

COMUNE di CASTENASO

VARIANTE URBANISTICA

AI SENSI DELL'ART.8 DPR 160/2010

PROPRIETÀ:

PLASTIND'S s.r.l.

AUTORIZZAZIONI:

LEGALE RAPPRESENTANTE:

FEDERICO BRAGAGLIA

Catasto Terreni Foglio 31, Mapp. 565, 566

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

PROGETTISTI:

DALMASTRI STUDIO ARCHITETTI
ARCH. CHIARA DALMASTRI



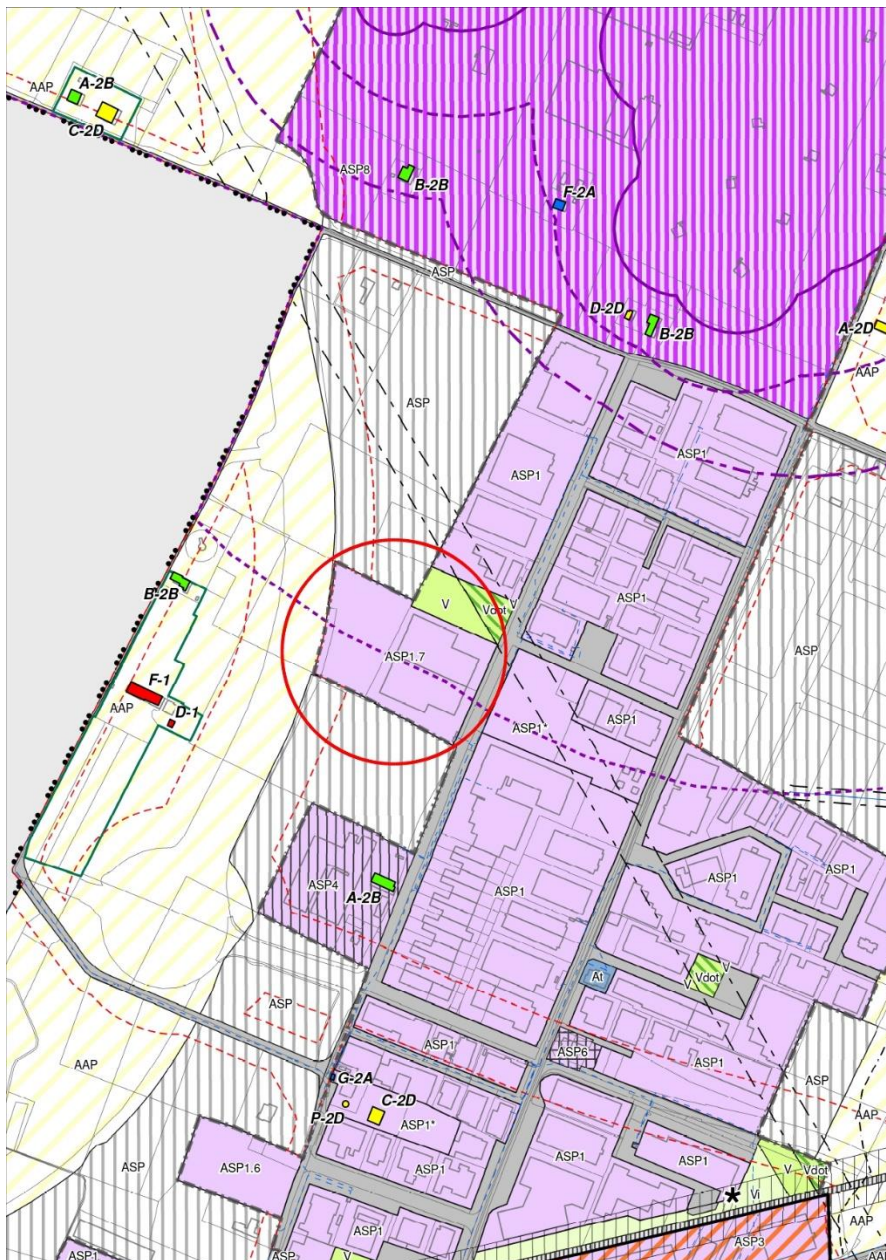
CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

COMUNE DI CASTENASO

LOCALITA' Villanova – Zona Industriale Ca' dell'Orbo

VARIANTE AL PSC E VARIANTE AL RUE

Ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010



Relazione Tecnico - Illustrativa

Tecnico Incaricato:

Dott.Arch. Chiara Dalmastrì

Proprietà:

Plastind's srl

INDICE

SEZIONE INFORMATIVA

1. AREA DI INTERVENTO

1.1.	Inquadramento Territoriale	5
1.2.	Inquadramento Urbanistico	6

2. PROPOSTA PROGETTUALE

2.1.	Parametri e prescrizioni progettuali	11
2.2.	Descrizione dell'Intervento	11
2.3.	Carico Insediativo	12
2.4.	Accessibilità	12
2.5.	Interferenza con Vincoli di Tutela e Altre Criticità Ambientali	12
2.6.	Rete Idrica E Rete Energetica	12
2.7.	Smaltimento Dei Reflui E Depurazione	13
2.8.	Piano Gestione Rischio Alluvioni	
2.9.	Permeabilità Del Terreno	13
2.10.	Illuminazione del Lotto	14

SEZIONE INFORMATIVA

NOMINATIVI DEI COMMITTENTI

PLASTIND'S SRL
Legale Rappr Bragaglia Federico

DATI COMPARTO DI INTERVENTO

Dati Strumento Urbanistico VIGENTE

Ambito del PSC:

ASP_BN 2.1 – Comparti di espansione dell'Ambito Produttivo Sovracomunale a conferma delle previsioni previgenti

APP – Ambito agricolo periurbano

Ambito del RUE:

