.181,00$
- $Su_{max} = mq. 49.041,00$;
- Parcheggi di $U1 = mq. 4.904,00$;
- Verde di $U1 = mq. 9.808,00$ (devono essere realizzate all'interno dell'area di contrazione dei servizi individuata dal Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica);
- Aree di $U2 = mq. 9.808,00$ (devono essere realizzate all'interno dell'area di contrazione dei servizi individuata dal Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica);

In 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.

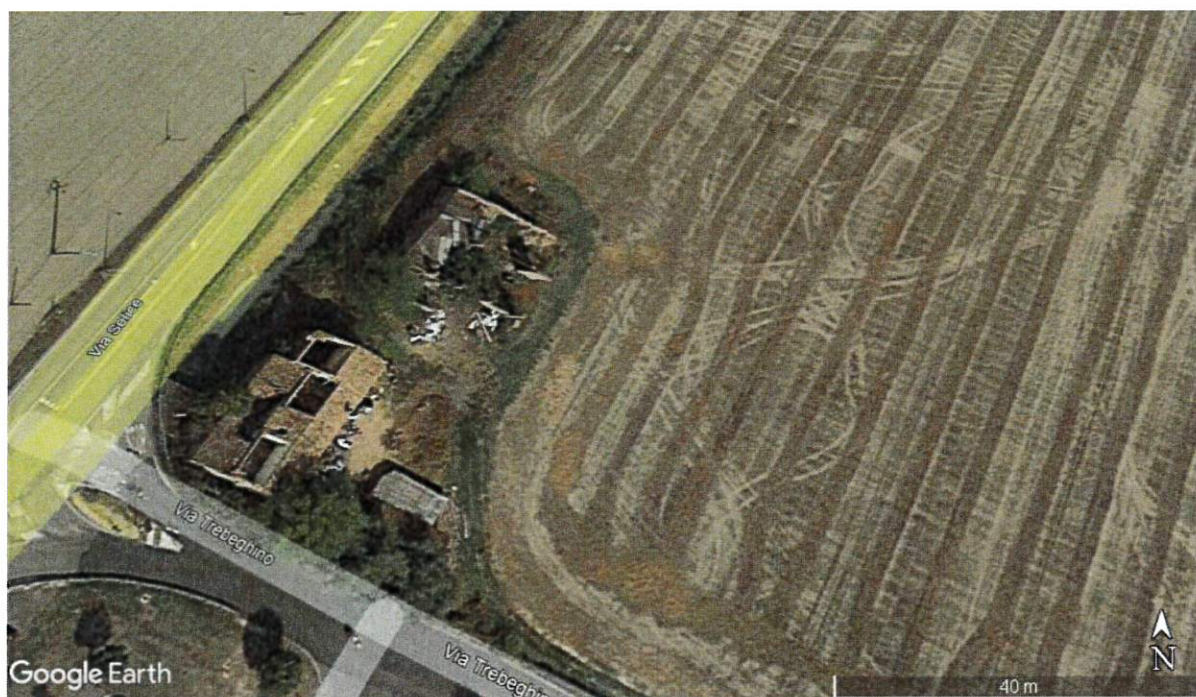


Foto aerea dell'area degli immobili da demolire



Foto immobili da demolire



Foto immobili da demolire



Foto immobili da demolire da via Trebeghino

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.

