

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

3

oggetto dell'elaborato

POC (2018-2023) SCHEDA N. 40-MARTIGNONE 3-APS.Mi2

scala

-
-

data

NOVEMBRE 2021

aggiornamenti

-

Proprietà:

F.A.T.A. 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



COMUNE DI
MONTE SAN PIETRO



COMUNE DI
VALSAMOGGIA



COMUNE DI
ZOLA PREDOSA



POC

2018 - 2023

PIANO OPERATIVO COMUNALE
(L.R. 24 marzo 2000 n. 20 – art. 30)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA - ALLEGATO 1 SCHEDE DEGLI AMBITI DA ATTUARE

Adozione: Del. CC. n. 27 del 05/04/2017

Approvazione: Del. CC. n. 34 del 12/06/2018

ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE AREA BAZZANESE
Presidente del Comitato di Pianificazione Associata: Stefano FIORINI

Comuni	Sindaci	Assessori
Monte San Pietro	Stefano RIZZOLI	Stefano RIZZOLI
Valsamoggia	Daniele RUSCIGNO	Daniele RUSCIGNO
Zola Predosa	Stefano FIORINI	Stefano FIORINI

Responsabile di Progetto

Marco LENZI (Ufficio di Piano Area Bazzanese)

GRUPPO DI LAVORO

Ufficio di Piano Area Bazzanese

Marco LENZI (Responsabile di progetto)
Gianluca GENTILINI (SIT - elaborazioni
cartografiche)
Simona CILIBERTO (Elaborazione dati e ricerche)

Commissione Tecnica di Coordinamento

Roberto LOMBARDI (Comune Monte S. Pietro)
Andrea DIOLAITI (Comune di Valsamoggia)
Simonetta BERNARDI (Comune di Zola Predosa)

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'ambienteurbano</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 ed 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; ri-sposta 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>Su = 83.396 x 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</p> <p>SU assegnata in totale = mq. 25.000</p> <p>CATEGORIA C) Produttiva, limitatamente agli usi:</p> <p>b7. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambienteurbano</p> <p>b8. Attività di parcheggio</p> <p>c1. Attività manifatturiere industriali o artigianali</p> <p>c2 Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici</p> <p>c3. Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi</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>b8. Attività di parcheggio</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>
Dotazioni territoriali richieste e proposte	<p>RUE art. 3.16 comma 5:</p> <p>P1 = 3% ST = 2.501,88 mq.</p> <p>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.</p> <p>Opere da definire secondo le modalità previste per gli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale.</p>
Modalità di attuazione	<p>Piano Urbanistico Attuativo</p> <p>L'attuazione è da subordinare al rispetto dei contenuti dell'Accordo Territoriale sulle aree produttive relativi all'ambito produttivo del Martignone, attraverso al 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.