ASP_BN – Ambiti potenziali per nuovi insediamenti specialistici

AAP - Ambito ad alta vocazione produttiva agricola

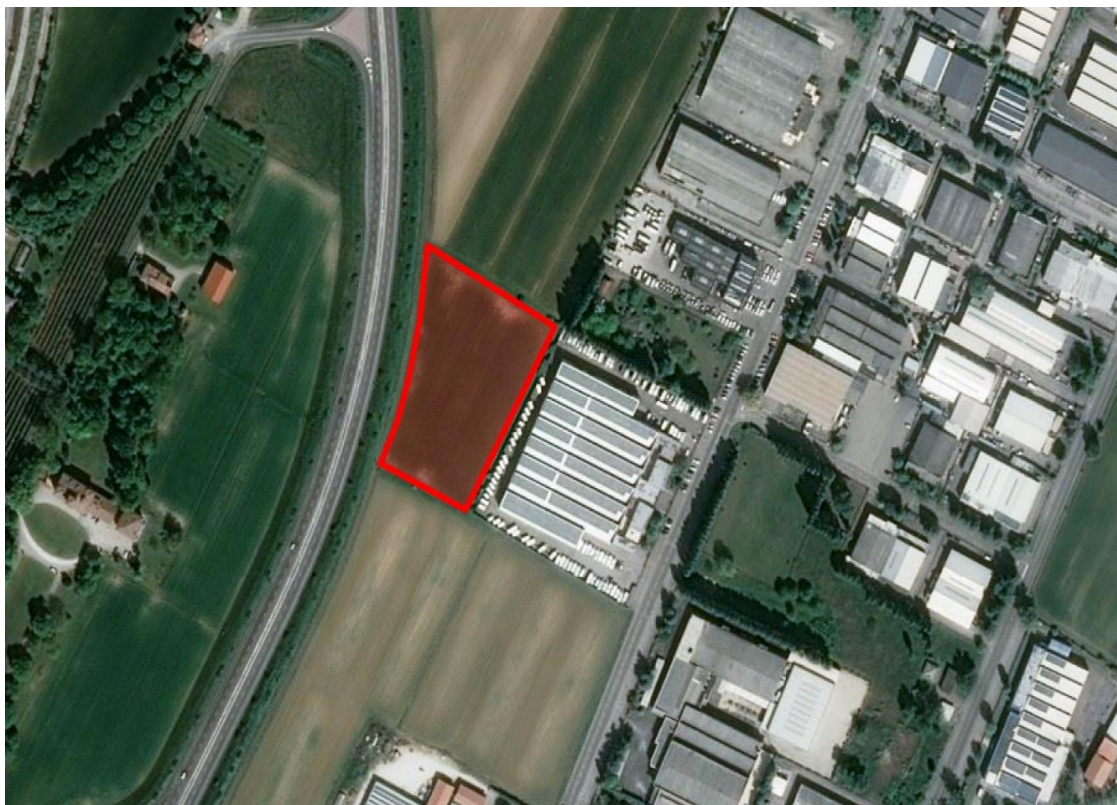
La variante propone di inserire il lotto nel PSC in ASP B Ambiti Produttivi Consolidati Sovracomunali e nel RUE in ASP 1.7 disciplinato da apposita scheda normativa di RUE.

1.AREA DI INTERVENTO

1.1 Inquadramento Territoriale

Il caso in analisi è costituito da un Permesso di Costruire con Proposta di Variante Urbanistica da parte di Plastind's S.r.l. per la potenziale trasformazione del terreno attualmente a destinazione agricola ubicato a Ca' dell'Orbo, Villanova, adiacente a Via di Vittorio 3, dove ha la propria sede l'attività Plastind's.

L'area è interclusa tra la Strada Provinciale 86 - Lungosavena e il tessuto produttivo consolidato Villanova Ca' dell'Orbo.



L'area, identificata al Catasto Terreni al foglio 31 e mappali 565,566, con estensione di mq 10.660 mq, ha forma pressoché rettangolare, ad eccezione del lato Ovest che è parallelo alla SP 86 LungoSavena.

In prossimità del lotto oggetto di intervento sono presenti dei fabbricati industriali e fondi agricoli.

La morfologia del terreno si presenta sostanzialmente pianeggiante e privo di alberature di pregio, in quanto utilizzato come appezzamento agricolo.

Il fondo agricolo è perimetrato per tre lati da fossi che ne costeggiano il perimetro.

Il fronte Est confina con la il capannone industriale di Proprietà Plastind's e Stop 90.

Visivamente il terreno non presenta vincoli particolari.

1.2 Inquadramento Urbanistico Vigente e di Variante

Il Piano Strutturale Comunale del Comune di Castenaso e il Regolamento Urbanistico Edilizio operano una programmazione degli interventi di edificazione per la trasformazione e lo sviluppo urbano dell'area in oggetto.

Attualmente il PSC inserisce il lotto, per la porzione maggiore in Ambito ASP_BN2.1 Comparti di espansione dell'Ambito Produttivo Sovracomunale a conferma delle previsioni previgenti e per una porzione minore in AAP – Ambito agricolo periurbano.

VARIANTE - Ambito ASP1.7 (Villanova Via Di Vittorio)

Nell'area identificata catastalmente al foglio 31 mappali 229 e 230 si applica la disciplina degli ASP1.

