

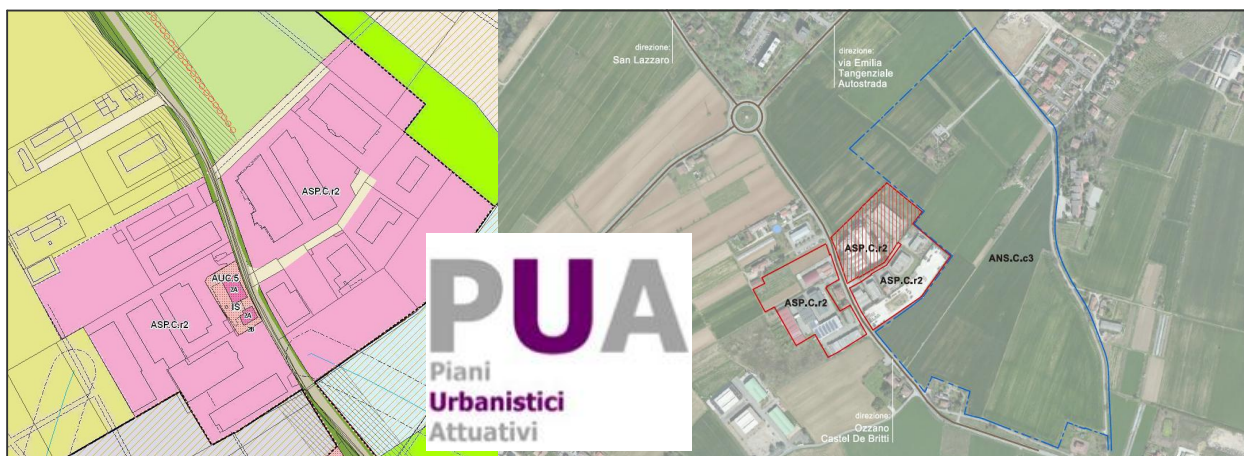
COMUNE DI SAN LAZZARO DI SAVENA

PUA – Piani Urbanistici Attuativi



INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE
Ambito ASP.C.r2 - VIA PALAZZETTI

PROPRIETA' PICASSO S.R.L.
E PROPRIETA' FINDA S.R.L.



La Proprietà Committente

PICASSO S.R.L.

Il Progettista e D.L.

Arch. SEBASTIANO SARTI
Via Idice 9 - 40068 San Lazzaro di Savena
Codice Fiscale SRT SST 67L23 A757K
Tel. 051/6258307
E-mail: s.sarti@cfarchitettura.com
PEC sebastiano.sarti@archiworldpec.it

La Proprietà Committente

FINDA S.R.L.

Il Progettista e D.L.

Dott.Ing. ALFREDO TUGNOLI
Via Clavature 18/2 - 40124 Bologna
Codice Fiscale TGN LRD 41L01 A944G
Tel. e Telefax 051/233459
E-mail: alfredo.tugnoli@tin.it
PEC alfredo.tugnoli@ingpec.eu

Oggetto Tavola

PUA – Piani Urbanistici Attuativi
FINDA PICASSO - VIA PALAZZETTI

Elaborato N.

INQ 01

Scala

Data

AGOSTO 2016

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
INTERVENTO DI PUA
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PARTE PRIMA – *analisi territoriale contestuale*

Tipologia e carattere dell'intervento

Il presente PUA - Piano Urbanistico Attuativo, proposto dalle Società PICASSO S.r.l. e FINDA S.r.l., riguarda l'ambito di intervento del COMPARTO ASP.C.r2 - Localizzazione Idice Sud - via Palazzetti, normato dalla specifica Scheda normativa e prescrittiva dell'Elaborato SL.POC.2b del POC, Piano Operativo Comunale, adottato con D.C.C. n. 33 del 14/06/2011 e approvato con D.C.C. n. 68 del 20/12/2011, che lo classifica come "AMBITO PRODUTTIVO COMUNALE ESISTENTE DA RIQUALIFICARE".

Obiettivi generali dichiarati della pianificazione sono la qualificazione delle funzioni produttive esistenti e la loro integrazione con funzioni di servizio tali da innescare un processo di miglioramento della qualità insediativa dell'area e di qualificazione delle funzioni presenti, anche attraverso moderate integrazioni insediative, per conseguire il consolidamento e la valorizzazione dell'attività produttiva già presente.

Per il raggiungimento di tali obiettivi il POC ha introdotto criteri perequativi che assegnano indici aggiuntivi di 0,10 mq/mq sulla SF esistente finalizzato al miglioramento della qualità delle imprese già presenti ed un indice massimo di 0,10 mq/mq destinato all'insediamento di terziario innovativo e servizi tecnologici alle imprese, per i lotti non edificati.

Caratteri paesaggistici del contesto e note descrittive dello stato attuale

La zona oggetto del presente PUA è ubicata nel Comune di San Lazzaro di Savena a circa 2.300 m a sud est del centro abitato, in particolare l'area si colloca in via Palazzetti a nord nella zona industriale ed artigianale derivata dal nucleo storico originale della fabbrica Italtel.

Il comparto, in cui la zona di intervento è ricompresa, è ubicato sul versante orografico sinistro del Torrente Idice.

La quota altimetrica media è di circa 74 m s.l.m. ed è individuata dalla seguente cartografia: Carta Tecnica Regionale (C.T.R.) elemento n. 221103, scala 1:5.000;

Come si evince dalla cartografia degli ambiti del territorio, l'area è circondata da terreni agricoli periurbani a nord-ovest, da terreni agricoli di valenza paesaggistica ad est e sud-ovest, mentre a sud confina con il Parco Regionale dei Gessi. Inoltre, si trova in prossimità del centro abitato della località Farneto e tra il centro abitato e il comparto è presente una fascia di mitigazione di valenza paesaggistica e naturalistica.

Nei terreni agricoli intorno, gli edifici sono rari e sparsi, la maggior parte sono case di campagna, dimore dei contadini, oggi per la maggior parte ristrutturate e recuperate come civile abitazione senza più alcun rapporto con la campagna.

Indicazione e analisi dei livelli di tutela

I Piani Normativi Sovraordinati che interessano la zona di intervento sono:

- Autorità di Bacino del Fiume Reno, "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.S.A.I.)", Norme, Rischi da frana ed assetto dei versanti, Bacino del Torrente Idice-Savena vivo, 6/12/2002;
- Provincia di Bologna, "Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.)", stesura approvata con delibera del Consiglio Provinciale n. 19 del 30/03/2004, tavole e successive varianti;
- Comune di San Lazzaro di Savena, "Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) in forma associata dei Comuni di Castenaso, Ozzano dell'Emilia e San Lazzaro di Savena", adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 20/05/2008 ed approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 07/04/2009.