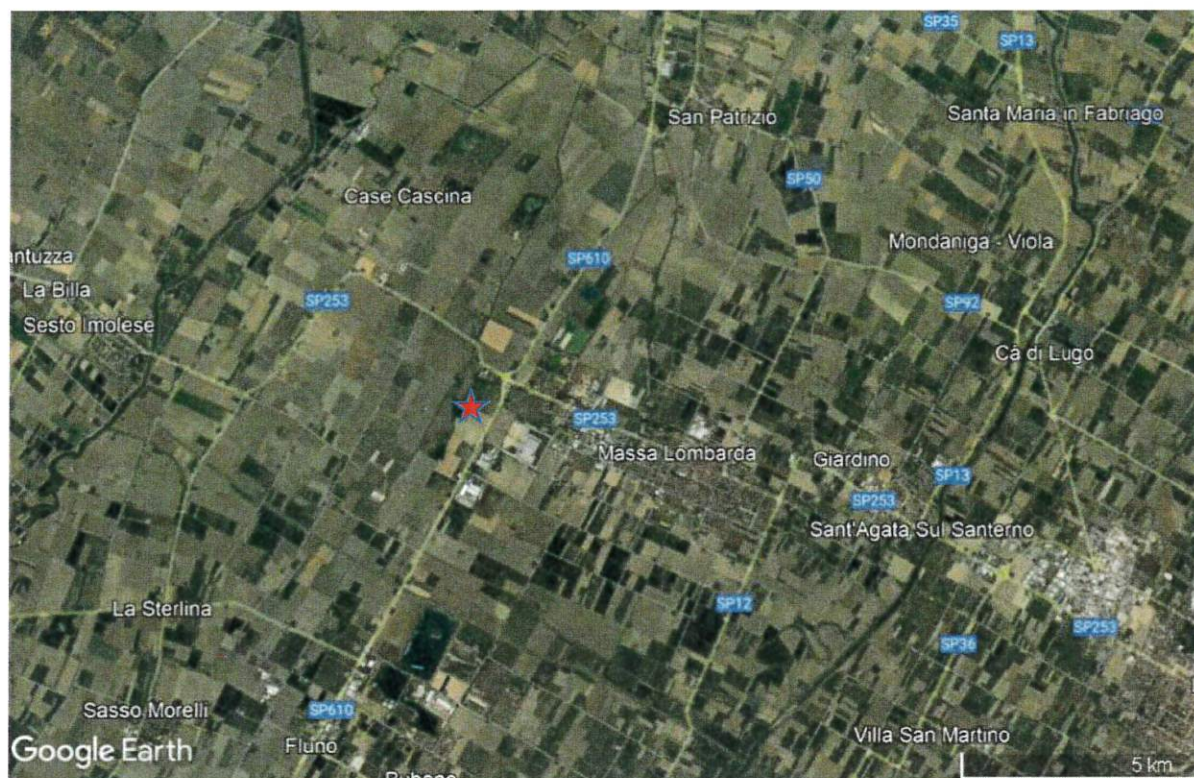


Foto aerea dell'area con ubicazione intervento

c) Descrizione della variante proposta

L'ambito sovracomunale strategico "Selice", ambito ASP2 SS n. 17 di Massa Lombarda in corso d'attuazione, 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.

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.

Valutata 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.

A tale scopo si propone la seguente variante alla normativa di attuazione del PSC e RUE come viene evidenziato nella seguente tabella:

<i>Normativa Tecnica d'attuazione vigente</i>	<i>Variante alla normativa tecnica proposta</i>
PSC	PSC
Art. 5.7 Nuovi potenziali ambiti specializzati per attività produttive (ASP2)	Art. 5.7 Nuovi potenziali ambiti specializzati per attività produttive (ASP2)
4. Destinazioni d'uso. Negli ambiti specializzati per attività produttive le funzioni ammesse sono specificate nel POC e nei PUA fra quelle produttive manifatturiere, di servizio e terziarie, comunque nel rispetto delle seguenti specificazioni: ❖ l'insediamento di medie strutture di vendita di prodotti non alimentari è ammissibile entro i limiti stabiliti dalla normativa vigente per le aggrega-zione commerciali di rilevanza comunale, fatte salve eventuali specifiche previsioni della pianificazione provinciale e le previsioni più consistenti in	4. Destinazioni d'uso. Negli ambiti specializzati per attività produttive le funzioni ammesse sono specificate nel POC e nei PUA fra quelle produttive manifatturiere, di servizio e terziarie, comunque nel rispetto delle seguenti specificazioni: ❖ l'insediamento di medie strutture di vendita di prodotti non alimentari è ammissibile entro i limiti stabiliti dalla normativa vigente per le aggrega-zione commerciali di rilevanza comunale, fatte salve eventuali specifiche previsioni della pianificazione provinciale e le previsioni più consistenti in

