

COMUNE DI VALSAMOGGIA  
Città metropolitana di Bologna

PARCO LOGISTICO IN COMUNE DI VALSAMOGGIA  
Proposta finalizzata all'approvazione di Accordo di Programma  
ai sensi dell'art. 60 L.R. n.24/2017

VARIANTE AL PSC

Relazione illustrativa

Scheda normativa Ambito APC.c



COMUNE DI VALSAMOGGIA  
Città metropolitana di Bologna

PARCO LOGISTICO IN COMUNE DI VALSAMOGGIA  
Proposta finalizzata all'approvazione di Accordo di Programma  
ai sensi dell'art. 60 L.R. n.24/2017

## VARIANTE AL PSC

Relazione illustrativa

Scheda normativa Ambito APC.c

Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche:

ing. Roberto Farina (resp.), arch. Diego Pellattiero (progettista variante, redaz. ValSAT), geom.  
Antonio Conticello

*Consulenti:*

*Geologia, Rischio sismico:* dott. Samuel Sangiorgi (studio Samuel Sangiorgi Geologia applicata);

Studio idraulico (cap. 8.2): ing. Andrea Bolognesi ValSAT (Mobilità e Traffico; Atmosfera;

Impatto acustico): dott. Carlo Odorici, ing. Roberto Odorici (Praxis Ambiente Srl)



*Indice*

1	OBIETTIVI DELLA VARIANTE .....	3
1.1	LA VARIANTE SPECIFICA AL PSC.....	3
2	LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE .....	4
2.1	LA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO COMUNALE .....	4
3.	CONTENUTI DELLA VARIANTE.....	6
3.1	CONFERMA DELL'AMBITO APC.c E RICLASSIFICAZIONE DELL'AREA AVP COME APC.c - ATTRIBUZIONE DA PARTE DEL PSC DELLA POSSIBILITA' DI REALIZZAZIONE DI FUNZIONI LOGISTICHE IN BASE AL PROGETTO APPROVATO CON ACCORDO DI PROGRAMMA .....	6
3.2	VIABILITÀ DI ACCESSO AL NUOVO INSEDIAMENTO LOGISTICO .....	11
3.3	INDIVIDUAZIONE DEI COLLEGAMENTI CICLABILI TRA L'AREA IN OGGETTO E I CENTRI URBANI CONTERMINI.....	12
4.	SCHEDA E TAVOLA DEI VINCOLI .....	14
	ALLEGATO: SCHEDA NORMATIVA DI PSC .....	15



## 1 OBIETTIVI DELLA VARIANTE

### 1.1 LA VARIANTE SPECIFICA AL PSC

La presente Variante specifica al PSC del Comune di Valsamoggia (di seguito Variante) è finalizzata alla realizzazione di una piattaforma logistica di dimensioni significative (91.500 mq. di superficie coperta da destinare integralmente all'attività logistica) su un'area di circa 190.000 mq, di proprietà delle società Beghelli S.P.A. e Sifim Srl, in base al progetto presentato dalle suddette società al Comune di Valsamoggia, per la cui approvazione il Comune ha attivato il procedimento di Accordo di Programma in variante agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art.60 della L.R. n.24/2017.

Le proprietà della società Beghelli SpA in comune di Valsamoggia, in aree adiacenti all'autostrada A1, sono costituite: da un'area industriale insediata (e da tempo dismessa) su un lotto di circa 84.000 mq., con edificazione pari a 23.500 mq. di Su e capacità edificatoria ammessa di 42.012 mq. di Su; da un altro terreno di proprietà della società Sifim Srl di ST pari a 20.260 mq circa, a fronte autostrada, con capacità edificatoria di circa 10.000 mq. ad uso produttivo (entrambe le aree classificate "ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale APC.c"); da un adiacente terreno di circa 86.700 mq. ad uso agricolo;<sup>1</sup>.

Si è riscontrata negli anni recenti l'impossibilità di attuare una riqualificazione dell'area dismessa come area industriale, e al contempo si è orientato il progetto di rigenerazione urbanistica e ambientale sull'obiettivo della realizzazione di una piattaforma logistica di dimensioni significative, attraverso la trasformazione dell'area insediata e il nuovo insediamento di un'area adiacente.

Le motivazioni di tali interessi sono facilmente comprensibili: l'attivazione del casello autostradale di Valsamoggia, che si trova a distanza di poche centinaia di metri dall'area, ed il collegamento di questo con il raccordo che collega l'autostrada alla Nuova Bazzanese, nel frattempo a sua volta completata, fanno sì che la localizzazione proposta per il polo logistico sia eccezionalmente qualificata dal punto di vista dell'accessibilità veicolare, ed in grado di massimizzare i benefici riducendo in modo rilevante gli impatti del traffico merci di media e lunga percorrenza rispetto al contesto insediativo e infrastrutturale.

La dimensione proposta (91.500 mq. di superficie coperta da destinare all'attività logistica) è stata ipotizzata sulla base di un layout preliminare, a sua volta correlato ad un dimensionamento ritenuto idoneo da parte dei potenziali investitori.

Il procedimento previsto per la definizione dell'intervento è quello dell'Accordo di Programma, ai sensi dell'art.60 della LR 24/2017.

La presente Variante al PSC è costituita dai seguenti elaborati:

- *Relazione illustrativa e Allegato: Scheda normativa di PSC;*

---

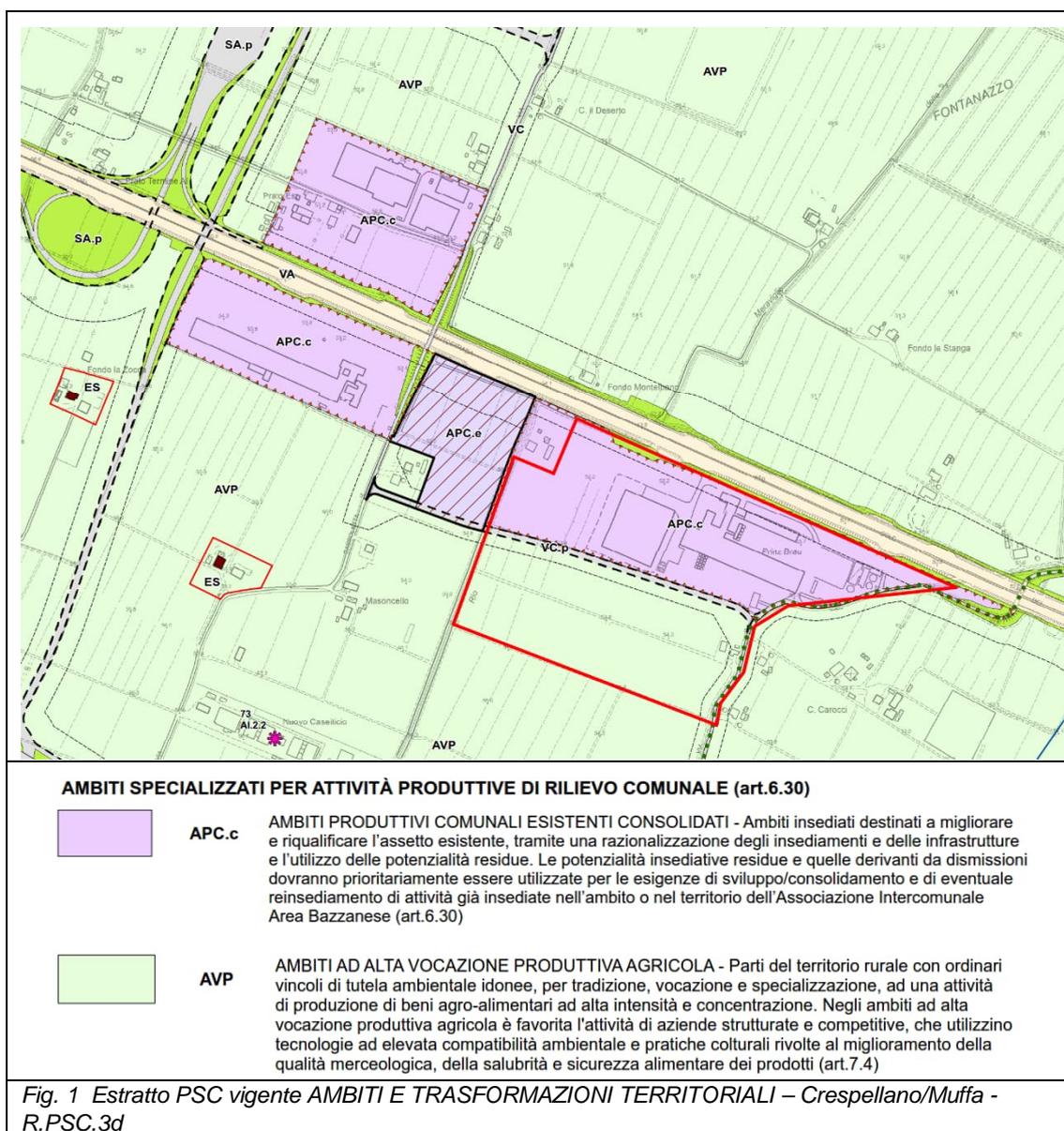
<sup>1</sup> ST. complessiva 191.018 mq, di cui 84.023 mq (ambito classificato come APC.c nel PSC) e 86.727 mq (ambito classificato AVP nel PSC) di proprietà della società Beghelli SpA e 20.268 mq (porzione di ambito classificato come APC.c nel PSC) di proprietà della società SIFIM Srl.

- *Rapporto Ambientale ai fini della ValSAT/VAS e Allegato: Scheda ValSat; Sintesi in linguaggio non tecnico;*
- *Elaborazioni cartografiche (individuazione dell'Area oggetto di intervento; Proposta di Variante e legenda; stralci cartografici Tavola dei Vincoli).*

## 2 LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE

### 2.1. LA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO COMUNALE

Le aree oggetto di Variante – indicata con un perimetro rosso nell'immagine 1 a seguire –, sono classificate dal Piano Strutturale Comunale come *ambito produttivo comunale esistente consolidato* – APC.c. e in parte come *ambito ad alta vocazione produttiva agricola* – AVP.



La disciplina urbanistica per l'ambito APC.c è stabilita all'art. 6.30, commi 5 e 6 delle norme di PSC e dispone che:

*5. Gli APC.c sono ambiti produttivi consolidati, in prevalenza urbanizzati alla data di adozione del Piano Strutturale; per essi sono previsti interventi di riqualificazione funzionale e ambientale, e di riuso del patrimonio edilizio esistente; gli interventi sono disciplinati dal RUE e si attuano mediante intervento edilizio diretto o in attuazione di convenzioni in essere.*

*6. Negli ambiti APC.c il RUE disciplina gli interventi edilizi promovendo la qualificazione degli insediamenti esistenti e disciplinando le variazioni delle destinazioni d'uso, nel rispetto di una capacità insediativa massima definita dall'indice fondiario  $U_f = 0,50$  mq/mq, limitando all'indispensabile l'eventuale incremento della superficie coperta.*

Gli usi ammissibili in tale ambito sono stabiliti all'art. 4.4.2 del RUE: usi: b1, b2, b3, b5, b6, b8, b10.3, b12, b13, b14.1, b14.2, b16, c1<sup>2</sup>, c2, c3, c6, d5, f1, f2, f3, f4, f5, f6, f8, f10, f11. Si considerano compresi nell'uso produttivo i locali per attività complementari e funzionali all'uso medesimo quali, per esempio, sale riunioni; locali di rappresentanza; refettori; locali per la ricreazione il riposo o l'ospitalità provvisoria delle maestranze/rappresentanze aziendali; laboratori di ricerca o campionamento; ecc.

L'attuazione dell'ambito APC.c in oggetto è subordinata alla presentazione di un progetto unitario (denominato IUC.P CR8 - Via Papa Giovanni XXIII) esteso all'intero sub-ambito e alla stipula di una convenzione con il Comune in cui sono stabiliti seguenti parametri:

- *Destinazioni e parametri ammessi: come per gli ambiti APS (ambiti produttivi di rilievo sovracomunale)*
- *Prescrizioni specifiche: è ammessa la realizzazione di un magazzino meccanizzato con altezza pari a 35 m.*

La parte non urbanizzata dell'area oggetto della presente proposta è classificata dal PSC come *ambito ad alta vocazione produttiva agricola – AVP* e disciplinata dall'art.7.4 delle norme di Piano.

---

<sup>2</sup> L'uso c1 "Attività manifatturiere industriali o artigianali" comprende anche l'attività logistica.

