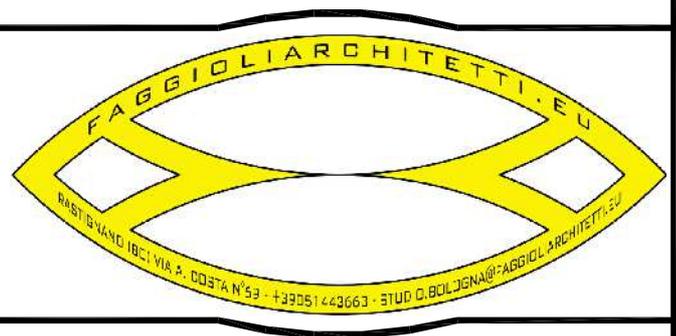


COMUNE DI VALSAMOGGIA CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

COMPARTO MARTIGNONE 1 NORD
PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO PER LA LOGISTICA
SITO IN LOCALITA' CREPELLANO

COMMITTENTE

PROGETTAZIONE ARCH. GIULIO FAGGIOLI



PROGETTO

NTA E RELAZIONE TECNICA

DATA 03.03.2021

AGG. ---

ELABORATO N°

1

COMUNE VALSAMOGGIA, LOCALITA' CREPELLANO
COMPARTO MARTIGNONE 1 NORD, AMBITO APS.Mi.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1. Il Comparto Martignone 1 nord è conseguenza dell'Accordo di Programma p.g. 342482 del 28/8/2008 denominato Polo Sovracomunale del Martignone, sottoscritto il 23/7/2008 dai Comuni di Anzola dell'Emilia e Crespellano nonché dalla Provincia di Bologna, seconda fase di sviluppo del Comparto Martignone. Tutta l'area soggetta ad Accordo Operativo rientra nell'ambito Martignone, il Piano Urbano della Logistica Sostenibile (PULS) prevede l'insediamento di attività di raccolta, conservazione, preparazione, smistamento e consegna delle merci per conto terzi, attività di logistica.
2. Parametri urbanistici:
 - Superficie di proprietà riconfinata, Superficie territoriale St: 171'815 mq
 - Superficie Utile edificabile: 51'544.5 mq pari a 171'815 mq x 0.30.
 - Standard di Parcheggio pubblico P1 e U verde pubblico richiesti: 15% St.
 - V1, Superficie Verde Pubblico Richiesto: maggiore o uguale al 12% della Superficie.
 - P1, Superficie parcheggi Pubblici Richiesto: maggiore o uguale al 3% St per tutti gli Usi.
 - Superficie Permeabile Sp richiesta: maggiore o uguale al 30% della St. Concorrono alla quantificazione della Sp il Verde Pubblico, il Verde Privato, la laminazione se permeabile e le superfici inerbite di tetto qualora gli edifici si dotassero di verde pensile.
 - E' possibile utilizzare la Superficie Utile residua di altri Comparti urbanistici o di interventi diretti e/o trasferire la Su inedificata di questo comparto verso altri Comparti.



- Af, Altezza massima degli edifici: 19 m. L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:
 - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista nel progetto;
 - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:
 - i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, i dispositivi anticaduta dall'alto.

3. Distanze e visuali libere:

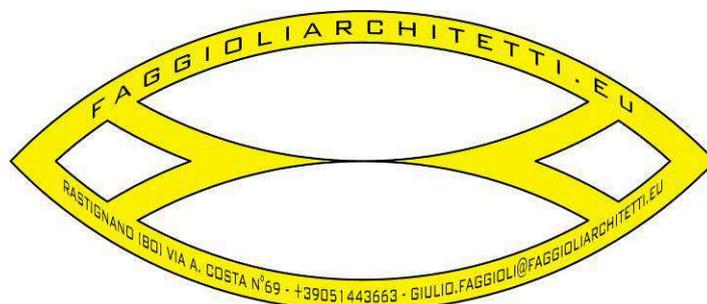
- Confine di proprietà: il maggiore fra 5m.
- Confine di zona territoriale: il maggiore fra 5m.
- Fra gli edifici: 10m.
- Dalla viabilità principale del Martignone: 30 m da ciglio asfalto.