Per quanto riguarda il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.S.A.I.), le tavole inerenti il Rischio idraulico e l'assetto della rete idrografica del Torrente Idice, riportano quanto segue:

- Tavola 1.2 - Reticolo idrografico ed ambiti territoriali normati, scala 1:25.000, 6 dicembre 2002. La zona ricade nel bacino imbrifero di pianura e pedecollinare del Torrente Idice regolato dall'art. 20 delle norme P.S.A.I.
- Tavola 2.6/m1 - Zonizzazione Idice, scala 1:5.000, 25 luglio 2005. L'area in oggetto ricade abbondantemente al di fuori delle fasce ad alta probabilità di esondazione e di pertinenza fluviale "PF.M" regolate rispettivamente dagli artt. 16 e 18 delle Norme P.S.A.I.

La cartografia del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) così pianifica la zona:

- Tavola 2.b - Tutela delle acque superficiali e sotterranee, scala 1:50.000, giugno 2013, foglio nord. L'area ricade all'interno della campitura che identifica le aree di ricarica di tipo B (art.5.3. delle Norme P.T.C.P.) caratterizzate da ricarica indiretta della falda: generalmente presenti tra la zona A, aree di ricarica diretta della falda, e la pianura, sono zone dal punto di vista idrogeologico identificabili come sistema debolmente

compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale;

- Tavola 2.C - Rischio sismico: carta delle aree suscettibili ad effetti locali, scala 1:25.000, Foglio III, novembre 2013. Tutta la zona è identificata come "A", ovvero "Area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche".

L'analisi della cartografia del Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) ha evidenziato quanto segue:

- Elaborato SI.RUE.I - Ambiti Urbani, Territorio Rurale e Dotazioni Territoriali, scala 1:2.000, classifica l'area come ASP.C.r 2 "Ambiti produttivi comunali esistenti da riqualificare".

Infine l'analisi della cartografia del Piano Operativo Comunale (P.O.C.), ha evidenziato quanto segue:

- Elaborato SL.POC.2a - Norme Tecniche di Attuazione. Al Titolo 2 - Il 1° POC 2011, Art. 18 - Ambiti specializzati per attività produttive e comparti di attuazione, ha individuato l'area come inserita nel Comparto di attuazione ASP.Cr2 denominato Idice Sud - Via Palazzetti.

- Elaborato SL.POC.2b - Schede Normative e Grafiche. Conferma l'area come parte di Ambiti specializzati per attività produttive - comparto di attuazione (Art. 18 Norme Tecniche di Attuazione).

Scheda Normativa Prescrittiva:

Ambito di intervento: Comparto ASP.C.r2

Ambito di PSC (modificato col POC ASP.C.r2

Localizzazione Idice Sud- Via Palazzetti.

Per quanto riguarda la verifica della idoneità dell'area alla edificazione, l'analisi della cartografia del Piano Strutturale Comunale del Comune di San Lazzaro di Savena :

- Elaborato AS.B.B.11 - Carta geolitologica, scala 1:25.000. La zona è caratterizzata da litologie a tessitura di pianura sabbioso-limoso di conoide;

- Elaborato SI.B.I.2a - Carta idrogeologica, scala 1:25.000 - La zona ricade nella campitura dei terrazzi fluviali non connessi;

- Elaborato SI.B.I.3a - Carta delle Criticità territoriali, scala 1:10.000. Conferma la campitura dei terrazzi fluviali non connessi.

I risultati delle successive indagini in situ e la loro elaborazione (vedi Relazione Geologica e Relazione sulla Modellazione sismica a cura del Dottor Geol. Matteo Lesi)

hanno consentito di definire l'area in oggetto come idonea all'edificazione in quanto non sono state riscontrate particolari pericolosità sismiche.

Inoltre non sono presenti beni culturali tutelati ai sensi della Parte seconda del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Nelle pagine a seguire si allegano:

- estratti dal PTCP

ptcp tav 1

ptcp tav 2a

ptcp tav 2b

ptcp tav 2c

ptcp tav 3

ptcp tav 4a

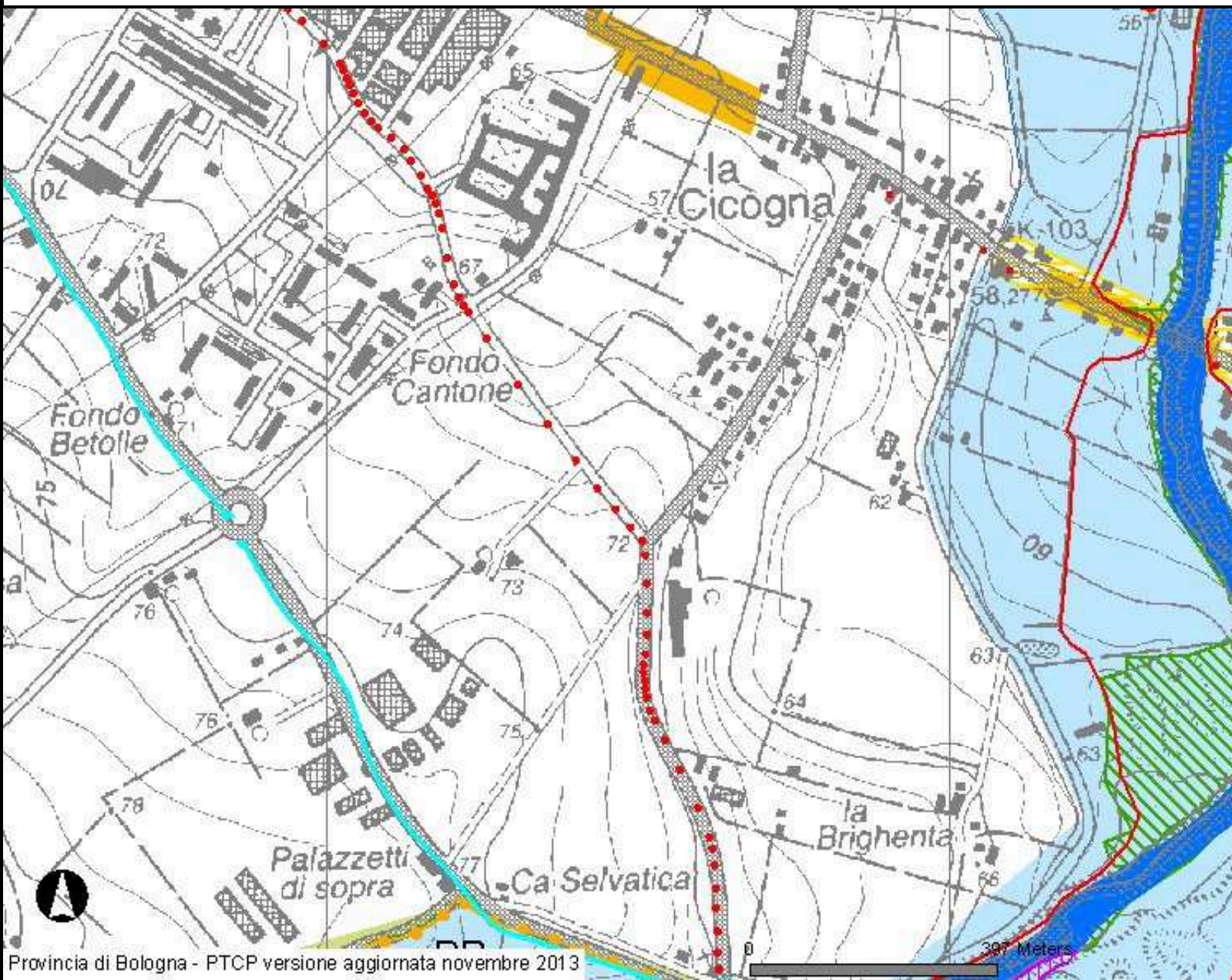
ptcp tav 4b

ptcp tav 5

- estratto dal PSC

- estratto dal RUE

Tavola 1 - Tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storico-culturali