### 3. CONTENUTI DELLA VARIANTE

#### 3.1 CONFERMA DELL'AMBITO APC.c E RICLASSIFICAZIONE DELL'AREA AVP COME APC.c - ATTRIBUZIONE DA PARTE DEL PSC DELLA POSSIBILITA' DI REALIZZAZIONE DI FUNZIONI LOGISTICHE IN BASE AL PROGETTO APPROVATO CON ACCORDO DI PROGRAMMA

##### 3.1.1 OGGETTO

Le aree in oggetto, di proprietà della società Beghelli SpA in comune di Valsamoggia sono costituite da un'area industriale su un lotto di circa 84.000 mq., con edificazione pari a circa 23.500 mq. e capacità edificatoria ammessa di 42.012 mq., da tempo dismessa, oltre che da un adiacente terreno di circa 86.700 mq. ad uso agricolo, e da un altro terreno di proprietà della società Sifim Srl, a fronte autostrada, con capacità edificatoria di circa 10.000 mq. ad uso produttivo.

Come descritto in precedenza la dimensione proposta per la previsione di nuovo polo logistico (91.500 mq. di superficie coperta da destinare integralmente all'attività logistica) è stata ipotizzata sulla base di un layout preliminare, a sua volta correlato ad un dimensionamento ritenuto idoneo da parte dei potenziali investitori.

##### 3.1.2 MOTIVAZIONI, OBIETTIVI

Le motivazioni di rilevante interesse pubblico che il Comune di Valsamoggia individua nel progetto di Parco Logistico di Valsamoggia, approvato attraverso Accordo di Programma in Variante al PSC vigente, si possono sintetizzare nei termini seguenti.

La realizzazione di una piattaforma logistica attraverso un intervento di rigenerazione e ampliamento dell'area produttiva da tempo dismessa dell'ex stabilimento Beghelli si presenta sul piano tecnico come strategica per definire un nuovo assetto funzionale ad un'area divenuta di grande interesse urbanistico a seguito del completamento degli importanti interventi infrastrutturali sul sistema autostradale e della grande viabilità.

Per la logistica del trasporto di merci su gomma l'area ha una localizzazione idonea, dal punto di vista funzionale, sia per la qualità dell'accessibilità alle diverse scale territoriali (da quella locale a quella nazionale e internazionale), sia per la contenuta presenza di fattori limitanti, sia infine per la concreta fattibilità tecnica ed economica.

E' utile richiamare in proposito gli obiettivi e i criteri definiti dal PULS della Città Metropolitana:  
*"I vantaggi derivanti dall'integrazione e dall'aggregazione dei servizi e delle attività produttive in ambiti appositamente identificati sono molteplici. In Tabella 4-3 sono riportati quelli direttamente connessi alle imprese che si insedieranno negli ambiti logistici-produttivi (e quindi in centri logistici) che possono essere ricondotti a due macro gruppi che evidenziano come i benefici apportati dalla localizzazione e concentrazione di fornitori e gestori di servizi di trasporto logistici spazino dal contributo alla crescita, allo sviluppo economico, al perfezionamento operativo.*

*Per quanto riguarda invece la collettività, l'insediamento in ambiti prestabiliti consente di:*

- *Migliorare e ottimizzazione l'uso del suolo grazie alla gestione condivisa di alcune funzionalità (parcheggi, mense, aule, aree ricreative, officine, magazzini, ecc.).*
- *Ridurre la percorrenza veicolare per lo svolgimento delle proprie attività e di conseguenza, riduzione dell'impatto ambientale generale. Gli ambiti sopra presentati sorgono a non più di cinque chilometri dalle uscite autostradali <sup>3</sup>, mentre gli attuali insediamenti hanno una distanza media dalle uscite autostradali pari a 11,5 chilometri. Nell'ipotesi che l'attuale domanda fosse concentrata in aree distanti al massimo cinque chilometri dalle uscite autostradali/tangenziali, le emissioni di CO2 giornaliere passerebbero da 59,5 a 25,9 tonnellate/giorno, per una riduzione percentuale pari al 56% o in altri termini, l'emissione media per addetto passerà da 1,15 a 0,50 chilogrammi/giorno.*
- *Ridurre dello sprawl logistico con la concentrazione delle attività in aree e complessi logistico/industriali più grandi e meglio specializzati.*
- *Migliorare le prestazioni ambientali con l'introduzione di elementi di valutazione dell'efficienza quali i canoni della Green Logistics.*
- *Migliorare la qualità del lavoro e altri aspetti a questo legati con l'introduzione di elementi di valutazione della sostenibilità sociale.*
- *Aumentare la consapevolezza delle misure sociali e green sul tutto il territorio attraverso canali comunicativi e loghi presso gli esercizi commerciali riforniti da operatori certificati. (...)*
- *Realizzare un database di trasportatori da cui possono attingere tutti i soggetti che ne hanno bisogno. (...)*

Tra gli esiti che il progetto di Parco logistico approvato evidenzia anche attraverso gli elaborati del rapporto Ambientale, sono da sottolineare in quanto di rilevante interesse pubblico i seguenti aspetti:

- I benefici indotti sul **sistema socioeconomico**, sia in termini diretti (investimenti per la realizzazione delle opere infrastrutturali ed edilizie; incremento dell'occupazione (che è stata stimata in via preliminare in un numero compreso tra 300 e 400 addetti), Pur non essendo possibile quantificare in quale misura il sistema economico dell'area metropolitana bolognese si potrà giovare dell'attuazione dell'intervento in oggetto, si può comunque rilevare che i servizi forniti dal nuovo centro logistico produrranno un concorso significativo al processo di riorganizzazione della logistica.
- I **limitati impatti ambientali**, costituiti essenzialmente da un incremento dei flussi di traffico (ma su una viabilità particolarmente vocata al traffico merci sia a livello di area metropolitana che a scala nazionale, ed in parte su una viabilità locale che in base alla Variante sarà adeguata in base al progetto presentato), e da impatti sull'ambiente acustico, peraltro limitati a un numero ristretto di situazioni, e che rientrano, in base agli esiti dello studio di impatto acustico, entro i limiti di legge.