4. Usi urbanistici ammessi: secondo la normativa vigente.

5. Parcheggi pertinenziali P3:

- P3: 1 posto auto ogni 200 mq Su realizzata, il 50% deve essere destinato a parcheggio autocarri.

6. Specifiche e particolari prescrizioni riguardanti l'attuazione di uso attività di raccolta, conservazione, preparazione, smistamento e consegna delle merci per conto terzi, attività di logistica:



- Le superfici esterne destinate al solo carico e scarico delle merci dagli automezzi sono da considerarsi Su solo se coperte da pensilina a sbalzo aggettante per più di 4 m dall'edificio. La pensilina a sbalzo deve insistere esclusivamente su una zona di carico e scarico aperta sui tre lati e profonda massimo 4m. Tali superfici esterne di carico e scarico inoltre devono essere alte massimo 140 cm dal piazzale di sosta dei mezzi su gomma. In questi casi le distanze fra edifici, confini di proprietà e di zona sono misurate della parete verticale dell'edificio e non dalla paretina della superficie di carico e scarico.
- P3: 1 posto auto ogni 200 mq Su realizzata, il 50% deve essere destinato a parcheggio autocarri; concorrono alla quantificazione dei mq anche i parcheggi e le aree di carico e scarico degli automezzi necessari all'attività lavorativa, quindi anche i parcheggi dei mezzi pesanti. Appositi elaborati devono chiarire e dimostrare le necessarie aree adibite a parcheggio degli automezzi e quelle adibite al carico e scarico.

7. All'interno del Comparto ci sono due zone urbanistiche ES con due edifici ex colonici attualmente adibiti a residenza. In considerazione della mancanza di caratteristiche tipologiche di pregio si richiede l'abbattimento di detti edifici e la variante allo Strumento Urbanistico Vigente per uniformare il Comparto produttivo logistico Martignone 1 nord, in specifico:

Edificio residenziale e magazzino foglio 4 particella 12.

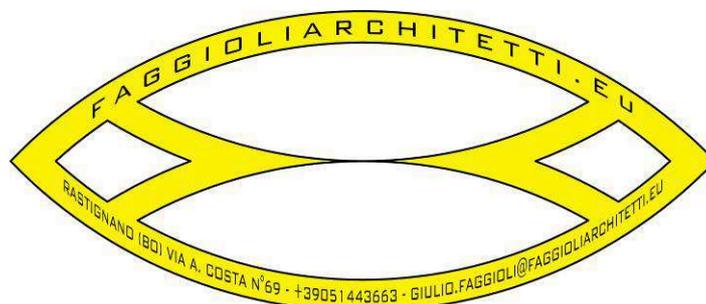
Edificio residenziale e magazzino foglio 4 particella 25.

8. In sede di Progetto Urbanistico oppure di Permesso di Costruire delle Opere di urbanizzazione deve essere eseguito il Piano di Riutilizzo delle terre e rocce di scavo di cui al DM 161/22012.

Bologna 03.03.2021

Il committente

Il progettista



COMUNE VALSAMOGGIA, LOCALITA' CREPELLANO
COMPARTO MARTIGNONE 1 NORD, AMBITO APS.Mi.

RELAZIONE TECNICA

Premessa:

Il Comparto Martignone 1 nord è conseguenza dell'Accordo di Programma p.g. 342482 del 28/8/2008 denominato Polo Sovracomunale del Martignone, sottoscritto il 23/7/2008 dai Comuni di Anzola dell'Emilia e Crespellano nonché dalla Provincia di Bologna, seconda fase di sviluppo del Comparto Martignone. Tutta l'area soggetta ad Accordo Operativo rientra nell'ambito Martignone, il Piano Urbano della Logistica Sostenibile (PULS) prevede l'insediamento di attività di raccolta, conservazione, preparazione, smistamento e consegna delle merci per conto terzi, attività di logistica.

Progetto del Comparto Martignone 1 nord:

Il progetto è finalizzato alla realizzazione di un complesso logistico per l'attività di raccolta, conservazione, preparazione, smistamento e consegna delle merci per conto terzi, in specifico:

1. Il complesso si compone di un unico edificio con magazzino ed uffici con i rispettivi servizi igienici, refettorio per il personale impiegato nell'edificio ed alcuni spogliatoi dotati di servizi igienici per il personale impiegato. All'interno della sagoma proposta saranno altresì presenti locali tecnici, antincendio, impiantistici e di ricarica dei mezzi elettrici.
2. Un edificio di sorveglianza per la gestione della sicurezza del complesso posto in corrispondenza dell'accesso principale.
3. Una oppure due cabine elettriche in base alle necessità Enel.

