

RELAZIONE TECNICA

1- PREMESSA

L'intervento oggetto della presente relazione riguarda la variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla zona industriale - artigianale di ristrutturazione – Pir, sita in via Badolo (località Fornace) e si configura come una variante al precedente permesso di costruire.

Partendo dal progetto approvato, la necessità di procedere con la presente variante è stata determinata dalle esigenze specifiche di seguito illustrate.

- 1) La durata dei lavori si è protratta, per motivi economici e logistici, per un periodo superiore ai 10 anni termine massimo di validità della Convenzione stipulata con il Comune di Sasso Marconi.
- 2) La rete di scarico delle acque nere prevista nel progetto licenziato è stata modificata nel suo tracciato e nel suo punto di immissione finale.
- 3) La rete di scarico delle acque meteoriche è stata modificata nelle percorrenze interne al comparto, ma lo scarico finale resta quello iniziale e cioè nel “Rio molinazzo”, previa richiesta di autorizzazione unica ambientale (AUA).
- 4) L'allaccio alla rete principale del GAS Metano, rimane come tracciato quello inizialmente richiesto.
- 5) L'allaccio alla rete idrica principale, viene modificata e il collegamento alla rete principale viene fatto in corrispondenza dell'accesso al comparto.
- 6) L'allaccio alla rete elettrica avviene come già previsto nel progetto licenziato dalla cabina di consegna già eseguita.
- 7) L'anello antincendio è stato modificato, sia nei suoi percorsi interni che come approvvigionamento idrico, che anziché avvenire dal piccolo invaso a monte dello stabilimento avviene direttamente dall'acquedotto pubblico, mentre resta invariata la posizione della vasca di contenimento.
- 8) Le opere di urbanizzazione, pure venendo modificate in alcune loro conformazioni planimetriche non vanno ad alterare il rispetto degli standard urbanistici.

Queste in linea di massima le motivazioni che hanno portato alla presenta variante al piano particolareggiato.

2- AMBITO DI INTERVENTO

L'area di intervento è individuata nel Comune di Sasso Marconi al Foglio 91 con i mappali n° 505sub.1, 505 sub.2, 491 sub.3, 491 sub.5, 502 e 526 per un'estensione complessiva di 34.013 mq.

3- RIFERIMENTI NORMATIVI

I dati relativi al presente progetto di variante si adeguano alla normativa di P.R.G. del Comune di Sasso Marconi.

La tipologia e la localizzazione degli edifici oramai tutti costruiti, che costituiscono la totalità rispettano quanto previsto dal Piano particolareggiato approvato.

Inoltre, per quanto riguarda la verifica di compatibilità paesaggistica, il riferimento principale è costituito da P.S.C. (Piano Strutturale Comunale).

Le norme relative al sistema di vincoli che interessano l'area in esame riguardano:

- vincoli in applicazione di leggi vigenti o vincoli derivanti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.);
- vincoli proposti dal P.T.C.P. e precisati dal P.S.C..
- vi è, poi, il vincolo idraulico relativo al reticolo minore rappresentato da Rio Molinazzo che, nel tratto corrispondente al comparto, è interamente tombato. Il progetto esecutivo per il rimodellamento e adeguamento dimensionale di tale corso d'acqua ha ottenuto l'autorizzazione idraulica dall'ufficio difesa del suolo della Regione Emilia Romagna con P.G. n° 0253602 del 28/10/2008, e l'opera è già stata eseguita.

Infine, per ciò che riguarda il vincolo idrogeologico, la presente variante non necessita di autorizzazione o comunicazione in quanto rispetto all'autorizzazione ad eseguire movimenti di terreno rilasciata dalla Comunità Montana Cinque Valli Bolognesi in data 20/03/2007 Prot. n° 2136, vi è una modifica della volumetria prevista che riguarda solo la messa in quota della pavimentazione dei parcheggi e delle aree di manovra, che non supera sicuramente il 10% dell'autorizzato come previsto dalla delibera della Giunta Regionale n° 2000/1117, elenco 3, punto 10.