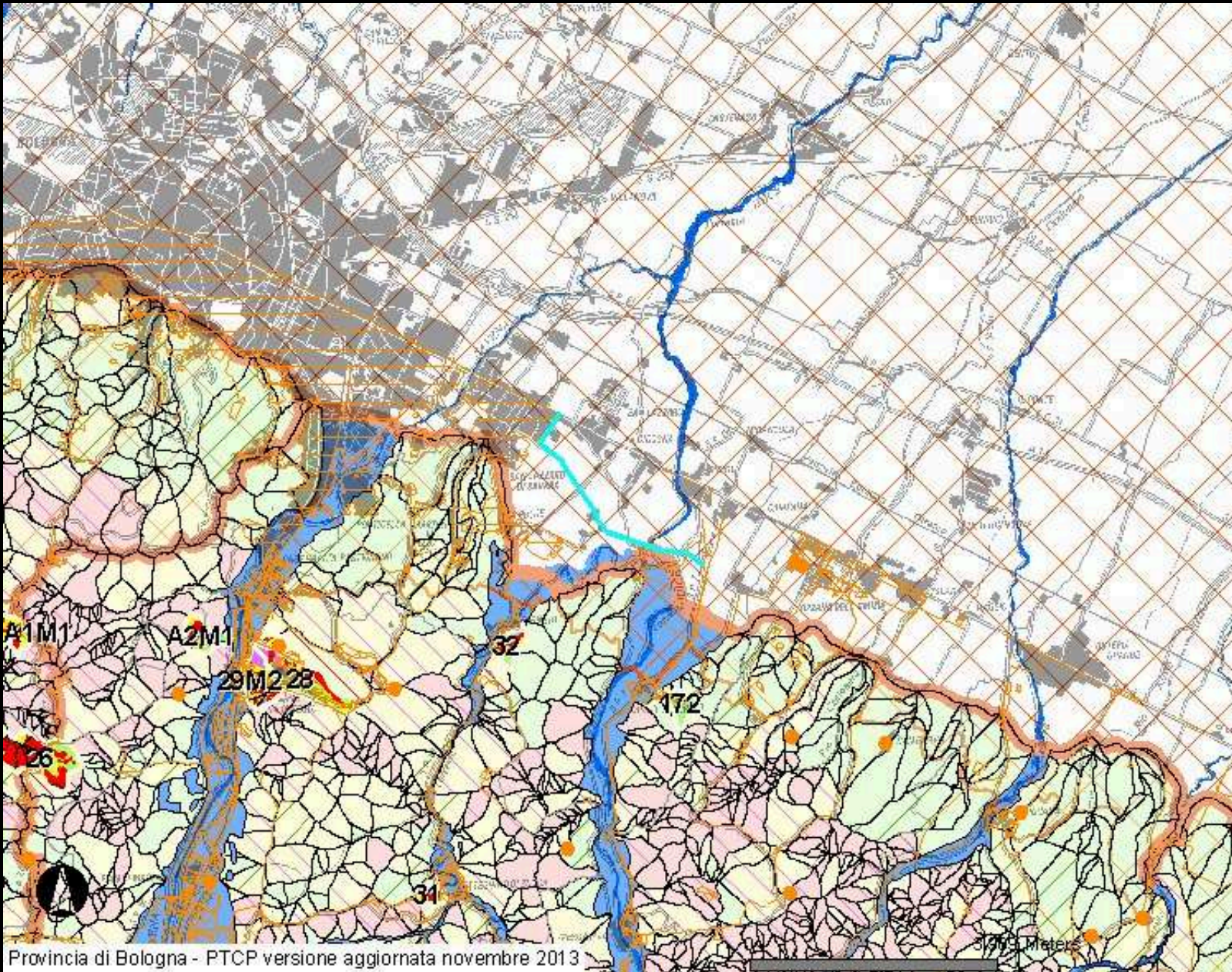
Legenda

Sistema idrografico	
	Alvei attivi e invasi dei bacini idrici (art. 4.2)
	Reticolo idrografico principale (art. 4.2)
	Reticolo idrografico secondario (art. 4.2)
	Reticolo idrografico minore (art. 4.2)
	Canali di bonifica (art. 4.2)
	Canale Emiliano - Romagnolo (art. 4.2)
	Fasce di tutela fluviale (art. 4.3)
	Fasce di tutela fluviale (art. 4.3): area interessata dal campo base TAV (utilizzo per l'impiego o il trattamento delle acque già esistente nel comune di Pianoro secondo i criteri stabiliti dal PTCP e fatta salva la verifica presso l'ente di riferimento)
	Fasce di pertinenza fluviale (art. 4.4)
	Aree ad alta probabilità di inondazione (art. 4.5)
	Aree di interventi idraulici strutturali (art. 4.6)
	Aree di localizzazione di interventi idraulici strutturali (art. 4.6)
	Aree di potenziale localizzazione di interventi idraulici strutturali (art. 4.6)
	Aree a rischio di inondazione in caso di eventi di pioggia con tempo di ritorno di 200 anni (art. 4.11)
Sistema provinciale delle aree protette	
	Parchi regionali (art. 3.8)
	Parchi attuati dalla Provincia di Bologna (art. 3.8)
	Reserve naturali regionali (art. 3.8)
	Aree di riequilibrio ecologico (art. 3.8)
Sistema Rete Natura 2000	
	Zone di Protezione Speciale (ZPS) (art. 3.7)
	Siti di Importanza Comunitaria proposti (pSIC) (art. 3.7)
	Siti di Importanza Comunitaria e Zone di Protezione Speciale (art. 3.7)
Altri sistemi zone ed elementi naturali e paesaggistici	
	Sistema collinare (artt. 3.2, 7.1 e 10.8)
	Sistema di crinale (artt. 3.2 e 7.1)
	Sistema delle aree forestali boschive (art. 7.2)
	Sistema delle aree forestali boschive (art. 7.2): aree oggetto di rimboscimento
	Zone di particolare interesse paesaggistico - ambientale (art. 7.3)
	Zone di particolare interesse naturalistico e paesaggistico della pianura (art. 7.4)
	zone di rispetto dei nodi ecologici
	nodi ecologici complessi
	Zone di tutela naturalistica (art. 7.5)
	Zone umide (artt. 3.5 e 3.6)
	Crinali significativi (art. 7.6)
	Calanchi significativi (art. 7.6)
	Dossi (art. 7.6)
Risorse storiche e archeologiche	
	Complessi archeologici (art. 8.2a)
	Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica (art. 8.2b)
	Aree di concentrazione di materiali archeologici (art. 8.2c)
	Zone di tutela della struttura centurata (art. 8.2d1)
	Zone di tutela di elementi della centurazione (art. 8.2d2)
	Fascia di rispetto archeologico della via Emilia (art. 8.2e)
	Centri storici (art. 8.3)
	Centri storici in relazione fra loro (art. 8.3)
	Aree interessate da partecipanze e consorzi utilità (art. 8.4)
	Aree interessate da bonifiche storiche di pianura (art. 8.4)
	Viabilità storica (prima individuazione) (art. 8.5)
	Principali canali storici (art. 8.5)
	Principali complessi architettonici storici non urbani (art. 8.5)

Provincia di Bologna - PTCP versione aggiornata novembre 2013

SCALA 1 : 10000

Tavola 2a - Rischio da frana, assetto versanti e gestione delle acque meteoriche



Legenda

- Perimetro dei bacini montani (artt.4.8, 6.9 e 6.10)
- Avei attivi e invasi dei bacini idrici (art.4.2)
- Terrazzi alluvionali (artt.5.2, 5.3 e 6.9)

Gestione delle acque meteoriche

- Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura (art.4.8)
- Ambito di controllo degli apporti d'acqua in collina zona A (art.4.8)
- Ambito di controllo degli apporti d'acqua in collina zona B (art.4.8)

Rischio da frana e assetto dei versanti

- Limiti delle Unità Idromorfologiche Elementari (U.I.E.) Bacino del fiume Reno (art.6.1)
- Limiti delle Unità Idromorfologiche Elementari (U.I.E.) Bacino del fiume Po (art.6.1)
- Perimetrazione degli abitati da consolidare o trasferire (artt.6.12 e 6.14)
 - 1 - Area in dissesto
 - 2 - Aree di possibile evoluzione del dissesto
 - 4 - Aree da sottoporre a verifica
 - 5 - Aree di influenza sull'evoluzione del dissesto
 - A - Zone a più elevata pericolosità
 - B - Zone di possibile ulteriore evoluzione dei fenomeni franosi
 - C - Zone individuate come frane antiche
 - NC - Zone non classificate secondo la Circolare Regionale

Aree sottoposte a perimetrazione e zonizzazione:

- n.** Aree a rischio di frana e n. di scheda (art.6.2)
- A n.** Ulteriori U.I.E. e n. di scheda (art.6.2)
- n. P** Aree del bacino del fiume Po e n. di scheda (art.6.2)

Aree a rischio di frana perimetrate e zonizzate

- zona 1 - area in dissesto (artt.6.3, 6.6, 6.7 e 6.14)
- zona 2 - area di possibile evoluzione del dissesto (artt.6.4, 6.6, 6.7 e 6.14)
- zona 3 - area di possibile influenza del dissesto (artt.6.4, 6.6, 6.7 e 6.14)
- zona 4 - area da sottoporre a verifica (artt.6.5, 6.6, 6.7 e 6.14)
- zona 5 - area di influenza sull'evoluzione del dissesto (artt.6.6, 6.7 e 6.14)

Rischio da frana:

- U.I.E. a rischio molto elevato - R4 (art.6.8)
- U.I.E. a rischio elevato - R3 (art.6.8)
- U.I.E. a rischio medio - R2 (art.6.8)
- U.I.E. a rischio moderato - R1 (art.6.8)

Attitudini alle trasformazioni edilizie e urbanistiche:

- U.I.E. non idonee ad usi urbanistici (art.6.9)
- U.I.E. da sottoporre a verifica (art.6.9)
- U.I.E. idonee o con scarse limitazioni ad usi urbanistici (art.6.9)

Elementi a rischio (artt. 6.2 e 6.8)