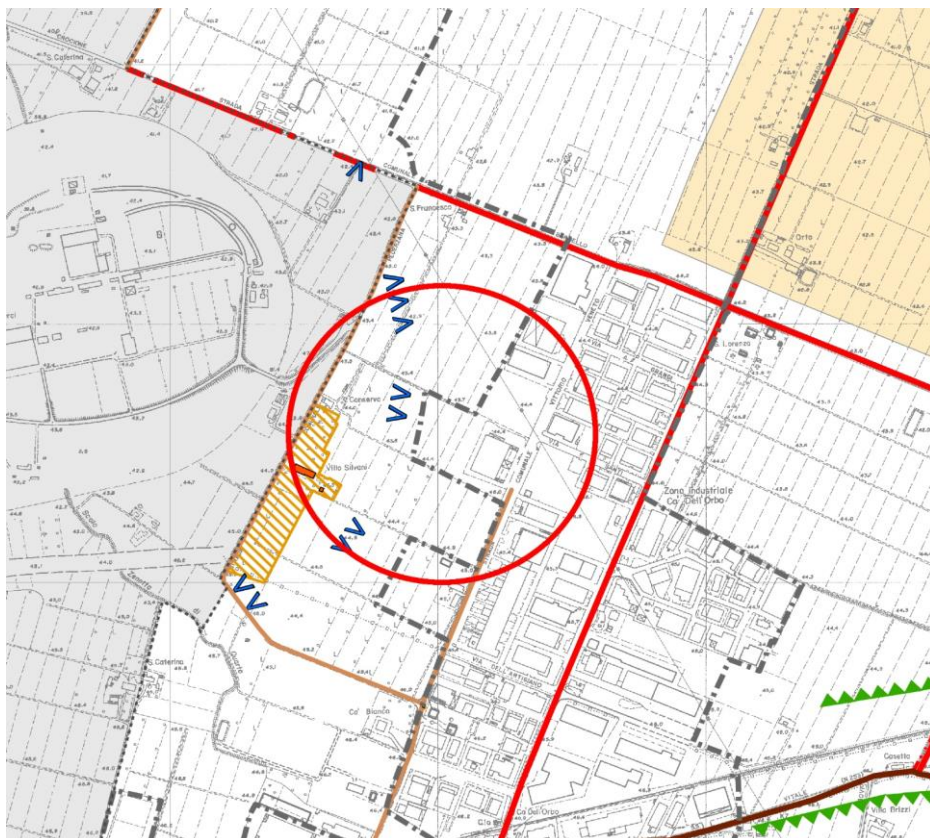
Nell'area identificata catastalmente al foglio 31 mappali 565 e 566 (variante ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010) si applica quanto segue:

Non è ammessa realizzazione di SU e di SA;

Destinazioni d'uso ammesse: c3, d6;

SP minima = 25% della STER/SF

La superficie permeabile dovrà essere lasciata totalmente libera da qualsiasi tipo di pavimentazione e delimitata da una recinzione che la preservi da usi impropri e ne mantenga la funzionalità in relazione alla rete ecologica.

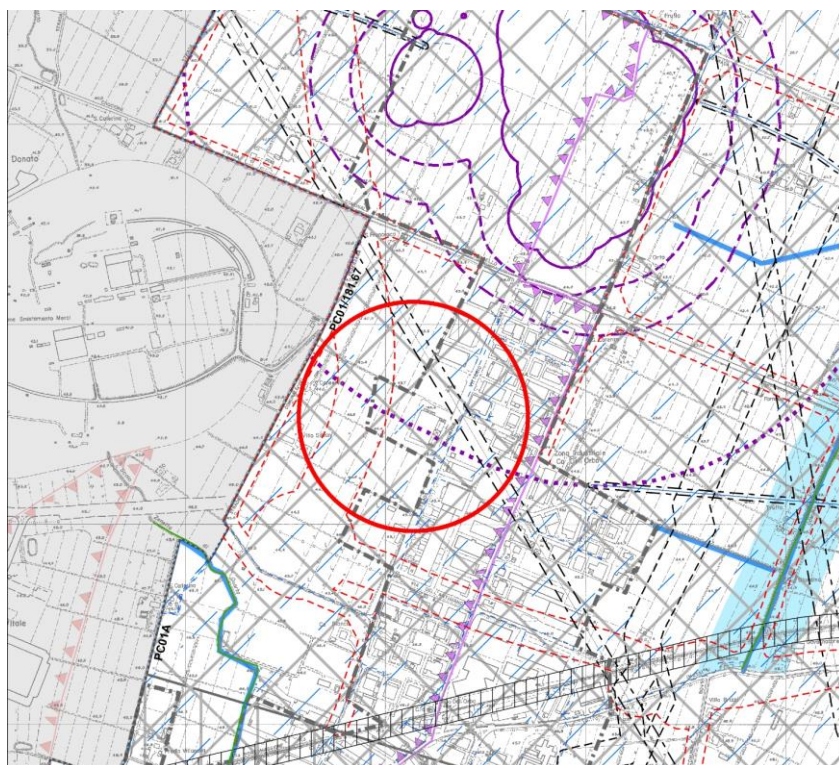


Ca.PSC.2.1 Variante - Tavola dei Vincoli: tutele e vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e ambientale

Sul lato NE si evidenzia la presenza di un immobile e sua pertinenza di valore storico architettonico, con visuali di pregio sul suo insediamento (art 2.13 e 2.15).

Essendo il lotto oggetto di intervento a un livello altimetrico inferiore rispetto alla SP86 LungoSavena, non è purtroppo possibile averne visuale. Dato che l'intervento non comporta realizzazione di volumi non andrà a creare interferenze.