aree già previste come edificabili nel PRG previgente che siano state validate nell'ambito delle decisioni finali della conferenza dei servizi svolta nel 2000 a livello provinciale ai sensi dell'art.7 della L.R. 14/1999 e successive modifiche e integrazioni;

- ❖ è ammesso il commercio all'ingrosso;
- ❖ l'insediamento di nuove medie strutture alimentari non è ammesso;
- ❖ è ammessa la realizzazione di servizi per le imprese e i loro addetti e strutture ricettive;
- ❖ la residenza può essere ammessa solo in quanto pertinenziale ad attività produttive e nella misura strettamente necessaria a tale funzione pertinenziale;
- ❖ è ammessa inoltre nelle unità edilizie già destinate legittimamente a residenza all'entrata in vigore delle presenti norme;
- ❖ l'insediamento di stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR) è ammesso nelle porzioni di ambiti ASP2 individuati dall'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi da sottoscrivere con la Provincia di Ravenna;
- ❖ non sono ammesse le attività logistiche di media e grande dimensione, salvo che nell'ambito produttivo sovracomunale "strategico" presso il Centro Merci;
- ❖ sono ammesse le stazioni ecologiche e le attività di raccolta, recupero, riciclo e messa in riserva di rifiuti speciali, fatte salve le eventuali opere di mitigazione che si rendano opportune;
- ❖ sono ammessi gli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili.

aree già previste come edificabili nel PRG previgente che siano state validate nell'ambito delle decisioni finali della conferenza dei servizi svolta nel 2000 a livello provinciale ai sensi dell'art.7 della L.R. 14/1999 e successive modifiche e integrazioni;

- ❖ è ammesso il commercio all'ingrosso;
- ❖ l'insediamento di nuove medie strutture alimentari non è ammesso;
- ❖ è ammessa la realizzazione di servizi per le imprese e i loro addetti e strutture ricettive;
- ❖ la residenza può essere ammessa solo in quanto pertinenziale ad attività produttive e nella misura strettamente necessaria a tale funzione pertinenziale;
- ❖ è ammessa inoltre nelle unità edilizie già destinate legittimamente a residenza all'entrata in vigore delle presenti norme;
- ❖ l'insediamento di stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR) è ammesso nelle porzioni di ambiti ASP2 individuati dall'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi da sottoscrivere con la Provincia di Ravenna;
- ❖ non sono ammesse le attività logistiche di media e grande dimensione, salvo che negli ambiti produttivi sovracomunali "strategici" presso il Centro Merci e in fregio alla S.P. 610R Selice in Comune di Massa Lombarda;
- ❖ sono ammesse le stazioni ecologiche e le attività di raccolta, recupero, riciclo e messa in riserva di rifiuti speciali, fatte salve le eventuali opere di mitigazione che si rendano opportune;