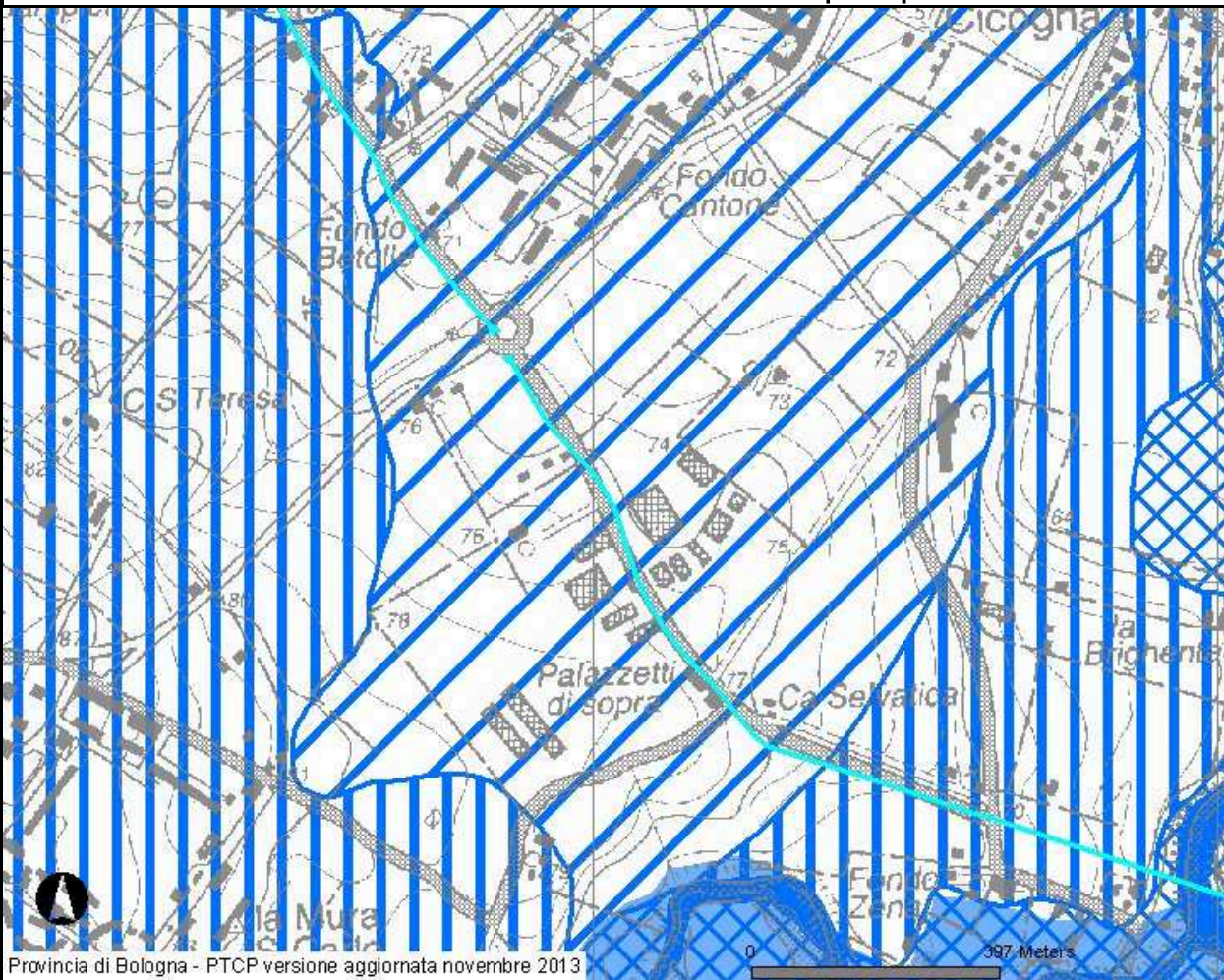
- Centri e nuclei abitati, insediamenti industriali e artigianali, allevamenti e trasformazioni di prodotti agricoli, previsioni idrogeologiche, centri, beni architettonici, abitazioni, edifici storici e di interesse, ferrovie, acquedotti, gasdotti, rete fognaria, depositi, discariche

Confine provinciale (limite dell'ambito di applicazione delle politiche del PTCP)

Provincia di Bologna - PTCP versione aggiornata novembre 2013

SCALA 1 : 100000

Tavola 2b - Tutela delle acque superficiali e sotterranee



Legenda

Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura (PTCP Art. 5.2 e 5.3), corrispondenti alle "Zone di tutela dei corsi idrici superficiali e sotterranei" del 1° comma dell'art.28 del PTSP.

- Area di ricarea tipo A
- Area di ricarea tipo B
- Area di ricarea tipo C
- Area di ricarea tipo D

Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare e montano (PTCP Art. 5.2 e 5.3)

- Area di ricarea
- Area di alimentazione delle sorgenti - cante
- Area di alimentazione delle sorgenti - ruscello
- Area di riserva
- Canali coperti
- Altri edifici e opere del bacino idrico (Art. 4.2)
- Tronconi alternativi

Salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (PTCP Art. 5.2 e 5.3)

- Sorgenti non coperte ad uso acquedottistico
- Sorgenti a pozzi per uso acquedottistico
- Zone di impatto delle sorgenti e pozzi

Protezione di captazioni delle acque superficiali (PTCP Art. 5.2 e 5.3)

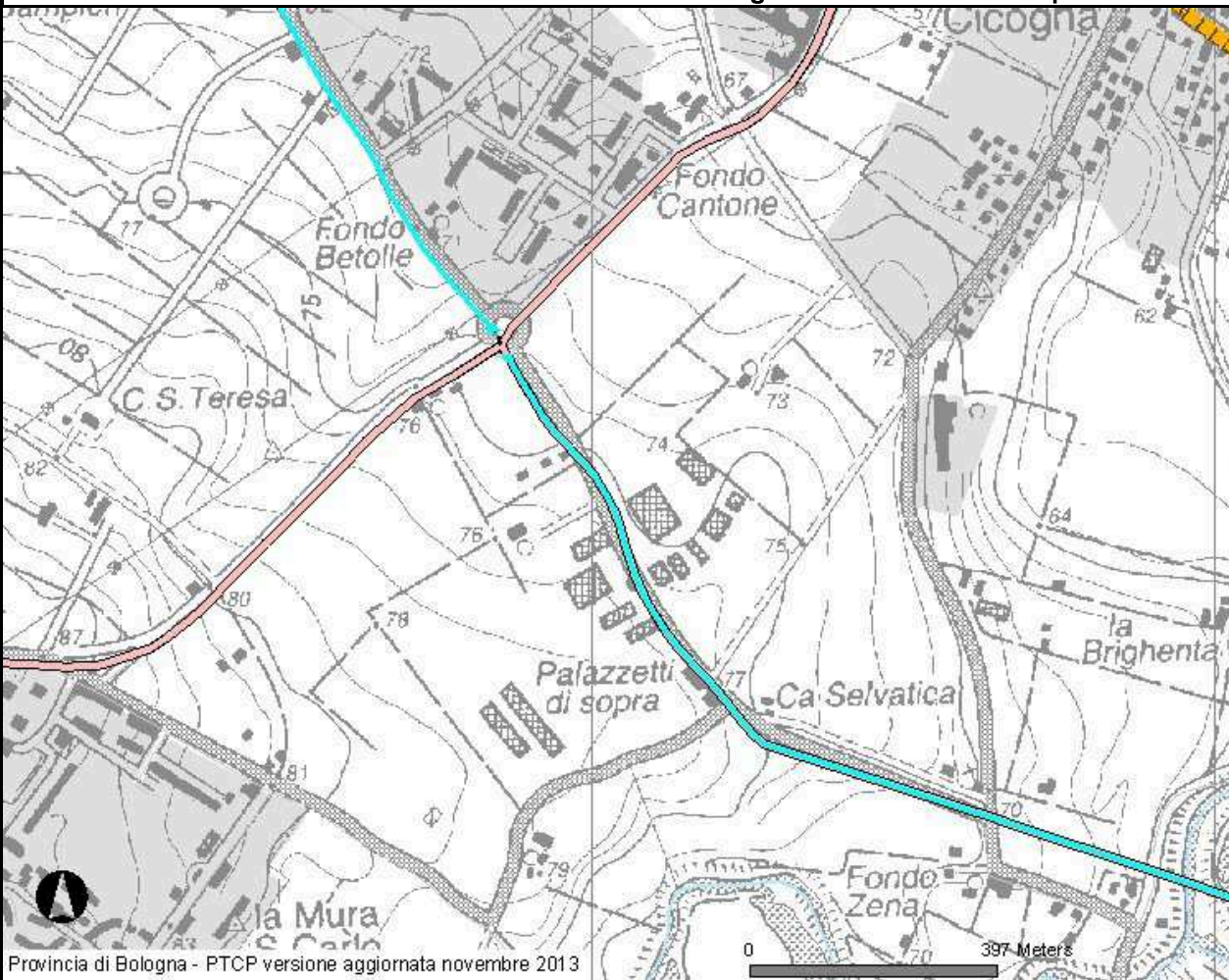
- oltre 100 metri s.l.m.
- oltre 100 metri s.l.m.
- Zone di protezione di captazione delle acque superficiali