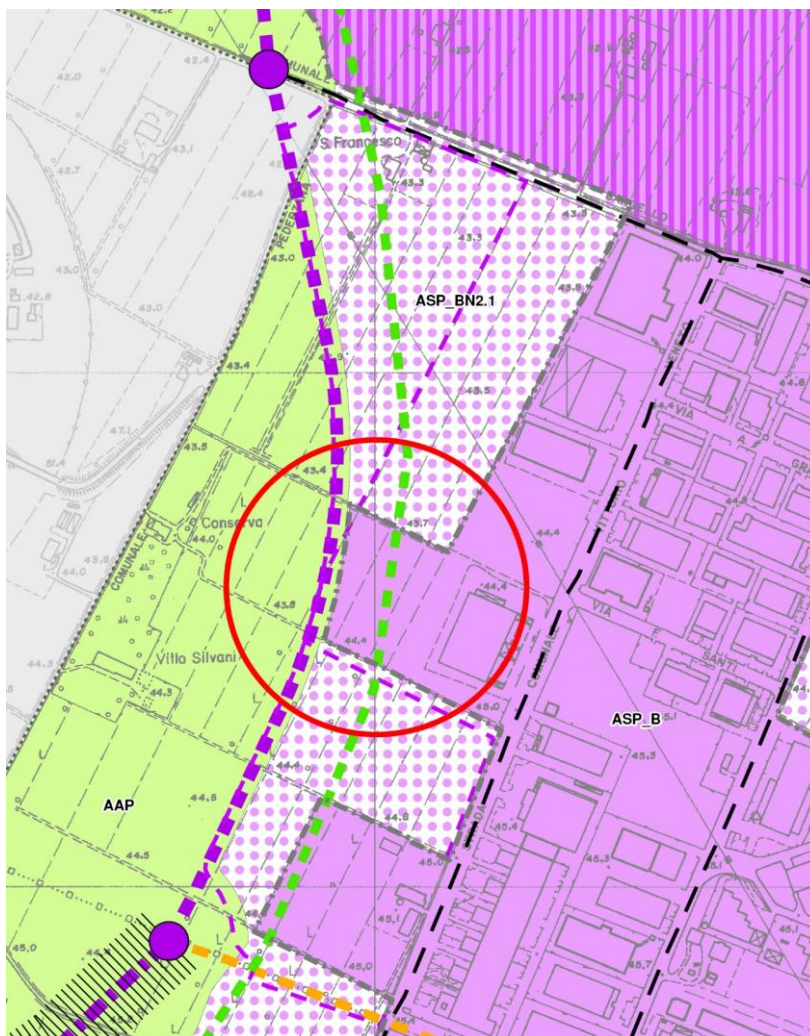
Via di Vittorio, strada di accesso al lotto, inoltre fa parte del reticolo di viabilità storica secondaria (art 2.16)



Ca.PSC.2.2 Variante - Tutele e Vincoli relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio

Il lotto ricade in parte all'interno di un'area di danno di stabilimento a rischio di incidente rilevante – zona di lesioni reversibili. L'attività che si vuole insediare non prevede la permanenza di persone.

L'area inoltre è soggetta alle regolamentazioni relative al controllo degli apporti d'acqua (art. 5 Piano stralcio per il sistema idraulico "Navile-Savena abbandonato"), elemento di cui si è tenuto conto nel calcolo del dimensionamento della vasca di laminazione.



Nella tavola di PSC.Ca.PSC.3 si evidenzia la previsione di realizzazione di strada ciclabile di collegamento tra la pista ciclabile esistente parallela alla SP 86 e via di Vittorio (Percorsi extra urbani da realizzare).

Nella Variante al RUE, per l'area identificata catastalmente al foglio 31 mappali 229 e 230 si applica la disciplina degli ASP1.

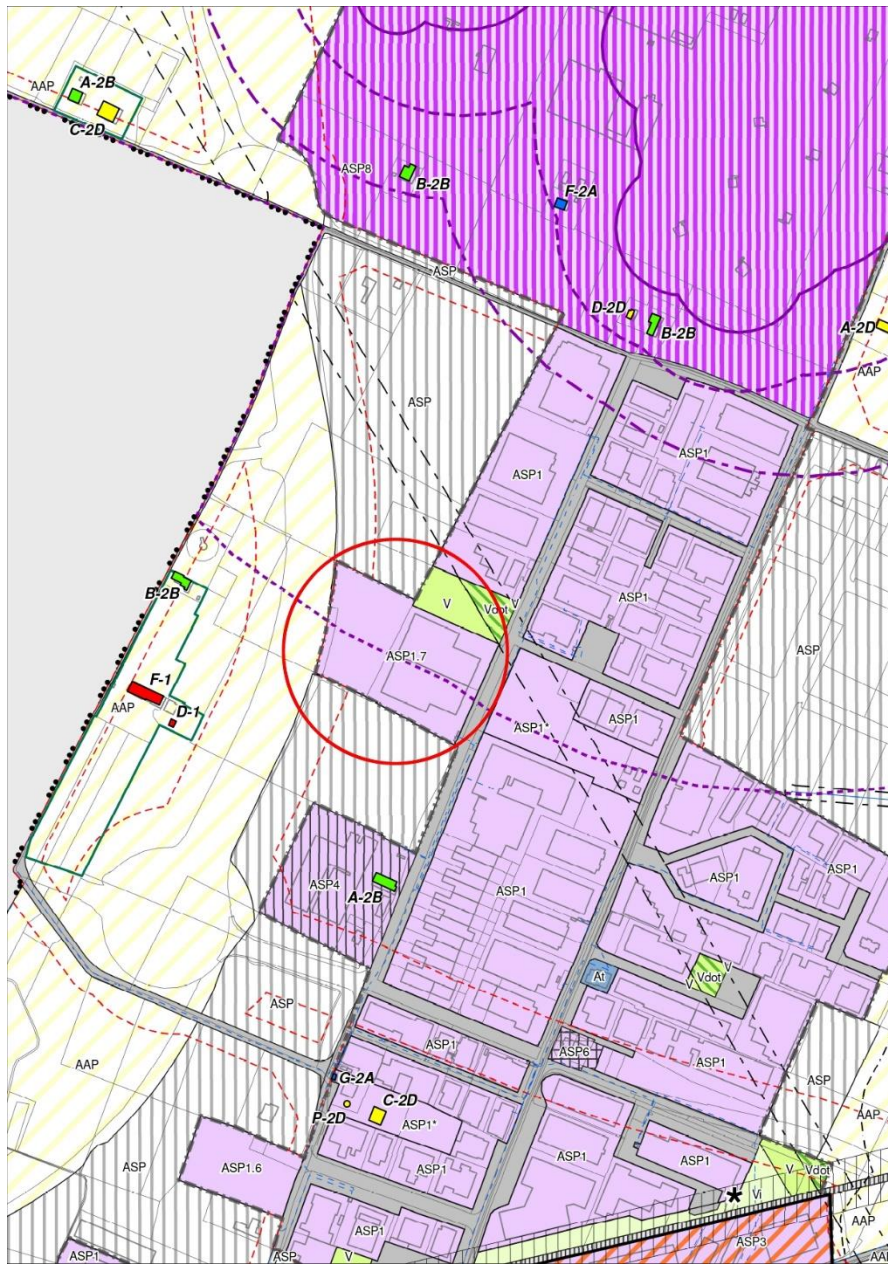
Per l'area identificata catastalmente al foglio 31 mappali 565 e 566 (variante ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010) si applica quanto segue:

Non è ammessa realizzazione di SU e di SA;

Destinazioni d'uso ammesse: c3, d6;

SP minima = 25% della STER/SF

La superficie permeabile dovrà essere lasciata totalmente libera da qualsiasi tipo di pavimentazione e delimitata da una recinzione che la preservi da usi impropri e ne mantenga la funzionalità in relazione alla rete ecologica.



Ca.RUE.1.2 Variante Ambiti Urbani e Dotazioni Territoriali

INTEGRAZIONI – SPECIFICHE IN MERITO ALLE CONDIZIONI POSTE DALL'ACCORDO TERRITORIALE PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE E DAL PSC SULLA TIPOLOGIA DI ATTIVITA' INSEDIABILI

L'accordo territoriale per gli Ambiti Produttivi definisce specifici indirizzi che consentano agli stessi ambiti produttivi di raggiungere livelli prestazionali di qualità.

L'ambito produttivo Villanova - Ca' dell'Orbo è un insediamento situato a cavallo della SP253 San Vitale e a tre chilometri dallo svincolo 12 della tangenziale di Bologna.

E' delimitato a Ovest dalla SP Lungo Savena e a Est da una fascia agricola frapposta tra l'ambito produttivo e l'abitato di Castenaso.

L'insediamento produttivo Villanova – Ca' dell'Orbo si configura come aggregato urbano in continuità a Est con l'area produttiva delle Roveri (Bologna), costituendo con essa un unico ambito produttivo.

L'accordo territoriale vuole favorire la ricollocazione delle aziende, già insediate nel territorio, che necessitano di nuove aree per ampliare la propria attività.

Il lotto oggetto di intervento ricade nell'area residuale compresa tra Via di Vittorio e la SP 86 Lungo Savena, come da prescrizione.

L'intervento non prevede modifica della viabilità esistente o aumento del traffico pesante.

L'accesso avverrà da Via di Vittorio, dove si fermeranno le bisarche, che scaricheranno le auto nuove, le quali verranno parcheggiate all'interno del lotto, attraversando il piazzale esistente di proprietà Plastind's.

Il nuovo insediamento verrà realizzato nel rispetto delle direttive relative alla tutela della quantità e uso razionale delle risorse idriche.

Non essendo un insediamento di che richiede l'utilizzo di acqua, si richiede la fornitura di acqua solo ai fini dell'irrigazione della zona verde permeabile.

Per quanto attiene alle acque superficiali, il livello di falda, come da relazione geologica, si assesta a 1,50-2,00 metri.

Fatta eccezione per lo scavo delle vasche di laminazione e quella di prima pioggia – che avranno un livello, a intervento realizzato, a meno di un metro dalla falda (e che quindi verranno impermeabilizzate) - l'intervento non prevede scavi, ma solo la movimentazione e l'appianamento del terreno esistente, con uno spostamento medio di 20 centimetri di terra.

La superficie di lotto garantita permeabile sarà del 25 per cento. Quest'area verde è prevista a ridosso della pista ciclabile che costeggia la Lungo Savena.

2 PROPOSTA PROGETTUALE

2.1. Parametri e prescrizioni progettuali

Dall'analisi delle cartografie informatizzate del PSC, da rilievo strumentale geometrico e verifica topografica, è stato rilevato che l'estensione del lotto non corrisponde alle indicazioni di superficie catastali (10843 metri quadri), ma è leggermente più piccolo (10660 metri quadri).

Sono stati presi in esame i parametri e le prescrizioni progettuali del Comparto in oggetto ASP1.7:

- SF 10600 mq
- SP min 25%SF

Dato che l'intervento non comporta la realizzazione di nuovi volumi o superfici utili non sono state richieste dal Comune di Castenaso dotazioni territoriali o oneri di urbanizzazione.

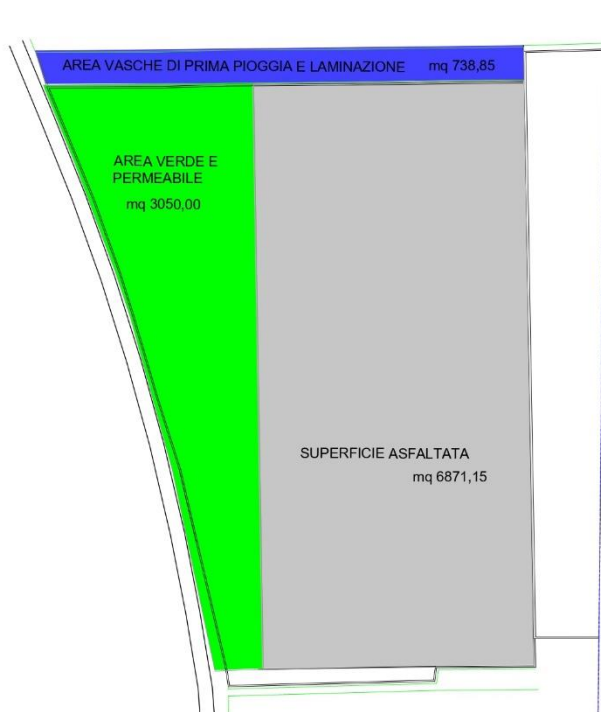
2.2. Descrizione dell'Intervento

La Società Plastind's co ha come oggetto sociale anche l'esercizio di attività di magazzinaggio, custodia e deposito per conto di terzi.