---

<sup>3</sup> Si noti in proposito che l'insediamento è ad una distanza inferiore a 1 km. Dal casello autostradale di Valsamoggia

- La **rigenerazione urbanistica** di un'area industriale da anni dismessa, che non presenta nelle condizioni attuali alcuna potenzialità per un riuso a fini produttivi, e che attraverso l'integrazione territoriale e gli adeguamenti infrastrutturali proposti può divenire uno dei più importanti centri logistici dell'area metropolitana bolognese. In proposito la nuova urbanizzazione di una porzione di territorio rurale che caratterizza la proposta costituisce una scelta necessaria a configurare una dimensione del polo logistico adeguata agli standard di qualità e di efficienza oggi richiesti da questo settore di servizi in rapida evoluzione
- Come evidenziato nella Relazione-Rapporto Ambientale, la proposta oggetto di Variante al PSC si inquadra in un più complessivo adeguamento del sistema della **mobilità locale** (decisamente inadeguata allo stato attuale non solo alle nuove funzioni, ma in larga misura anche agli usi produttivi e terziari già presenti), inserendosi in un processo di qualificazione del territorio di Valsamoggia promosso dal PSC vigente e dal POC in fase di attuazione (vedi par. 3.2 seguente).

Il nuovo asse viario proposto conetterà direttamente l'ambito del Parco logistico alla SP 88 (bretella che collega la Nuova Bazzanese al casello autostradale di Valsamoggia), e attraverso una nuova intersezione a rotatoria con la via Cassoletta consentirà di migliorare in modo significativo la funzionalità delle percorrenze da e verso le altre sedi produttive insediate nella zona.

- Al progetto di nuovo insediamento logistico è collegata la previsione di un nuovo assetto della **rete locale della ciclabilità**, illustrata al par. 3.3 seguente. I tratti della rete storica (vecchia Bazzanese, via Cassoletta), sgravata dal traffico di medio-lunga percorrenza, assumono il ruolo di connessione locale tra centri urbani e con i poli sedi di attività produttive e logistiche. In questa logica tali sedi stradali possono ospitare tratti di piste ciclabili, a cui si integrano quelli previsti nei nuovi assi viari, realizzando un collegamento ciclabile diretto tra le fermate del trasporto pubblico metropolitano, il centro di Crespellano, le sedi produttive e logistiche. L'accordo di programma prevede il concorso dell'intervento del Parco logistico alla realizzazione di un tratto significativo di tale rete ciclabile (nuovo tratto dal nuovo insediamento a N-E del centro di Crespellano, a lato delle vie Rio e Bargellina, si collega alla via Cassoletta e da questa al Parco logistico).

### 3.1.3 CONTENUTI URBANISTICI

L'approvazione del progetto del nuovo polo logistico comporta la variazione dello strumento urbanistico comunale - PSC nei termini di seguito illustrati:

- L'attività logistica è prevista per la dimensione complessiva dell'insediamento, senza limiti dimensionali, nell'ambito APC.c confermato e ampliato
- La nuova scheda normativa riferita all'ambito APC.c specifica funzioni, usi, parametri, dotazioni territoriali, modalità di intervento, obblighi e condizioni per l'attuazione dell'intervento
- Il PSC individua il tracciato della viabilità di accesso al nuovo ambito (fig.6)

- Il PSC individua il sistema dei collegamenti ciclabili tra l'area in oggetto e i centri urbani contermini (fig.7), tra i quali quello di collegamento del parco logistico con la stazione ferroviaria di Crespellano, da attuare per iniziativa del Comune di Valsamoggia, avvalendosi della progettazione definitiva e delle risorse economiche (contributo straordinario) derivanti dall'attuazione dell'intervento.

## Conferma dell'ambito APC.c e ampliamento con nuova classificazione di area AVP

(Fig. 5)

Estratto Legenda PSC

AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI RILIEVO COMUNALE (art.6.30)	
	<b>APC.c</b> AMBITI PRODUTTIVI COMUNALI ESISTENTI CONSOLIDATI - Ambiti insediati destinati a migliorare e riqualificare l'assetto esistente, tramite una razionalizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture e l'utilizzo delle potenzialità residue. Le potenzialità insediative residue e quelle derivanti da dismissioni dovranno prioritariamente essere utilizzate per le esigenze di sviluppo/consolidamento e di eventuale reinsediamento di attività già insediate nell'ambito o nel territorio dell'Associazione Intercomunale Area Bazzanese (art.6.30)
	<b>APC.e</b> SUB-AMBITI COMUNALI IN CORSO DI ATTUAZIONE SECONDO LA PIANIFICAZIONE VIGENTE (PUA convenzionati) (art.6.30)
	<b>APC.i</b> AMBITI PRODUTTIVI COMUNALI DI INTEGRAZIONE - Ambiti finalizzati a favorire il trasferimento di aziende locali la cui sede attuale è insufficiente allo sviluppo delle attività aziendali e/o non compatibile con l'ambiente urbano, e ad offrire ad operatori locali opportunità di insediamento di nuove attività produttive a condizioni vantaggiose. Ai sensi dell'art. 9.2 c.1 del PTCP, per "attività locali" si intendono le attività produttive già insediate nell'area e/o insediate in aree urbane dei comuni, che debbano trasferirsi (art.6.30)
	<b>AVP</b> AMBITI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA - Parti del territorio rurale con ordinari vincoli di tutela ambientale idonee, per tradizione, vocazione e specializzazione, ad una attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola è favorita l'attività di aziende strutturate e competitive, che utilizzino tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e sicurezza alimentare dei prodotti (art.7.4)
	<b>VA - SA</b> Rete e svincoli autostradali
	<b>SA.p</b> Nuovo Casello autostradale di Crespellano
	<b>VB</b> Area di pertinenza autostradale con usi produttivi specifici
	<b>VN</b> Grande rete della viabilità extraurbana di interesse regionale/nazionale (esistente)
	<b>VN.p</b> Grande rete della viabilità extraurbana di interesse regionale/nazionale (di progetto)
	<b>VR.p</b> Rete di base di interesse regionale (di progetto)
	<b>VE</b> Rete della viabilità extraurbana secondaria di rilievo provinciale e interprovinciale (esistente)
	<b>VEC</b> Viabilità extraurbana secondaria di rilievo intercomunale (esistente)
	<b>VEC.p</b> Viabilità extraurbana secondaria di rilievo intercomunale (di progetto)
	<b>VU</b> Viabilità principale del sistema urbano bazzanese e del tracciato storico della via Emilia
	<b>VC</b> Viabilità Urbana e extraurbana di interesse comunale (esistente)
	<b>VC.p</b> Viabilità Urbana e extraurbana di interesse comunale (di progetto)
	<b>CP</b> Rete delle principali piste ciclabili e itinerari-percorsi pedonali esistenti e di progetto
	<b>TU</b> TERRITORIO URBANIZZATO - Insieme delle aree, in prevalenza edificate, che costituiscono l'insediamento urbano; possono comprendere porzioni di territorio non edificate e aree insediate con usi non edificatori (parchi e impianti sportivi e ricreativi, attrezzature pubbliche e private, infrastrutture, ecc.), funzionali al sistema urbano. (art. 6.1)
	<b>TUZ</b> TERRITORIO URBANIZZABILE - Insieme delle parti di territorio rurale (esterno all'urbanizzato) che il PSC classifica, in base alle scelte strategiche di assetto ed in coerenza con le risultanze del quadro conoscitivo e con le valutazioni della ValSAT, idoneo ad ospitare quote di nuova urbanizzazione, attraverso l'applicazione di criteri perequativi e l'inserimento nel POC. All'interno del territorio potenzialmente urbanizzabile il PSC identifica gli ambiti idonei ad ospitare nuovi insediamenti urbani e relative nuove dotazioni territoriali e gli ambiti idonei ad essere urbanizzati quali nuovi ambiti specializzati per attività produttive (art. 6.1)
	<b>TR</b> TERRITORIO RURALE - Insieme del territorio non urbanizzato, di cui fanno parte porzioni di territorio caratterizzate da valori paesaggistici, naturalistici e ambientali, e parti in cui sono presenti usi agricoli, spesso accompagnati da insediamenti isolati o comunque sparsi, insieme a funzioni produttive e ad altri usi, legati o meno alle attività agricole (art. 6.1)