4- LA VARIANTE AL PROGETTO APPROVATO

Dal punto di vista planimetrico, il sedime dell'edificio destinato all'attività produttiva vera e propria è rimasto invariato, come pure la palazzina uffici nella sua interezza.

Mentre come già indicato in premessa, sono stati portati all'esterno i locali tecnici, precedentemente previsti al piano interrato del capannone, spostamento reso necessario dal parere contrario espresso dai vigili del Fuoco.

A seguito di questo spostamento si è rivista la linea produttiva andando a spostare l'ubicazione dei silos di stoccaggio mettendone a dimora due con previsione di altri due in futuro al posto degli otto previsti nel piano autorizzato.

Gli impianti tecnologici spostati dal piano interrato sono stati alloggiati all'esterno in due volumi tecnici disposti su di un solo piano, separati, uno a ridosso del muro di sostegno a EST del capannone che ospita la centrale termica, la centrale di cogenerazione e gli impianti meccanici, l'altro di fronte al precedente ma più a ridosso del capannone, che ospita la centrale elettrica di media tensione che ospita i trasformatori e tutta la parte di distribuzione al capannone, di seguito a questo un altro locale che ospita i compressori.

Tutte le opere planimetriche e altimetriche all'interno del perimetro dello stabilimento e della vasca antincendio situata all'ingresso del comparto, sono già state eseguite ed autorizzate con separate SCIA o PDC

5- DATI GENERALI DI PROGETTO

In relazione a quanto precedentemente evidenziato, si desumono i dati progettuali riassunti nella tabella seguente:

TABELLA INDICI E STANDART URBANISTICI

	P.R.G.	PROGETTO
ST - SUPERFICIE TERRITORIALE	34.010,00	34.013,00
SU – SUPERFICIE UTILE (0.40 MQ/MQ ST)	9.300,00	9.227,84
SP – SUPERFICIE PERMEABILE (20% ST)	6.784,80	9.969.51
P1 – PARCHEGGI PUBBLICI (15 MQ/100MQ.)	1.395,00	1.412.00
P2+P3 – PARCHEGGI PERTINENZIALI (1p.a./ 65 mq.)	144 p.a.	144 p.a.
U – OPERE DI URBANIZZAZIONE	5.580,00	5.580,00

6- CONCLUSIONI

Si ritiene che l'intervento in esame, anche se dettato principalmente dal un parere dei Vigili del Fuoco sull'allocazione degli impianti tecnici, determina un miglioramento nella funzionalità dello stabilimento senza nessuna incidenza della qualità paesaggistica complessiva dei luoghi, mantenendo comunque nel suo insieme una elevata capacità di riqualificazione.

Tenendo conto dell'incidenza che possono avere gli edifici industriali nel tessuto urbano e nel paesaggio, l'insediamento progettuale, analizzando la parte già eseguita, che comprende la oramai la totalità delle volumetrie, si denota che l'intendimento progettuale che era quello di fondere le osservazioni sull'assonanza tra destinazione d'uso ed esito architettonico esaltando la sintesi di facciate costituite da materiali e colori che si intersecano ed armonizzano con l'ambiente circostante, è stato raggiunto.

Inoltre, come già più volte menzionato, l'intervento rispecchia nella sua quasi totalità quello inizialmente autorizzato, le modifiche apportate non hanno fatto altro che adeguarsi a quanto richiesto dagli organi preposti al rilascio delle singole autorizzazioni, e la viabilità modificata all'interno dell'area destinata a parcheggi pubblici, pur modificando la sua viabilità non peggiora l'utilizzo ma addirittura lo migliora evitando una uscita sulla strada Provinciale in piena curva.

Queste nel suo complesso e nel particolare le modifiche apportate al Piano particolareggiato di cui all'oggetto.

Il progettista

Ing. Roberto Fauni