Nello specifico si propone con questo intervento la realizzazione di stalli per automobili nuove, da custodire per conto di concessionaria. Per questo motivo la dimensione del singolo stallo non è regolare, ma di misura inferiore (2x4,5mt), in quanto queste automobili verranno movimentate solo dagli addetti autorizzati.

Il lotto di estensione 10660 metri quadri avrà di progetto un'ampia area verde pari a 3047,62 metri quadri.

L'intervento, rappresentato nella figura e negli elaborati di progetto allegati alla presente domanda di variante urbanistica, prevede la realizzazione di una superficie impermeabilizzata. L'intervento, rappresentato nella figura 02 e negli elaborati di progetto, prevede la realizzazione di una superficie asfaltata di 6871 metri quadri.



Superficie Territoriale 10660 mq

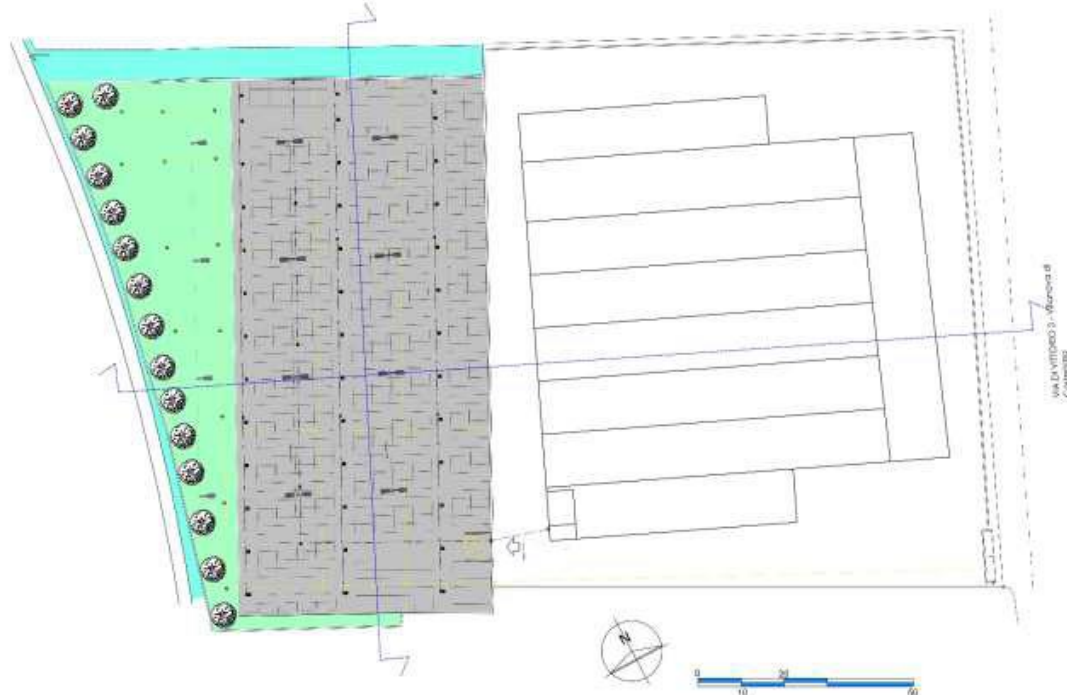
Superficie Permeabile 3050 mq (>25%ST)

Superficie asfaltata 6871 mq

Parte della superficie a Nord verrà occupata dal fosso esistente, che sarà utilizzato come vasca di laminazione, calcolata sull'intera superficie fondiaria del lotto, e per il trattamento dell'acqua di prima pioggia, calcolata sulla superficie asfaltata. Tale superficie è stata considerata impermeabile e sarà pari a 738,85 metri quadri.

In corrispondenza della zona verde verranno piantumati quindici alberi ad alto fusto di essenza frassino meridionale.

Il progetto prevede la realizzazione nel comparto ASP1.7 di un parcheggio scoperto e privato con 575 posti auto di dimensione 2x4,5 mt ciascuno alloggiati su superficie asfaltata. La dimensione del singolo posto auto non è standard in quanto la fruizione non sarà pubblica e le automobili verranno movimentate solo dal personale incaricato.



L'intero perimetro del lotto, a eccezione del lato confinante con l'attività Plastind's è in fase di confinamento con un muretto in getto di spessore cm 30, alto circa 60 cm e rete metallica di colore verde. Per la sua realizzazione è stata presentata pratica edilizia CILA pg. 12235/2019 04/06/2019.

2.3. Carico Insediativo

L'intervento non prevede l'aumento del carico insediativo, in quanto non verrà realizzata superficie utile o accessoria e nessun nuovo volume.

2.4. Accessibilità

Il Comparto Ca' dell'Orbo è caratterizzato da una buona accessibilità carrabile e pedonale.

L'accesso al lotto di intervento avverrà dall'accesso su strada dell'attività già insediata, in Via di Vittorio 3.

2.5. Interferenza con Vincoli di Tutela e Altre Criticità Ambientali

Anche se il comparto produttivo Ca' dell'Orbo è interessato dalla fascia di rispetto di distanza di prima approssimazione DPA degli elettrodotti di alta e media tensione, il lotto oggetto di intervento non ricade al suo interno.