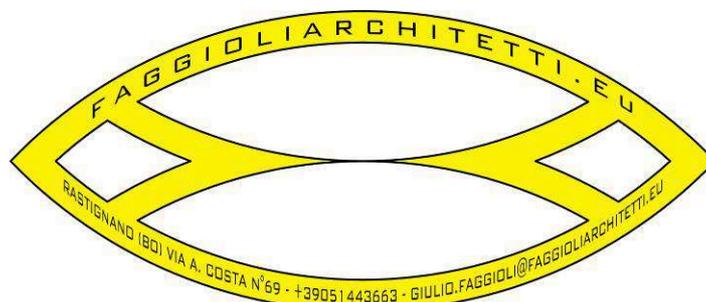




Figura 1 Planimetria dell'intervento

Dati urbanistici di progetto del Comparto Martignone 1 nord:

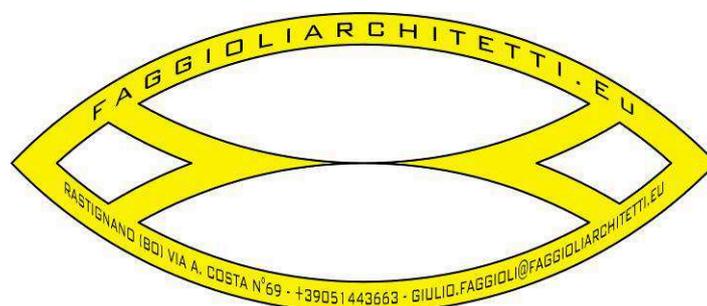
Uso in progetto: Attività di raccolta, conservazione, preparazione, smistamento e consegna delle merci per conto terzi, attività di logistica.

Superficie di proprietà riconfinata, Superficie territoriale St: 171'815 mq

Superficie Utile edificabile: 51'544.5 mq pari a 171'815 mq x 0.30.

Superficie Utile in progetto: 53'510 mq.

Standard di Parcheggio pubblico P1 e U verde pubblico richiesti: 15% St.



U, Superficie Verde Pubblico Richiesto: maggiore o uguale al 12% della St, 171'815 mq x 0.12 = 20'618 mq.

U, Superficie Verde Pubblico Progetto: 21'9016 mq

P1, Superficie parcheggi Pubblici Richiesto: maggiore o uguale al 3% St, 171'815 mq x 0.03 = 5'154 mq.

P1, Superficie parcheggi Pubblici progetto: 5'177 mq, 207 posti auto

Superficie Permeabile Sp richiesta: maggiore o uguale al 30% della St, 171'815 mq x 0.30 = 51'544 mq. Concorrono alla Sp il Verde Pubblico, il Verde Privato, la laminazione se permeabile.

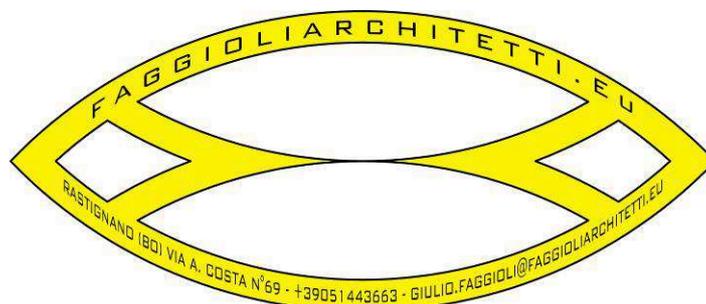
Superficie Permeabile Sp progetto: 51'684 mq, questo quantitativo è vincolante per arrivare al parametro richiesto sopracitato, si intende comunque ad oggi realizzare una Sp di 57288 mq, questo parametro non deve essere vincolante urbanisticamente.

Af, Altezza massima degli edifici: 19 m. L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista nel progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:

- i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, i dispositivi anticaduta dall'alto.