Confini promissivi

Provincia di Bologna - PTCP versione aggiornata novembre 2013

SCALA 1 : 10000

Tavola 4a - Assetto strategico delle infrastrutture per la mobilita'

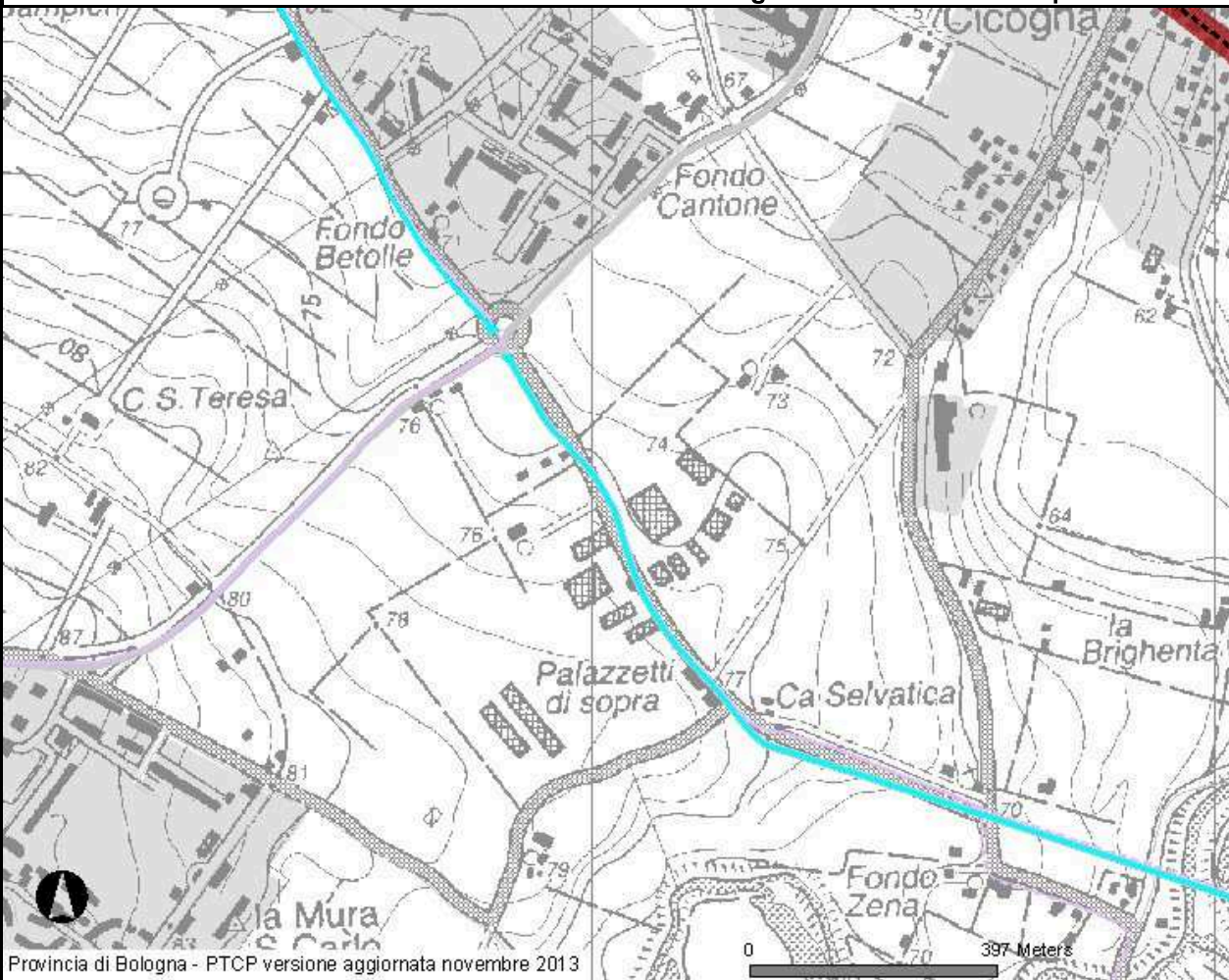


Legenda	
Assetto strategico funzionale della rete ferroviaria	
	Stazioni e fermate del SFM (art. 12.6)
	Stazioni e fermate ferroviarie esterne al confine provinciale o non SFM (art. 12.6, comma 2)
	Nodi principali del SFM (art. 12.7, comma 2)
	Stazioni e fermate SFM di scambio con Tauto (art. 12.6, comma 4)
	Stazioni e fermate SFM primarie di scambio con il TPL (art. 12.8, comma 2)
	Stazioni e fermate SFM secondarie di scambio con il TPL (art. 12.8, comma 3)
	Parcheggi scambiatori strategici del SFM (art. 12.6, comma 4)
	Linee Alta Velocità/Alta Capacità
	Linee servite da servizi SFM con frequenza ogni 30 minuti (art. 12.7, comma 3)
	Linee servite da servizi SFM con frequenza ogni 60 minuti (art. 12.7, comma 3)
	Tracciati ferroviari esistenti e di progetto
Assetto strategico funzionale della rete viaria	
	Autostrade di progetto: corridoio per il Passante Nord e la Capatana (art. 12.12)
	Autostrade a pedaggio esistenti confermate (art. 12.12)
	Autostrade a pedaggio in corso di realizzazione (art. 12.12)
	Via Emilia est: interventi di riqualificazione della sede viaria esistenti, miglioramento dell'accessibilità e razionalizzazione delle intersezioni
	Caselli autostradali esistenti (art. 12.12)
	Caselli autostradali di progetto (art. 12.12)
	Barriero di ingresso e uscita del sistema tangenziale liberalizzato (art. 12.17)
	Opere strategiche prioritarie (art. 12.15)
	Potenziamento del corridoio Imola - Ponte Rizzoli (art. 12.13)
	Studi di fattibilità tecnico-economico-finanziaria (art. 12.5)
	Tangenziale di Bologna (art. 12.12)
	Sistema Tangenziale di Bologna di previsione (art. 12.12)
	"Grande rete" della viabilità di interesse nazionale/regionale: tratti esistenti o da potenziare in sede (art. 12.12)
	"Grande rete" della viabilità di interesse nazionale/regionale: tratti in corso di realizzazione (art. 12.12)
	"Grande rete" della viabilità di interesse nazionale/regionale: tratti da realizzare in nuova sede (art. 12.12)
	Principali svincoli viari esistenti (art. 12.12)
	Principali svincoli viari di progetto (art. 12.12)
	Reti di base di interesse regionale: tratti esistenti o da potenziare in sede (art. 12.12)
	Reti di base di interesse regionale: tratti in corso di realizzazione (art. 12.12)
	Reti di base di interesse regionale: tratti da realizzare in nuova sede (art. 12.12)
	Viabilità extraurbana secondaria di rilievo provinciale e interprovinciale: tratti esistenti o da potenziare in sede (art. 12.12)
	Viabilità extraurbana secondaria di rilievo provinciale e interprovinciale: tratti da realizzare (art. 12.12)
	Viabilità extraurbana secondaria di rilievo intercomunale: tratti esistenti o da potenziare in sede (art. 12.12)
	Viabilità extraurbana secondaria di rilievo intercomunale: tratti da realizzare (art. 12.12)
	Principali strade urbane o prevalentemente urbane di penetrazione, scorrimento e distribuzione (art. 12.12)
	Viabilità di progetto estesa al confine provinciale
	Viabilità locale principale
	Viabilità locale
	Poli funzionali (art. 9.4)
	Centri Urbani
	Reticolo idrografico principale (art. 4.2)
	Confini comunali adeguati alle leggi regionali n.9 e 22 del 2004

Provincia di Bologna - PTCP versione aggiornata novembre 2013

SCALA 1 : 10000

Tavola 4b - Assetto strategico delle infrastrutture per la mobilita'