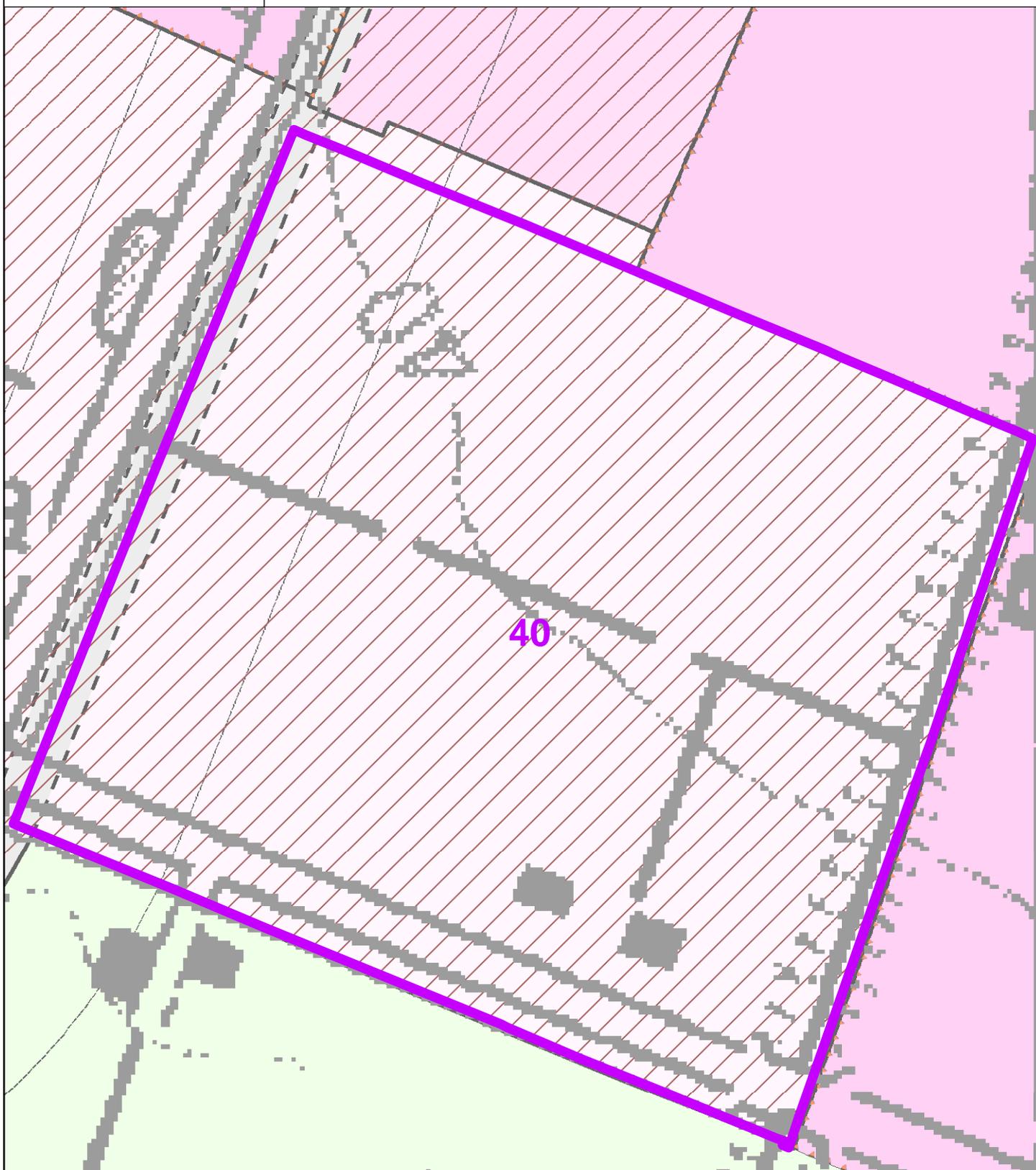
2018 - 2023

PIANO OPERATIVO COMUNALE
(L.R. 24 marzo 2000 n. 20 - art. 30)

SCHEDA N.40 MARTIGNONE 3

Via Tombetto - Crespellano - Valsamoggia

VISTA PIANO STRUTTURALE COMUNALE



SCALA 1:2.000



Ambiti inclusi nel POC

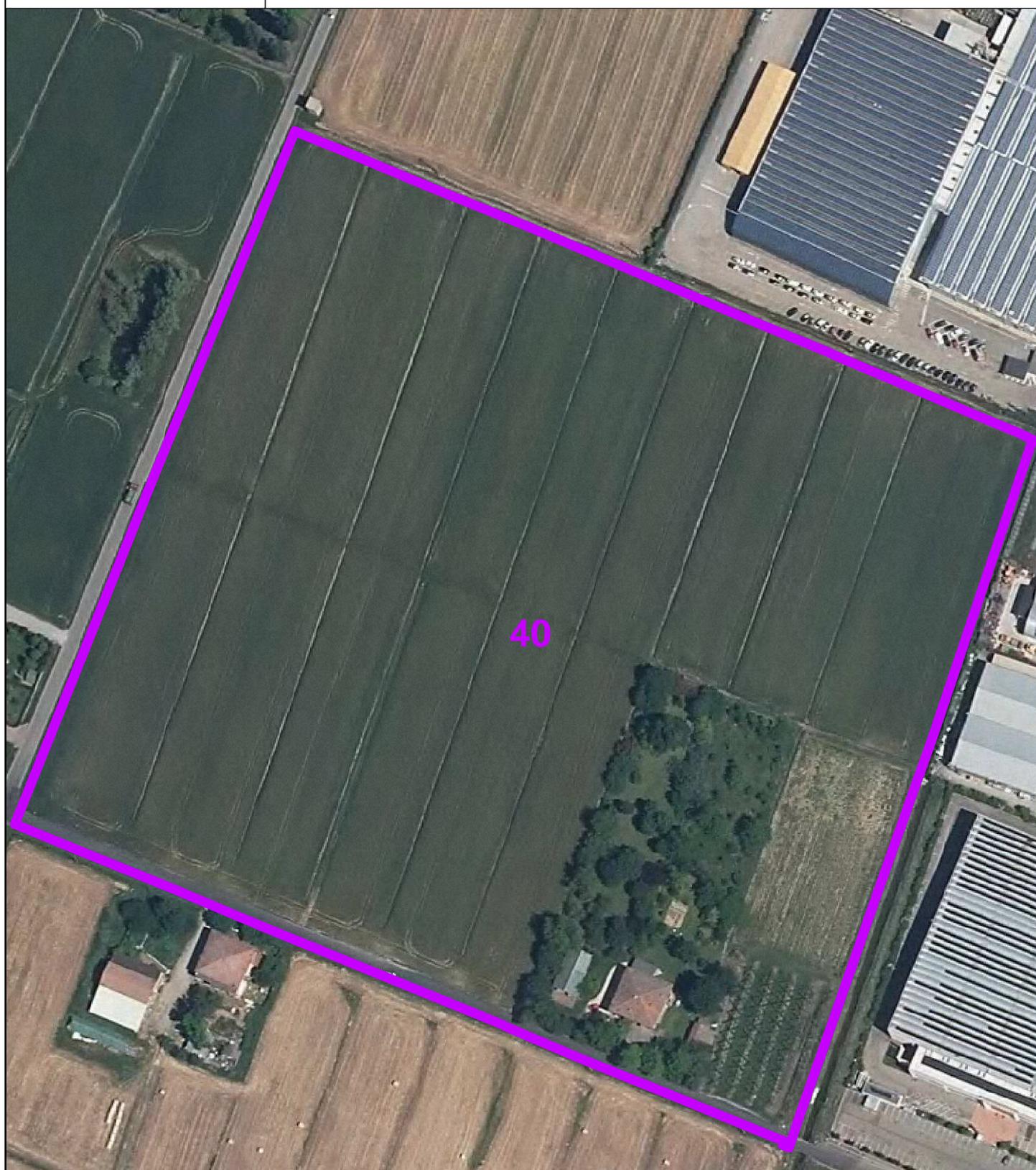
n

Riferimento numerico dell'Ambito

SCHEDA N.40 MARTIGNONE 3

Via Tombetto - Crespellano - Valsamoggia

VISTA IMMAGINI SATELLITARI



SCALA 1:2.000



Ambiti inclusi nel POC

n

Riferimento numerico dell'Ambito



2018 - 2023

PIANO OPERATIVO COMUNALE
(L.R. 24 marzo 2000 n. 20 - art. 30)

SCHEDA N.40 MARTIGNONE 3

Via Tombetto - Crespellano - Valsamoggia

SCHEMA ASSETTO INTERNO