	❖ sono ammessi gli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili.
5. Modalità attuative e parametri edilizi ed ambientali. Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive l'attuazione avviene previa approvazione di un PUA esteso a ciascun comparto di attuazione individuato dal POC, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi ed ambientali: ❖ UT da 0,30 mq/mq fino al massimo di 0,35 mq. /mq. ❖ SP min = 15% della ST.	5. Modalità attuative e parametri edilizi ed ambientali. Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive l'attuazione avviene previa approvazione di un PUA esteso a ciascun comparto di attuazione individuato dal POC o da accordi di programma ai sensi della L.R. n. 4/2018 nel rispetto dei seguenti parametri edilizi ed ambientali: ❖ UT da 0,30 mq/mq fino al massimo di 0,35 mq. /mq. ❖ SP min = 15% della ST.
6. Indirizzi e prescrizioni particolari per l'attuazione degli Ambiti ASP2 SS e ASP_SC del Comune di Bagnacavallo e Lugo Rimandando alle schede di VALSAT e all'Accordo Territoriale per quanto riguarda i limiti e le condizioni all'utilizzo degli ambiti, si forniscono indicazioni e prescrizioni particolari da adottarsi, in sede di POC, in caso di attuazione dell'ambito: ASP2_SC (1) Comune di Bagnacavallo: - l'ambito potrà essere utilizzato esclusivamente, oltre che per permettere l'ampliamento delle attività produttive adiacenti, per assicurare la rilocalizzazione di attività produttive già presenti nel territorio di Bagnacavallo e localizzate all'interno di ambiti di riqualificazione. ASP2_SS (1) Bagnacavallo: - l'ambito può essere attuato per stralci, la progettazione dei singoli comparti attuativi e la realizzazione di infrastrutture viarie, dovranno comunque garantire alle proprietà	6. Indirizzi e prescrizioni particolari per l'attuazione degli Ambiti ASP2 SS e ASP_SC del Comune di Bagnacavallo, Massa Lombarda e Lugo Rimandando alle schede di VALSAT e all'Accordo Territoriale per quanto riguarda i limiti e le condizioni all'utilizzo degli ambiti, si forniscono indicazioni e prescrizioni particolari da adottarsi, in sede di POC, in caso di attuazione dell'ambito: ASP2_SC (1) Comune di Bagnacavallo: - l'ambito potrà essere utilizzato esclusivamente, oltre che per permettere l'ampliamento delle attività produttive adiacenti, per assicurare la rilocalizzazione di attività produttive già presenti nel territorio di Bagnacavallo e localizzate all'interno di ambiti di riqualificazione. ASP2_SS (1) Bagnacavallo: - l'ambito può essere attuato per stralci, la progettazione dei singoli comparti attuativi e la realizzazione di infra-strutture viarie,

eventualmente escluse dalle attuazioni, la possibilità di accedere alla principale viabilità pubblica dell'area, il mantenimento dei collegamenti con la rete irrigua per i terreni e un assetto idraulico sostenibile per l'intero ambito. ASP2_SC (1) Comune di Lugo: - l'ambito potrà ospitare esclusivamente funzioni commerciali-terziarie compatibili con la residenza e attrezzature sportive e ricreative;	dovranno comunque garantire alle proprietà eventualmente escluse dalle attuazioni, la possibilità di accedere alla principale viabilità pubblica dell'area, il mantenimento dei collegamenti con la rete irrigua per i terreni e un assetto idraulico sostenibile per l'intero ambito. ASP2_SC (1) Comune di Lugo: - l'ambito potrà ospitare esclusivamente funzioni commerciali-terziarie compatibili con la residenza e attrezzature sportive e ricreative; ASP2_SS (17) Comune di Massa Lombarda l'ambito può essere attuato per stralci, applicando le potenzialità edificatorie e gli obblighi previsti nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 16/04/2003, la progettazione dei singoli comparti attuativi e la realizzazione di infrastrutture viarie, dovranno comunque garantire alle proprietà eventualmente escluse dalle attuazioni, la possibilità di accedere alla principale viabilità pubblica dell'area, il mantenimento dei collegamenti con la rete irrigua per i terreni e un assetto idraulico sostenibile per l'intero ambito.
RUE	RUE
Art. 4.5.2 - Nuovi ambiti specializzati per attività produttive (ASP2): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo 1. Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive (ASP2) gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.	Art. 4.5.2 - Nuovi ambiti specializzati per attività produttive (ASP2): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive (ASP2) gli interventi sono programmati dal POC o da accordi di programma

	ai sensi della L.R. n. 4/2018 e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.
--	---

d) Proposta di variante zonizzazione acustica

In base alla vigente zonizzazione acustica del territorio comunale di Massa Lombarda emerge che al sito, interessato dall'intervento oggetto della presente variante, 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.610 "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.