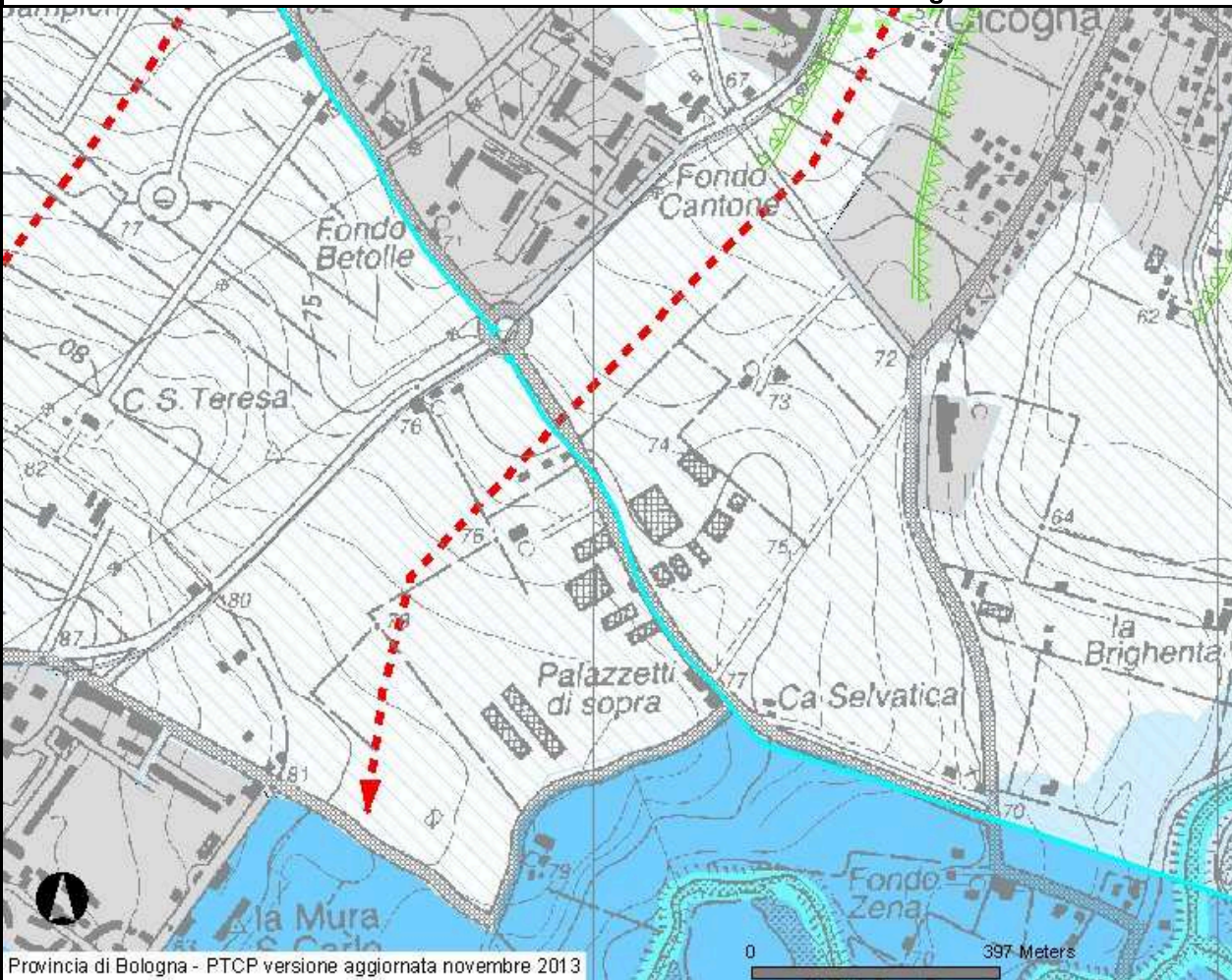


Legenda	
Assetto strategico funzionale della rete ferroviaria	
[Icon]	Nuova stazione centrale di Bologna
[Icon]	Stazioni principali del SFM (art. 12.7, comma 2)
[Icon]	Stazioni e fermate del SFM (art. 12.6)
[Icon]	Stazioni e fermate del SFM da sottoporre a verifica di fattibilità
[Icon]	Stazioni e fermate ferroviarie esterne al confine provinciale o non SFM
[Icon]	Nodi principali del SFM (art. 12.7, comma 2)
[Icon]	Stazioni e fermate SFM di scambio con l'auto (art. 12.6, comma 4)
[Icon]	Stazioni e fermate SFM primarie di scambio con il TPL (art. 12.6, comma 5)
[Icon]	Stazioni e fermate SFM secondarie di scambio con il TPL (art. 12.6, comma 5)
[Icon]	Parcheggi scambiatori strategici del SFM (art. 12.6, comma 4)
[Icon]	Aree strategiche di interscambio del trasporto collettivo (art. 12.6, comma 6)
[Icon]	Stazioni strategiche per funzioni commerciali (art. 12.7, comma 4)
[Icon]	Ambiti di stazione idonei ad ospitare commercio (art. 12.7, comma 4)
[Icon]	Linee Alta Velocità/Alta Capacità
[Icon]	Linee servite da servizi SFM con frequenza ogni 30 minuti (art. 12.7, comma 3)
[Icon]	Linee servite da servizi SFM con frequenza ogni 60 minuti (art. 12.7, comma 3)
[Icon]	Tracciati ferroviari esistenti e di progetto
Assetto strategico funzionale del TPL	
[Icon]	Linee portanti del TPL, ad alta frequenza (art. 12.8, comma 2)
[Icon]	Linee portanti del TPL, a media frequenza (art. 12.8, comma 2)
[Icon]	Principali linee locali del TPL, a media frequenza (art. 12.8, comma 2)
[Icon]	Principali linee locali del TPL, a bassa frequenza (art. 12.8, comma 2)
[Icon]	Percorsi delle linee extraurbane e suburbane del TPL nell'area centrale
[Icon]	Linee di trasporto collettivo ad alta capacità
[Icon]	Viabilità attrezzata per la velocizzazione del TPL (art. 12.12, comma 7)
[Icon]	Principali percorsi ciclabili esistenti (art. 12.9)
[Icon]	Principali percorsi ciclabili di progetto (art. 12.9)
[Icon]	Percorsi ciclabili di progetto lungo il fiume Reno (art. 12.9)
[Icon]	Reinterrimentazione dei costi di trasporto privato: Road Pricing (art. 12.17, comma 1)
[Icon]	Autostade di progetto (art. 12.12)
[Icon]	Reti stradali esistenti (art. 12.12)
[Icon]	Reti stradali di progetto (art. 12.12)
[Icon]	Ambiti a domanda debole o dispersa di TPL (art. 12.8, comma 3)
[Icon]	Poli funzionali (art. 9.4)
[Icon]	Centri Urbani

Provincia di Bologna - PTCP versione aggiornata novembre 2013

SCALA 1 : 10000

Tavola 5 - Reti ecologiche



Legenda	
Reti ecologica di livello provinciale	
	Nodi ecologici semplici (art. 3.5)
	Nodi ecologici complessi (art. 3.5)