Altezza massima degli edifici AF di progetto: 16.17m.

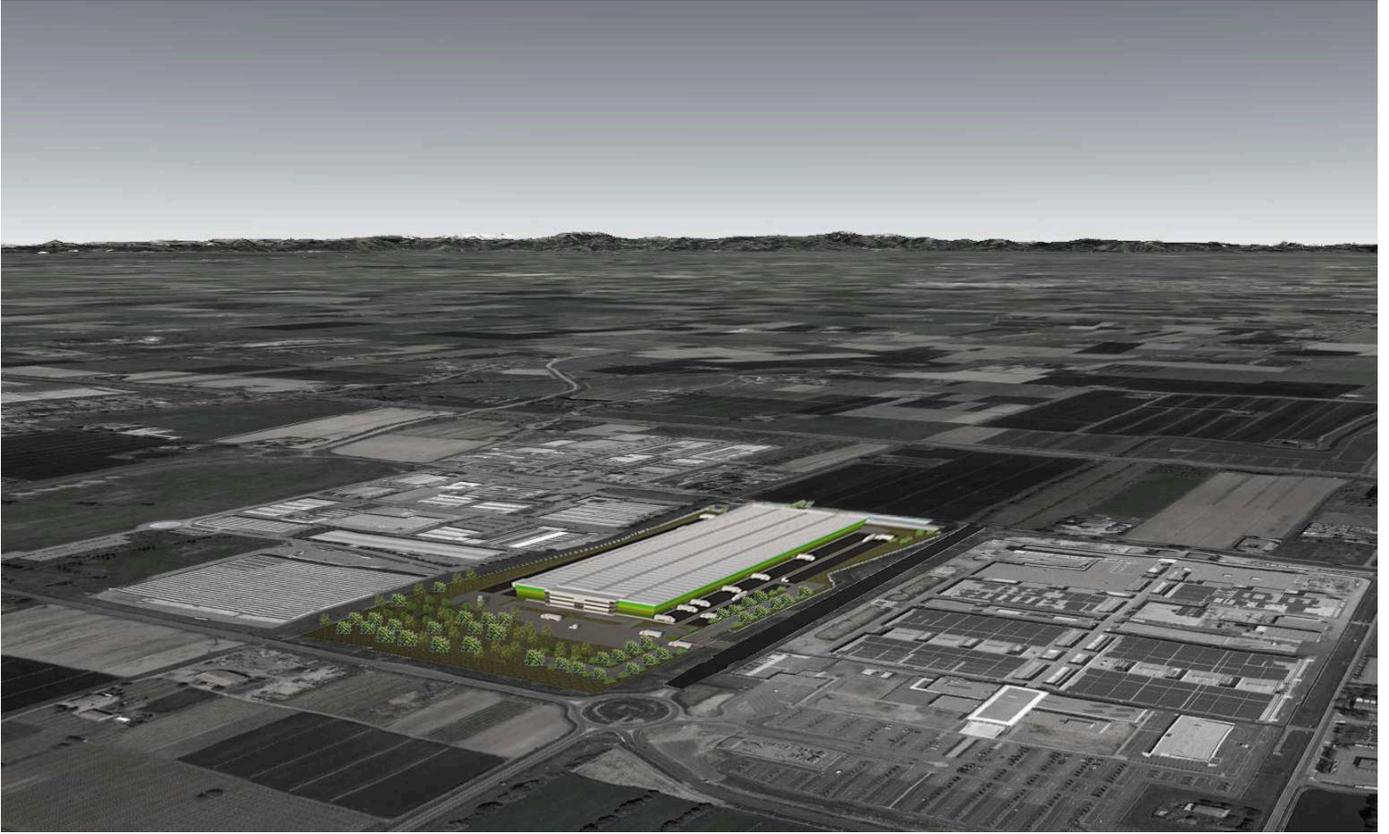
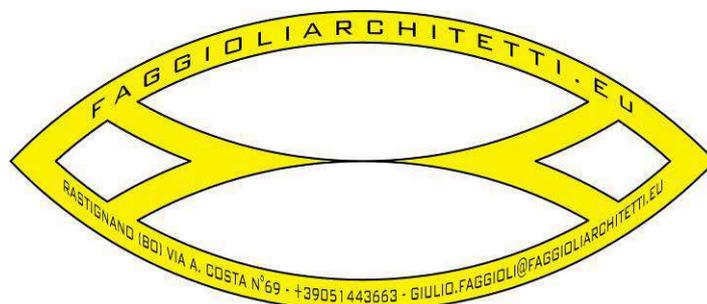