*PSC vigente*



*Variante al PSC*



### 3.2 VIABILITÀ DI ACCESSO AL NUOVO INSEDIAMENTO LOGISTICO

La viabilità di accesso alla previsione del nuovo polo logistico è oggetto del progetto di fattibilità tecnica ed economica finalizzato alla progettazione delle opere infrastrutturali necessarie a rendere funzionale l'accessibilità viabilistica al nuovo "parco logistico comparto Valsamoggia".

Come descritto nella relazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica, al quale si rimanda per una trattazione più approfondita dell'argomento, *la soluzione prevede la realizzazione di un nuovo tratto stradale che si innesterà attraverso un'intersezione a rotatoria alla bretella di collegamento della Nuova Bazzanese al casello autostradale "Valsamoggia" e alla Via Emilia. Il tratto stradale di progetto avrà una sezione trasversale pari a 9,00 mt corrispondente alla categoria F1 "strade locali in ambito extraurbano" ed avrà una lunghezza di circa 400 ml. La rotatoria che risolverà l'intersezione con la viabilità provinciale esistente sarà di tipo convenzionale così come definita dalle norme vigenti (DM 19.04.2006 – Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali), prevedendo il massimo diametro esterno previsto per tale tipologia di rotatoria, ovvero 50 mt.*

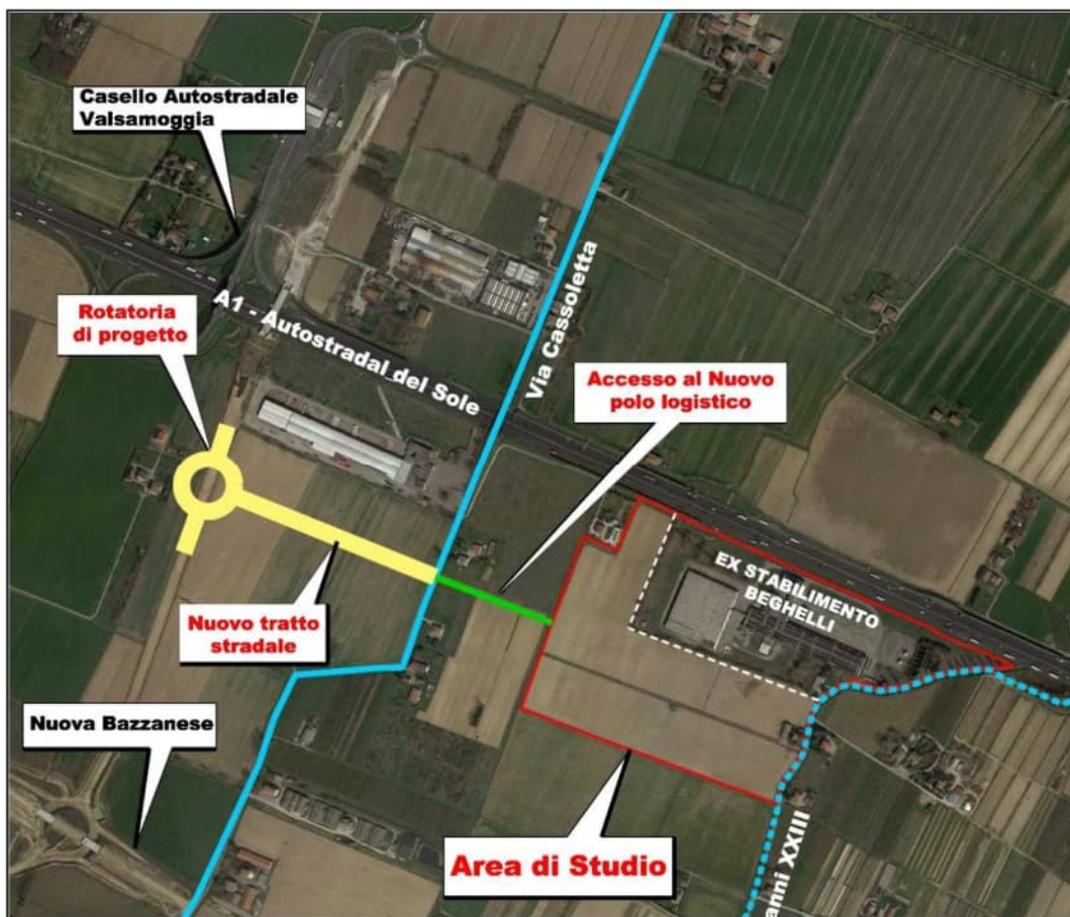


Fig. 6 Estratto della Relazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica (Fig. 5.5 Interventi previsti con la soluzione di accessibilità n.2)