Per quanto riguarda la valutazione dell'impatto acustico della variante, si sottolinea che qualsiasi eventuale impianto nell'area di ampliamento rispetterà i valori limite presso i recettori e ciò verrà verificato nell'ambito della valutazione previsionale di impatto acustico allegata allo Studio di Impatto Ambientale, alla quale si rimanda per ulteriori approfondimenti.

e) Proposta progettuale di attuazione per l'area ASP2_SS

Il progetto di realizzazione del polo logistico prevede la realizzazione di un unico lotto, dove verranno realizzati n. 4 fabbricati, tutte realizzate fuori terra con tecnologica prefabbricata, collocate 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 inscritta in un rettangolo di dimensioni di circa 319*146 mt, con altezza di circa 14 mt dal piano di calpestio per la parte magazzino e uffici ai quali, in corrispondenza delle bocche di carico, devono essere aggiunti ulteriori 1,2 mt, portando l'altezza a circa 15,2 mt dal piano di campagna attuale, mentre la zona destinata a tettoie presenta una altezza di circa 7.5 mt. La struttura è del tipo a pilastri, travi portategole, tegoli alari con intercalare realizzati con coppelle curvilinee, con maglia dei pilastri di circa 17x21 mt nel magazzino, 17x9 mt in corrispondenza del blocco uffici e 17x12 mt in corrispondenza delle tettoie.
- b. Guardiola, inscritta in un rettangolo di 3,5*6.5 mt, oltre a due "ali" laterali di 8*2,5 mt circa, con altezza di circa 6,30 mt

- c. Cabina elettrica, realizzata con due elementi prefabbricati monoblocco da 6*2,5 mt circa ed altezza di circa 2,6 mt
- d. Centrale antincendio, di dimensioni di circa 9*5.2 mt ed altezza di circa 3.1 mt, a servizio della quale vi è un serbatoio metallico fuori terra di diametro di circa 10,7, alto circa 6,4 mt

L'urbanizzazione dell'area prevede:

- 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 Trebeghino con la SP 610 Selice;
- la realizzazione della nuova strada di lottizzazione, confinante ad est del lotto in progetto, che collegherà le attuali via Trebeghino 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 della nuova area;
- la realizzazione dei parcheggi di U1 e la realizzazione delle aree verdi.

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 previsti nel P.P.I. Pubblica sopra richiamato.

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

<i>Parcheggi di U1</i>			
<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 e dotato di 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 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 P.P.I. Pubblica e dal PSC/RUE		
<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 (*vedi relazione sulla realizzazione del verde pubblico*).

Il piano attuativo prevede la previsione dei seguenti parametri urbanistici:

Parametri Urbanistici di Progetto					
<i>Voce</i>	<i>Acronimo</i>	<i>U.M.</i>	<i>P.P.I.P.</i>	<i>PSC/RUE</i>	<i>Progetto</i>
Area in proprietà del soggetto attuatore		mq.	126.136,00	126.136,00	126.136,00
Superficie Territoriale	STER	mq.	98.082,00	98.082,00	98.082,00
Superficie Fondiaria	SF	mq.	88.181,00	88,181,00	88.181,00
Indice di edificabilità territoriale	IT	mq/mq.	0,50	0,50	0.50
Superficie Utile max	SU	mq.	49.041,00	49.041,00	44.114,31
Superficie complessiva realizzata	SC	mq.	49.041,00	49.041,00	46.106,51
Superficie coperta	SCO	mq.	---	44.090,50	42.440,34
Indice di copertura	IC	%	50% di STER	50% di SF	48,13% di SF
H max		ml.	15,00	---	14,00-16,50
Distanza confini Nord		ml.	5,00 – 7,50	8,25	38,00
Distanza confini Ovest		ml.	5,00 – 7,50	30,00	40,00
Distanza confini Sud		ml.	5,00 – 7,50	8,25	39,40