Figura 2 vista lato sud est

Habitat e Paesaggio di progetto:

Il progetto prevede la valorizzazione dell'aspetto naturalistico dell'area con l'inserimento di raggruppamenti di alberi e arbusti nelle aree verdi private e pubbliche creando dei veri e propri corridoi ecologici, l'ammontare dell'area verde nel Comparto Martignone 1 nord è di 57'288,00 mq, saranno messi a dimora Acero Campestre, Acero Riccio e Cerro, nonché arbusti quali Photinia Red Robin e Sambuco. Queste essenze sono state scelte per l'alta capacità di assorbimento della CO2 e buon attecchimento come habitat compatibile.

Queste essenze sono inoltre comprese nel GRUPPO 1° - specie consigliate - dell' Allegato 1 della Lista delle specie del Regolamento comunale del verde pubblico e privato del Comune di Valsamoggia, che disciplina gli interventi sulle aree a verde all'interno del territorio comunale.



Le piante saranno piantumate sia sul verde pubblico che su quello privato e saranno concentrate nelle zone perimetrali del Comparto, in corrispondenza dei corsi d'acqua.

Alla luce di queste considerazioni, è prevista la messa a dimora di 290 alberi ad alto fusto e di circa 11'575,00 mq di arbusti.

L'intera sistemazione del verde pubblico, privato e della laminazione è stata progettata in maniera compatta per garantire un corridoio ecologico ed esteticamente frazionare le attività con un'ampia superficie compatta naturale. Per quanto concerne la laminazione essa assolverà anche la funzione di area verde / umida piantumata che sarà di rifugio per la fauna locale.

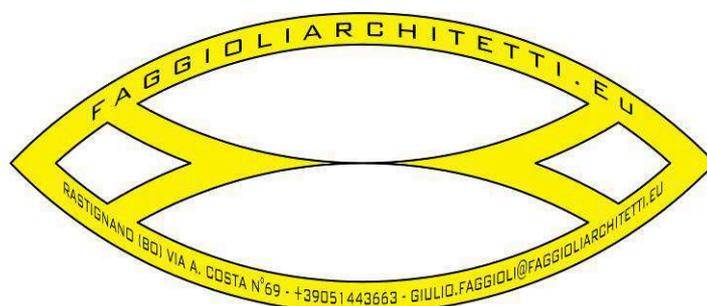
A coronamento dei parcheggi pubblici è prevista la realizzazione di filari di alberi, in conformità ai regolamenti del verde locali.

Un ulteriore filare di alberi posizionato a sud del comparto caratterizza ed enfatizza la linea teorica di passaggio della Centuriazione Romana, in asse con il segno creato negli adiacenti edifici del Comparto D3-22A.

Demolizione degli edifici esistenti.

All'interno dell'Accordo Operativo ci sono due zone urbanistiche ES con due edifici ex coloniali attualmente adibiti a residenza. In considerazione della mancanza di caratteristiche tipologiche di pregio si richiede l'abbattimento di detti edifici e la variante allo Strumento Urbanistico Vigente per uniformare il Comparto produttivo logistico Martignone 1 Nord.

Seguono le immagini di come appaiono gli edifici a luglio 2020.

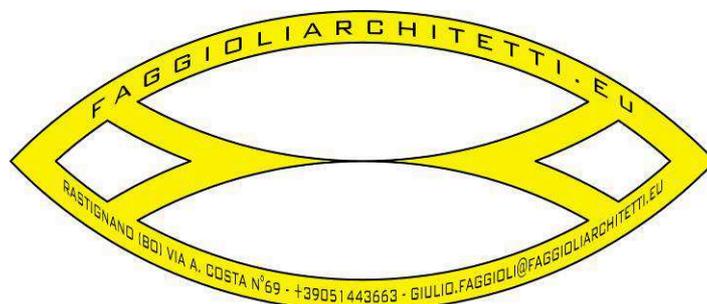




Edificio foglio 4 particella 12



Edificio foglio 4 particella 25



Piano di riutilizzo delle terre e rocce di scavo

In sede di Permesso di Costruire delle Opere di urbanizzazione sarà eseguito il Piano di riutilizzo delle terre e rocce di scavo di cui al DM 161/22012.