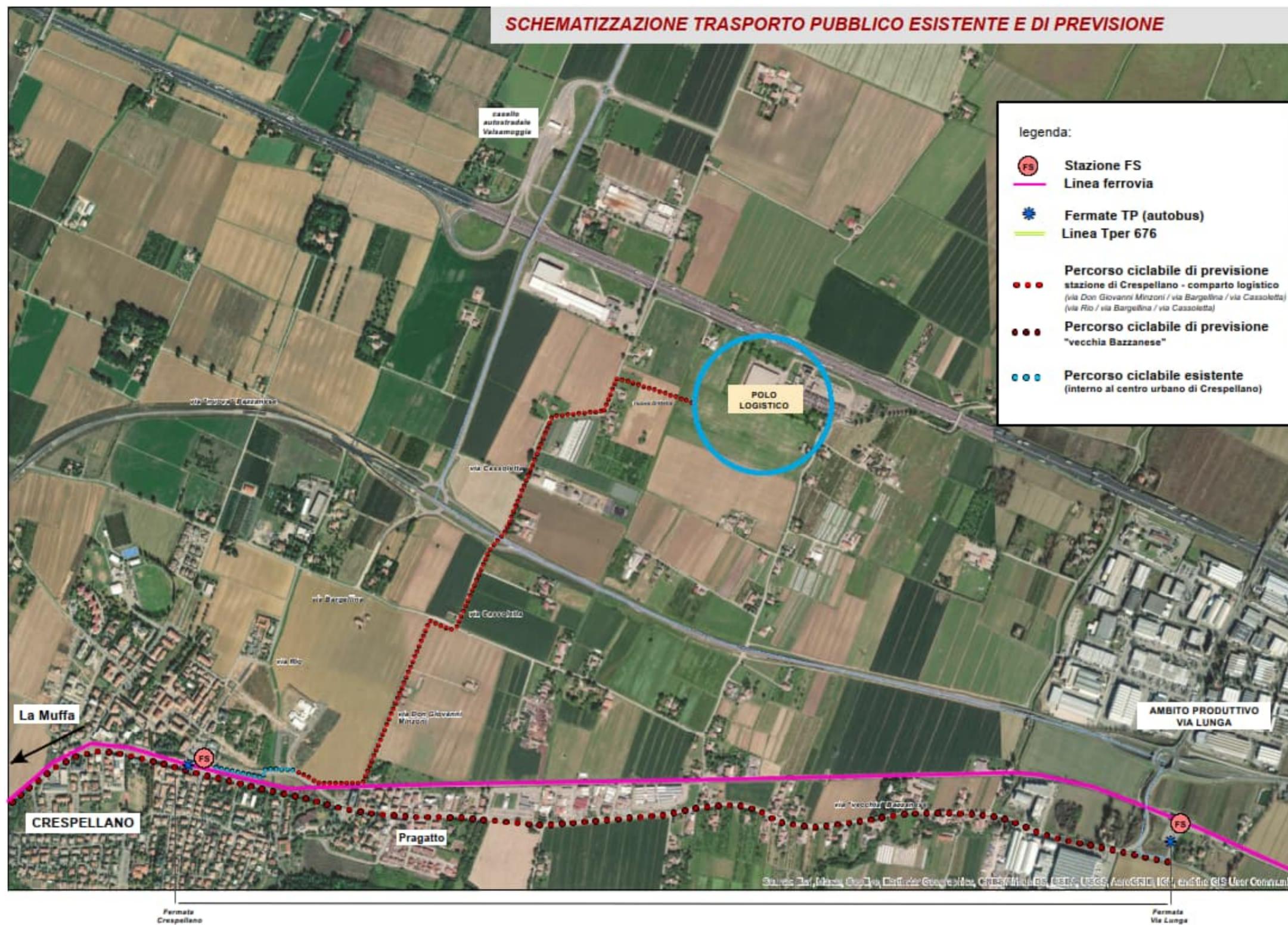
### 3.3 INDIVIDUAZIONE DEI COLLEGAMENTI CICLABILI TRA L'AREA IN OGGETTO E I CENTRI URBANI CONTERMINI

La Variante al PSC è occasione per la ridefinizione dei percorsi ciclabili tra il nuovo polo logistico e i centri urbani di Crespellano, Muffa e Pragatto.

Va premesso che l'obiettivo dell'Amministrazione è, coerentemente con quanto stabilito dal PUMS, garantire la percorribilità ciclabile del territorio comunale con particolare attenzione ai tragitti casa – lavoro e favorire l'intermodalità dei mezzi di trasporto nell'ottica generale di promuovere la mobilità sostenibile.

In considerazione della situazione attuale in cui le stazioni/fermate del SFM si trovano in corrispondenza dei centri urbani di Muffa, Crespellano/Pragatto e via Lunga (quest'ultima localizzata a sud dell'ambito produttivo), e tenuto conto della presenza di alcune fermate degli autobus di linea (che garantiscono una frequenza di percorrenza ogni 30 minuti) localizzate lungo la vecchia Bazzanese, si può ipotizzare un nuovo collegamento ciclabile, (rappresentato nella figura 7 a seguire) che dal centro di Crespellano, in corrispondenza della via Bargellina e percorrendo la via Cassoletta arriva fino al nuovo polo logistico ex Beghelli.

Nell'ottica di ridisegno strategico della mobilità ciclabile la vecchia Bazzanese e la via Cassoletta possono essere ripensate in funzione del ruolo urbano che assumono: la prima, sgravata di buona parte dei flussi veicolari (in particolare pesanti) oggi trasferiti sulla SP569 (nuova Bazzanese), può essere ri-considerata in un'ottica urbana a servizio dei centri insediativi; la via Cassoletta invece può diventare un importante asse di collegamento ciclabile in grado di collegare il centro di Crespellano con le aree della ex Beghelli e con gli altri insediamenti produttivi limitrofi..



ciclabili

Fig.7 ipotesi di nuovi percorsi

#### **4. SCHEDA E TAVOLA DEI VINCOLI**

In considerazione dei contenuti della Variante al PSC che non modifica il sistema dei vincoli e tutele presenti sul territorio, si assumono agli elaborati del Piano vigente a cui si rimanda per una eventuale verifica.