Da PSC il lotto si inserisce nell'area di rischio rilevante (zona lesioni reversibili), non è prevista la realizzazione di superfici coperte, utili o accessorie con permanenza di persone.

2.6. Rete Idrica E Rete Energetica

Per l'intervento proposto non sono richieste nuove utenze o aumenti di fornitura energetica.

L'impianto di illuminazione esterna sarà di tipo a risparmio energetico LED e alimentato attraverso un contatore dedicato, già installato e presente nell'armadietto esterno a Via di Vittorio 3.

L'attività proposta non richiede la fornitura di acqua, in quanto non se ne prevede l'utilizzo e si è valutato di richiedere, per l'irrigazione della zona verde a confine con la ciclabile e SP86, un contatore separato da quello che già fornisce acqua ai locali della Plastind's.

Il fabbisogno irriguo della zona verde è stimato in 9,14 metri cubi di acqua per giorno di irrigazione (3 litri per metro quadro di superficie a prato). Tale irrigazione sarà prevista quotidiana nei mesi estivi, a giorni alterni nei mesi da marzo a giugno e una volta al mese nel periodo autunnale e invernale.

2.7. Smaltimento Dei Reflui E Depurazione

L'attività non prevede la produzione di acque nere.

L'area, che ricade nel bacino imbrifero del Savena Abbandonato, è sottoposta al controllo degli apporti idrici previsti dal 'Piano di Stralcio per il sistema idraulico del Navile-Savena Abbandonato', che prevede la laminazione delle acque meteoriche anche per le superfici permeabili in misura di 500 metri cubi per ettaro di superficie fondiaria.

Il lotto oggetto di intervento misura complessivamente 10.660 metri quadri.

La vasca di laminazione, la cui funzione sarà sostanzialmente quella di regolare la portata di picco delle acque bianche prima del loro ricettore finale, fosso di campagna, che è alla stessa quota della vasca di laminazione, dovrà avere quindi volume utile di laminazione di 533 metri cubi.

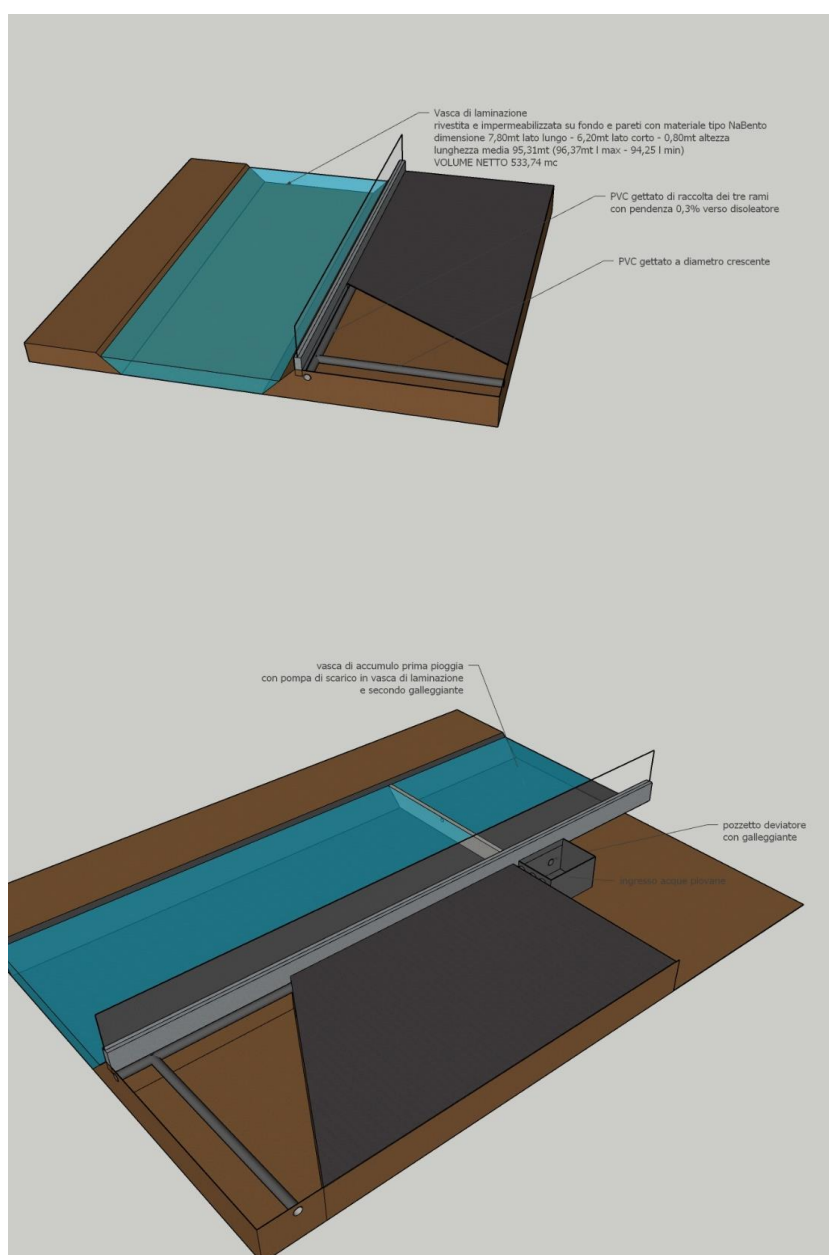
Da progetto, lo sviluppo medio di tale vasca è di 95,31 metri lineari (96,37 metri sul lato più lungo e 94,25 metri in quello più corto).

L'area utile considerata in sezione è pari a 5,60 metri quadri (la profondità considerata per la vasca è di 80 centimetri, allo stesso livello del ricettore finale che costeggia la ciclabile esistente).