Schema delle Opere di urbanizzazione del Comparto Martignone 1 nord:

Il Comparto si colloca fra il Comparto D3 22A (in funzione da circa 10 anni) e gli stabilimenti Philip Morris.

A sud della SS via Emilia e soprattutto in aderenza alla nuova strada di Viabilità Principale del Martignone che porta in pochi chilometri fino al casello Autostradale A1 Valsamoggia. I due accessi al Comparto sono previsti lungo questa strada che sarà realizzata dal Comune di Valsamoggia.

Quindi il progetto proposto si collega ad una viabilità esistente fra le più efficienti della Città Metropolitana di Bologna, anzi, lo sviluppo stesso del Martignone 1 Nord è conseguenza della realizzazione di un complesso sistema stradale progettato, realizzato e ceduto nel 2015 al Comune di Valsamoggia in occasione del completamento della prima fase di sviluppo del Martignone.

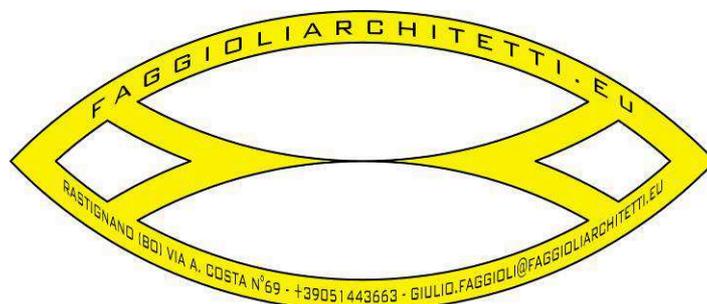
Collegamenti stradali:

L'accesso principale e quello secondario al Comparto sono previsti lungo la nuova strada Comunale di Viabilità Principale del Martignone.

Ho previsto un accesso ed un'uscita a senso unico in doppia corsia stradale di 3.75m, le 4 carreggiate e l'arretramento di 65m dalla strada permettono un efficace accesso al complesso logistico sempre senza code che possano avere ripercussioni sulla viabilità pubblica.

L'accesso principale è presidiato da un edificio di sicurezza, quello secondario invece serve sia al polo logistico per servizio ed emergenza sia per migliorare l'accesso a l'uscita delle auto dai parcheggi pubblici.

Gli operatori che arriveranno sul posto di lavoro senza auto potranno accedere al complesso attraverso un percorso pedonale e ciclabile dedicato, assolutamente scollegato



dall'accesso carrabile, abbiamo previsto il collegamento alla pista ciclopedonale prevista ad est della viabilità Comunale.

Parcheggi pubblici:

Le superfici a parcheggio sono state divise in due parti per rendere più fruibile da parte del pubblico l'accesso al complesso. La localizzazione è strategicamente connessa alle attività che andremo ad insediare, l'accesso pedonale al complesso è centrale rispetto ai parcheggi e collocato dalla stessa parte della strada. Due accessi renderanno fruibile con facilità l'ingresso e l'uscita delle automobili.

Verde Pubblico:

U, Superficie Verde Pubblico Progetto: 21'016 mq

Il verde è stato collocato in continuità al verde pubblico già realizzato ad ovest del corso d'acqua Marciapesce e lungo la via Emilia. In questo modo ho dato più spessore al verde già presente.

Infrastruttura Elettrica:

Il Comparto sarà elettrificato dall'Enel attraverso una cabina elettrica MT in adiacenza all'accesso principale, il collegamento alla rete sarà in canalizzazione interrata modificando le linee aeree esistenti.