## ALLEGATO: SCHEDA NORMATIVA DI PSC

Denominazione ambito	<b>PARCO LOGISTICO VALSAMOGGIA</b>	APC.c
Localizzazione	L'ambito è localizzato in Comune di Valsamoggia, località Crespellano, compreso tra le Vie Cassoletta, Papa Giovanni XXIII, in aree adiacenti all'autostrada A1 e dista circa 800 metri dal nuovo casello autostradale "Valsamoggia".	

## 1 – QUADRO CONOSCITIVO

## a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 191.018 mq. di cui: APC.c (parte nord) ST = 104.291 mq., APC.c (parte sud) ST = 86.727 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	L'area è ubicata in un contesto pianeggiante ad una quota media di ~54-55 m s.l.m. in leggero declivio che degrada verso nord-est. L'ambito è localizzato in posizione prossima ad assi viari di interesse nazionale e regionale: si trova in fregio all'autostrada A1 ed è vicino al nuovo casello autostradale "Valsamoggia"; inoltre percorrendo circa 2,5 km in direzione sud si raggiunge la SP 569 "Nuova Bazzanese", asse dedicato ai collegamenti veloci e di distribuzione tra la città metropolitana di Bologna e i centri urbani del Modenese.
Condizioni attuali	<b>APC.c:</b> (parte nord) ambito industriale dismesso (ex sede stabilimento Beghelli); <b>APC.c</b> (parte sud): territorio rurale. L'accessibilità alla parte nord dell'ambito (insediata) avviene attualmente da via Papa Giovanni XXIII.

## b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale:</i> l'area è lambita ad ovest dal rio delle Meraviglie e ad est dal rio Carpineta. <i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> non si segnalano criticità
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia e Litologia:</i> l'ambito si colloca nel contesto più generale di pianura alluvionale e più in particolare in ambito deposizionale di "depositi di argine, canale e rotta fluviale" attribuibili ai corsi d'acqua Samoggia e Martignone con litologie meno profonde prevalentemente fini (limi e argille). Morfologicamente, è situata a quote di circa 54,0÷52,0 metri s.l.m. con blando declivio verso Nord. <i>Rischio sismico:</i> l'area in oggetto ricade nella classe di pericolosità "A" (Area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche) ove sono ritenuti sufficienti approfondimenti sismici fino al" livello 2".

	Liquefacibilità; le verifiche effettuate sull'area non evidenziano particolari condizioni di attenzione per quanto riguarda la possibilità di fenomeni di liquefazione in caso di sisma.
Risorse storico-culturali e paesaggistiche	L'ambito è inserito nelle "zone di tutela di elementi della centuriazione" (art. 8.2 PTCP). Una porzione dell'ambito rientra nelle "aree di tutela art. 142 D.Lgs 42/2004" (fascia 150 m dal rio delle meraviglie" e dal rio carpineta)
Rete fognaria e altre infrastrutture	Si rimanda alla scheda di ValSAT per le valutazioni in merito a smaltimento e laminazione acque meteoriche, rete fognaria, depuratore e trattamento e depurazione acque industriali, gestione e smaltimento rifiuti, approvvigionamento acqua ad uso industriale, cablaggio e reti telematiche, servizio gas, espresse dagli enti competenti in sede di Accordo di programma ai sensi dell'art. 60 L.R. n.24/2017. L'ambito è compreso all'interno delle aree di rispetto "ENAC - Mappe di vincolo, limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli alla navigazione aerea (art. 707 c. 1,2,3,4 Codice della navigazione)".

## 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

### c) Soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limitazioni e criticità ambientali	<p><b>Mobilità:</b> L'ambito è attualmente accessibile dalla via Papa Giovanni XXIII, strada di rilievo locale di larghezza mediamente pari a 5,50 m.</p> <p>In relazione all'insediamento logistico programmato il PSC prevede un nuovo assetto della viabilità, con la realizzazione di un asse stradale di collegamento diretto dell'ambito con la SP 88 (bretella di collegamento della Nuova Bazzanese al casello autostradale "Valsamoggia"), innestandosi ad essa attraverso un'intersezione a rotatoria.</p> <p>Il tratto stradale di progetto avrà una lunghezza di circa 600 ml. e una intersezione a rotatoria con la viabilità provinciale (diametro esterno 50 m.), e prevede uno svincolo a rotatoria sulla via Cassoletta, che consentirà un collegamento efficiente dei flussi relativi agli insediamenti produttivi esistenti.</p> <p>La riorganizzazione delle mobilità prevede inoltre la realizzazione di nuovi collegamenti ciclabili tra l'ambito Beghelli e i centri urbani limitrofi.</p> <p><b>Elettromagnetismo:</b> l'ambito è in parte attraversato da un elettrodotto MT (in parte aereo e in parte interrato), di cui va previsto l'integrale interrimento.</p> <p><b>Zonizzazione acustica:</b> l'ambito APC.c rientra in classe acustica V mentre l'ambito AVP rientra in classe acustica III.</p> <p>L'insediamento di funzioni ammesse per l'ambito AVP (in previsione APC.c parte sud) è subordinato all'adeguamento della classificazione acustica che modifica l'attuale classe acustica III in classe V.</p> <p><b>Geologia, Sismica e Geotecnica:</b> per l'ambito sono sufficienti approfondimenti sismici di livello 2 tuttavia l'ammissibilità degli interventi è subordinata a ulteriori indagini e verifiche (es. prove CPTU; liquefacibilità; cedimenti post sisma). Si riscontrano spessori di sedimenti fini scarsamente consistenti e con resistenze alla punta non elevate (qt 0,8÷0,9 MPa). Si richiedono approfondimenti su cedimenti totali e differenziali.</p>
------------------------------------	--

Limiti e condizioni di sostenibilità	Devono essere attuati gli interventi previsti dalle condizioni di sostenibilità contenute nell'Accordo di programma definito ai sensi dell'art.60 della L.R. n.24/2017
--------------------------------------	--