Il volume minimo di acqua laminata è per tanto di 533,736 metri cubi

Il sistema di smaltimento delle acque meteoriche derivanti dal dilavamento del piazzale pavimentato sarà costituita da tre tronchi che confluiranno in un pozzetto di ispezione della vasca di prima pioggia, le acque raccolte e opportunamente trattate confluiranno nella vasca di laminazione e da lì nel ricettore finale.

La vasca di prima pioggia e quella di laminazione saranno posizionate lungo tutto il perimetro Nord del lotto, rivestite e impermeabilizzate.



2.8. Piano gestione del Rischio Alluvionale

L'area oggetto di intervento si colloca tra le aree di pericolosità P2-M, Alluvioni poco frequenti – Tempo di Ritorno tra i 100 e 200 anni – Media Probabilità.

Attualmente la quota altimetrica del lotto oggetto di intervento è sensibilmente inferiore a quella dell'attività adiacente (attualmente il dislivello medio è di un metro e trenta circa). Si trova invece allo stesso livello dei campi coltivati adiacenti a Nord e Sud e alla pista ciclabile che costeggia l'argine della Lungo Savena

A seguito dell'intervento che si propone, la differenza di quota si riduce a sessanta centimetri rispetto all'attività adiacente e si avrà una quota più alta rispetto alla ciclabile e ai campi coltivati.

La quota di sicurezza alla quale attestarsi è indicativamente di 45,30 m slm, attualmente la quota del lotto è di 44,00 m slm.

A seguito dell'intervento proposto il livello si attesterà a 44,60 m slm, ancora a livello inferiore rispetto alla quota di sicurezza.

L'attività che si propone di insediare non prevede la permanenza di personale sul piazzale, se non durante le operazioni di movimentazione dei mezzi qui alloggiati.

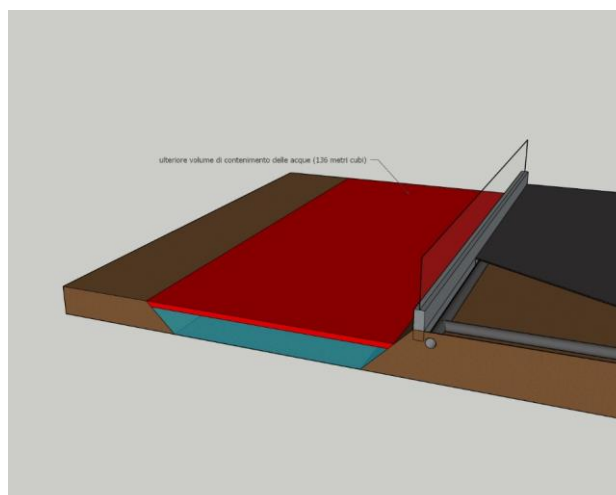
MISURE PER LIMITARE I DANNI

E' previsto in caso di rischio l'attivazione del sistema di allarme con frequenza sonora diversa rispetto a quella di tentata intrusione per allertare il personale eventualmente presente sul piazzale.

Il terrapieno che costeggia la pista ciclabile offre già protezione in caso di emergenze. Il livello più alto rispetto ai campi confinanti attenua ulteriormente il rischio.

Come opera di mitigazione ulteriore è prevista la realizzazione di un canale di scolo in confine e in accordo con la Proprietà a sud del lotto di intervento, alla stessa quota del fosso che costeggia la ciclabile.

La vasca di laminazione che andrà realizzata sul lato Nord ha inoltre capacità volumetrica (oltre ai 533,74 metri cubi) di ulteriori 136 metri cubi prima di raggiungere la quota del campo agricolo a confine.



2.9. Permeabilità Del Terreno

Per rispettare le prescrizioni di permeabilità del lotto, pari al 25 per cento della superficie fondiaria, porzione di 3050 metri quadri, a confine con la SP86 LungoSavena, viene mantenuta a verde, lasciata totalmente libera da qualsiasi tipo di pavimentazione e delimitata da una recinzione che la preservi da usi impropri e ne mantenga la funzionalità in relazione alla rete ecologica.

2.10. Illuminazione del Lotto

Il progetto prevede la realizzazione di un impianto di illuminazione.

I corpi illuminanti da installarsi, nelle posizioni e con le caratteristiche indicate nell'allegata tavola di progetto allegata agli elaborati garantiranno:

- elevata efficienza luminosa;
- elevata affidabilità;
- lunga durata di funzionamento;
- compatibilità ambientale;

Le lampade installate saranno del tipo LED a luce calda che consentono il pieno rispetto delle caratteristiche richieste contenendo inoltre i danni per l'ambiente.

L'impianto di illuminazione del piazzale rispetterà quanto previsto dalla LR 19/2003 e dalla DGR 1732/2015 in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico adottando soluzioni atte ad evitare fenomeni di abbagliamento e di dispersione verso l'alto.

2.11. Integrazione - specifiche in merito alla gestione degli eventi accidentali potenzialmente inquinanti

Dato il tipo di attività che si propone di insediare nel lotto – sosta di automobili nuove per conto terzi (concessionaria) – i rischi derivanti da eventi accidentali potenzialmente inquinanti sono costituiti principalmente da sversamenti di olio (anche se nel piazzale non è prevista nessuna manutenzione ai mezzi, che sono nuovi) e incendio.

Per il primo caso è prevista a progetto la realizzazione di una vasca di prima pioggia e di un disoleatore, per recuperare e non disperdere eventuali sversamenti.

Per quanto invece attiene al rischio di incendio, e quindi all'emissione di agenti inquinanti, il sito è facilmente raggiungibile dai mezzi dei Vigili del Fuoco, anche dalla ciclabile che costeggia la SP86 Lungo Savena, che ha una carreggiata carrabile. Le auto in stallo, essendo nuove, avranno i serbatoi praticamente vuoti e di conseguenza il rischio di esplosione o di incendio si riduce in maniera sensibile.