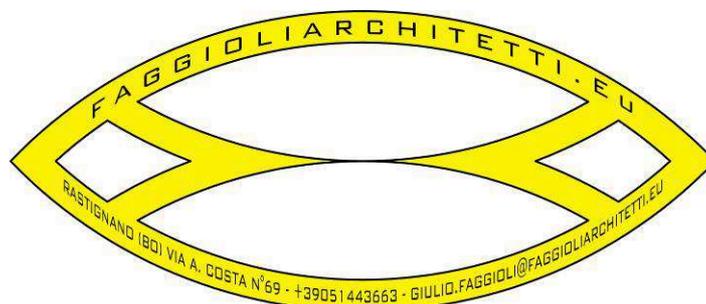
Infrastruttura Telefonica:

Il collegamento alla rete Telecom è previsto attraverso n° 3 polifere interrate che si collega alla rete in corrispondenza della via Emilia.

Infrastruttura gas metano:

Il collegamento del Comparto è previsto alla rete Hera parallelo alla via Emilia modificando leggermente il tracciato esistente.

Infrastruttura acqua potabile:



Il collegamento del Comparto è previsto alla rete Hera parallelo alla via Emilia modificando leggermente il tracciato esistente.

Infrastruttura smaltimento acqua nere:

Il collegamento alla rete Hera è previsto attraverso condotta in pvc interrata che conduce i liquami direttamente alla fogna nera esistente in via Chiesaccia. Sarà previsto un pozzetto di accumulo e rilancio in pressione delle nere del Comparto per attraversare il canale Marciapesce, apposita relazione idraulica dimostra la capacità della fognatura esistente alla ricezione del nostro progetto.

Infrastruttura smaltimento acqua meteoriche:

Il collegamento delle meteoriche è previsto nello scolo San Dalmaso vecchio nei pressi dell'erigenda rotonda sulla via Emilia.

Prima di confluire nello scolo le acque saranno convogliate in un bacino di laminazione posto a nord-est dell'area. Il calcolo di bacino viene eseguito considerando la superficie impermeabile del comparto e quindi prevedendo 500 mc di bacino ogni ettaro di superficie impermeabile.

Rete Snam:

Il Comparto è interessato da est ad ovest da un metanodotto.

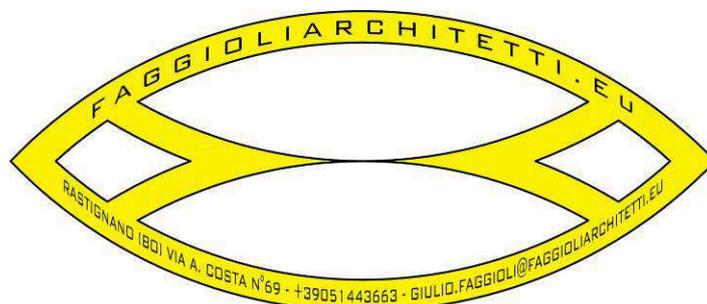
Abbiamo rilevato il tracciato precisamente in planimetria e quota altimetrica con i tecnici Snam nel mese di giugno 2020.

Il progetto prevede lo spostamento del metanodotto a sud del comparto, negli attraversamenti stradale ed in altri posizioni delicate sono previsti dei tratti in protezione in modo da ottemperare sempre alle seguenti distanze:

Distanza maggiore di 3 m dal metanodotto in protezione da parte di qualsiasi manufatto.

Distanza maggiore di 10 m dal metanodotto da parte di qualsiasi manufatto.

Le superfici interessate dal metanodotto saranno oggetto di servitù e saranno sempre accessibili da operatori Snam.



Documentazione fotografica dell'esistente:



Figura 2 vista verso sud.



Figura 3 vista verso est.

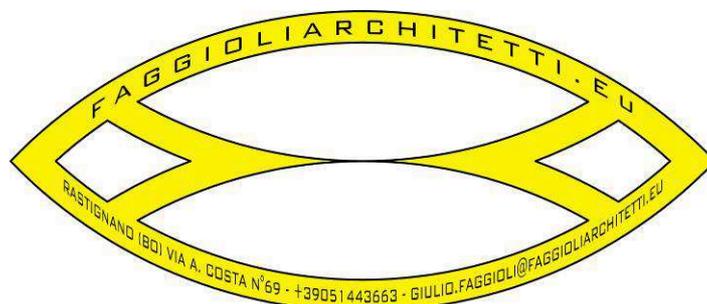




Figura 4 confine sud ovest del comparto verso il comparto D3 22a.

Bologna 03.03.2021

Il committente

Il progettista