### 3 - DIRETTIVE AL POC/ACCORDO OPERATIVO E PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

#### d) Obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	<p>Il PSC del Comune di Valsamoggia recepisce gli obiettivi e i contenuti specifici dell'Accordo di Programma relativo all'attuazione del progetto di Parco Logistico in Comune di Valsamoggia.</p> <p>La localizzazione strategica dell'ambito dal punto di vista dell'accessibilità veicolare – considerata l'attivazione del casello autostradale di Valsamoggia, che si trova a distanza di poche centinaia di metri dall'area, ed il collegamento di questo con il raccordo che collega l'autostrada alla Nuova Bazzanese – nonché l'assenza di particolari condizionamenti ambientali, lo qualificano come ambito vocato all'insediamento di un polo logistico, in grado di massimizzare i benefici riducendo in modo rilevante gli impatti del traffico merci di media e lunga percorrenza rispetto al contesto insediativo e infrastrutturale.</p> <p>L'ambito dovrà essere sviluppato come Area produttiva ecologicamente attrezzata – APEA.</p> <p>In applicazione delle disposizioni di cui al comma 2 art. A-14 l.r. 20/2000 (che ha tradotto le indicazioni riguardanti l'istituzione di aree ecologicamente attrezzate della legge Bassanini - art. 26 D. Lgs. 112/98), saranno definite in sede attuativa sia dal punto di vista progettuale che da quello gestionale (attraverso la convenzione del permesso di costruire convenzionato) le scelte relative ai seguenti aspetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) salubrità e igiene dei luoghi di lavoro;</li> <li>b) prevenzione e riduzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del terreno;</li> <li>c) smaltimento e recupero dei rifiuti;</li> <li>d) trattamento delle acque reflue;</li> <li>e) contenimento del consumo dell'energia e al suo utilizzo efficace;</li> <li>f) prevenzione, controllo e gestione dei rischi di incidenti rilevanti;</li> <li>g) adeguata e razionale accessibilità delle persone e delle merci.</li> </ul>
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Obiettivi di interesse pubblico e caratteristiche urbanistiche dell'intervento come definiti nell'Accordo di programma che approva il progetto di parco logistico e definisce l'assetto planivolumetrico e funzionale dell'ambito.

#### e) Criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità - Criteri generali e specifici	<p>Nuovo assetto infrastrutturale come definito dal progetto approvato in sede di Accordo di programma.</p> <p>Modalità attuative recepite in sede di POC/Accordo Operativo, PUA o Permesso di costruire convenzionato.</p>
--	---

**4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE****f) Funzioni ammesse**

Funzioni/usi	Usi previsti nel RUE vigente negli ambiti APC.c: funzioni produttive manifatturiere e assimilabili: uso c1 - Attività manifatturiere industriali o artigianali (Logistica, usi terziari connessi alla logistica delle merci).
Interventi ammessi in assenza di POC/ Accordo Operativo	D degli edifici esistenti.

**g) Carichi insediativi massimi ammissibili**

Capacità insediativa massima	<p>Funzione logistica: 91.500 mq*. totali di SU, di cui. SU magazzini: 89.300 mq. SU uffici: 2.200 mq.</p> <p><i>*La capacità edificatoria pari a 91.500 mq è da intendersi quale superficie massima ammissibile; in coerenza con la variante al PTM, sono esclusi futuri ampliamenti della SU che eccedano tale limite.</i></p> <p><i>L'uso ad attività logistica è ammesso in coerenza con le analisi di "carico urbanistico" effettuate nell'ambito dell'accordo di programma PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO DI RIGENERAZIONE FINALIZZATO ALL'INSEDIAMENTO DI "GRANDE LOGISTICA" NELL'AMBITO PRODUTTIVO COMUNALE (APC.C), IN COMUNE DI VALSAMOGGIA, LOCALITA' CREPELLANO (con particolare riferimento alle analisi trasportistiche di cui al glossario 2 – Green Logistic del PTM).</i></p>
------------------------------	---

**h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste**

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	<p>Nuovo assetto della viabilità come definito dal progetto approvato in sede di Accordo di programma:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Realizzazione del nuovo asse stradale che collega il Parco logistico alla SP 88 (bretella di collegamento tra Nuova Bazzanese e Casello autostradale "Valsamoggia")</li> <li>- Realizzazione dei tratti di percorsi ciclabili tra l'area, la via Casoletta e la rete ciclabile urbana, in base agli impegni definiti per il soggetto attuatore in sede di Accordo di programma</li> </ul>
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	<p>Da prevedere l'infrastrutturazione come definita in sede di Accordo di programma:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- requisiti e prestazioni definite per l'APEA</li> <li>- laminazione acque meteoriche</li> <li>- depurazione acque reflue</li> <li>- smaltimento e recupero dei rifiuti (isola ecologica)</li> <li>- impianto fotovoltaico come da prescrizioni in materia di produzione di energia da FER</li> <li>- Interramento elettrodotto MT</li> <li>- Mitigazioni acustiche e paesaggistiche</li> </ul>
Dotazioni	Come definite nel progetto approvato in sede di accordo di programma (Variante al POC con valore ed effetti di PUA)

	<p><b>Parcheggi: P1 + P2 = 5% ST = 9.551 mq.</b>                  di cui 68 parcheggi auto e 39 parcheggi camion  <b>P3 = 184 parcheggi auto e 96 baie di carico</b>  <b>motocicli: nr. 18; biciclette: nr. 18.</b>  <b>Verde pubblico: 10% ST = 19.102 mq</b></p>

**i) Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste**

<p>Criteria e livelli di dotazioni</p>	<p>Definiti nell'Accordo di programma ex art. 60 L.R. n.24/2017.</p>
--	--

**l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT**

<p>Criteria</p>	<p>In considerazione della presenza del Rio delle Meraviglie e del Rio Carpineta – entrambi corsi d'acqua tutelati ai sensi dell'art.142, Dlgs 42/2004 -, è richiesta la realizzazione di uno schermo naturale (filare alberato) che contribuisca alla mitigazione paesaggistica del nuovo insediamento rispetto ai due corsi d'acqua.                   L'ambito è compreso all'interno delle aree di rispetto "ENAC - Mappe di vincolo, limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli alla navigazione aerea (art. 707 c. 1,2,3,4 Codice della navigazione)".</p>
<p>Fasce di rispetto e ambientazione</p>	<p>Interventi di mitigazione e compensazione definiti nel progetto e nella Variante al POC con valore ed effetti di PUA approvati in sede di Accordo di programma</p>

**m) Modalità di attuazione e possibilità di suddivisione in sub-ambiti**

<p>POC /Accordo Operativo</p>	<p>Variante al POC relativo all'intero ambito, con valore ed effetti di PUA; programmazione di tempi e modalità di intervento, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali.</p>
<p>PUA o progetto unitario convenzionato</p>	<p>Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di PUA</p>

	
<p>Ortofoto</p>	<p>PSC variante</p>