Distanza confine Est (guardiola)		ml.	5,00 – 7,50	8,25	11,00 + 1,65
Distanza confine est (capannone)		ml.	5,00 – 7,50	8,25	53,40 + 1,65
Indice di visuale libera	IVL		0,50	0,50	0,50
Superficie permeabile	SP	mq.	---	8.818,10#	21.026,30
Parcheggi di U1		mq.	4.941,00°	4.941,00§	5.620,00
Verde di U1		mq.	9.808,00*	9.808,20^	15.875,00
Verde di U2		mq.	9.808,00*	---	10.580,00
Note					
*	10% della STER				
°	5% della STER				
^	15% STER – P1				
§	10 mq. / 100 mq. SC realizzabile				
#	10% della SF				

Per quanto riguarda la realizzazione dei parcheggi pertinenziali, anch'essi debitamente alberati, in considerazione che il personale impegnato nel nuovo centro logistico non supererà le 140 unità, si propone la realizzazione all'interno del lotto di una quantità di n. 168 p.a. per autovetture e n. 30 posti per autocarri, si fa presente che nel lotto sono presenti aree libere che possano soddisfare la realizzazione di ulteriori parcheggi se necessari.

Parcheggi pertinenziali realizzati (art. 3.1.5)	
<i>Tipologia Parcheggio pertinenziale</i>	<i>Quantità</i>
Autovetture	168
Autocarri	30
Totale parcheggi pertinenziali realizzati	198
Maestranze totali presenti n. 140 unità	

Valutato che la complessiva dotazione di parcheggi tra quelli pubblici e pertinenziali, a disposizione dell'opificio, ammonta complessivamente a 339 stalli di sosta, suddivisi in n. 163 posti auto pubblici e n. 168 posti auto pertinenziali (*interni all'opificio*) e n. 30 posti per autocarri (*interni all'opificio*), si ritiene tale dotazione sufficiente a coprire le esigenze delle maestranze previste suddivise in uno o due turni giornalieri diurni (max n. 140 unità nella fascia di maggior presenza).

Il parcheggio pertinenziale è adeguatamente alberato e dotato di fognatura, n. 6 colonnine per la ricarica di auto elettriche e dell'impianto di illuminazione, 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 nel computo metrico estimativo.

f) Proposta di normativa tecnica di attuazione per l'area ASP2_SS

Normativa tecnica di attuazione

Destinazioni d'uso ammesse nelle aree oggetto di variante:

c1 - Attività logistica

c4 - Impianti di produzione e commercializzazione di energia

Tipi di intervento edilizio ammessi NC, AM, DR nel rispetto di:

- UT max = 0,50 mq. /mq;
- IC max = 50% della SF;
- SP minima = 10% della SF.

Distanza dai confini di proprietà (D1) negli interventi NC, AM, DR nel rispetto di:

- D1 maggiore o uguale a m 5,00 per edifici aventi l'altezza del fronte (Hf) minore o uguale di 10 m;
- D1 maggiore o uguale alla metà dell'altezza del fronte (Hf) per edifici aventi Hf maggiore di 10 m;
- in caso di edifici ad altezze differenziate o a gradoni la distanza D1 in rapporto all'altezza del fronte va misurata in corrispondenza di ogni porzione di fronte e al relativo arretramento.

Distanza con sede stradale, negli interventi di NC e AM di edifici o impianti, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine della sede stradale:

- m. 30,00 per le strade provinciali
- m. 10,00 per le strade urbane di quartiere - tipo E;
- m. 7,5 per le strade urbane locali - tipo F - se aventi una larghezza complessiva superiore a m. 7,00.

Lì, marzo 2023

Ing. Rosamaria CARUSO