	Zone di rispetto dei nodi ecologici complessi (art. 3.5)
	Corridoi ecologici (art. 3.5)
	Connettivo ecologico diffuso (art. 3.5)
	Connettivo ecologico di particolare interesse naturalistico e paesaggistico (art. 3.5)
	Connettivo ecologico diffuso periurbano (art. 3.5)
	Aree per interventi strutturali con potenzialità di valorizzazione ecologica (art. 4.6)
	Linee di collegamento ecologico (art. 3.5)
	Area di potenziamento della rete ecologica (art. 3.5)
	Varchi ecologici (art. 3.5)
Progetto di tutela, recupero e valorizzazione delle aste fluviali (art. 4.7)	
	Fiume Reno dalla confluenza del Setta alla casa di Campotto - Valle Santa
	Fiume Reno e Torrente Silla fra Ponte della Ventura, Silla e la confluenza del Setta
	Torrente Savena da Pianoro alla confluenza con l'Idice
	Torrente Idice dal Parco dei Gesi a Budrio
	Torrente Sillaro nel tratto del comune di Casti S. Pietro
	Torrente Santemo da Casti del Rio a Valle di Imola
	Torrente Sellutta
	Torrente Samoggia
Interferenze tra rete ecologica ed assetto insediativo del PTCP (art. 3.6)	
	Interferenze con aree urbanizzate e aree pianificate
	Interferenze con poli funzionali
	Interferenze con principali ambiti produttivi e insediamenti dismessi o di possibile dismissione
	Interferenze con ambiti produttivi di rilievo sovacomunale suscettibili di sviluppo
	Interferenze con ambiti produttivi di rilievo sovacomunale consolidati
	Interferenze con infrastrutture ferroviarie esistenti e di progetto
	Interferenze con infrastrutture viarie esistenti
	Interferenze con infrastrutture viarie di progetto
Elementi per le politiche attive del territorio rurale di pianura	
	Ambiti agricoli a prevalente rilievo paesaggistico (di pianura) (art. 11.8)
Elementi di base	
	Sistema insediativo (Tt. 9 e 10)
	Tracciati ferroviari esistenti e di progetto (art. 12.7)
	Autostade di progetto: corridoio per il Passante Nord e la Cispadana (art. 12.12)
	Confini provinciali
	Confini comunali adeguati alle leggi regionali n.9 e 22 del 2004
	Fiumi principali interprovinciali
	Strade PTCP (art. 12.12)
	Autostade
	Tangenziale
	"Grande rete" della viabilità di interesse nazionale/regionale
	Reti di base di interesse regionale
	Viabilità extraurbana secondaria di rilievo provinciale e interprovinciale
	Viabilità extraurbana secondaria di rilievo intercomunale
	Principale viabilità urbana di penetrazione, scorcimento e distribuzione
	Viabilità locale

Provincia di Bologna - PTCP versione aggiornata novembre 2013

SCALA 1 : 10000



SAN LAZZARO
DI SAVENA

Sistema Informativo Territoriale

*Stampa
dei contenuti
ATTIVI
nel visore Web*

Scala: 1:10.000

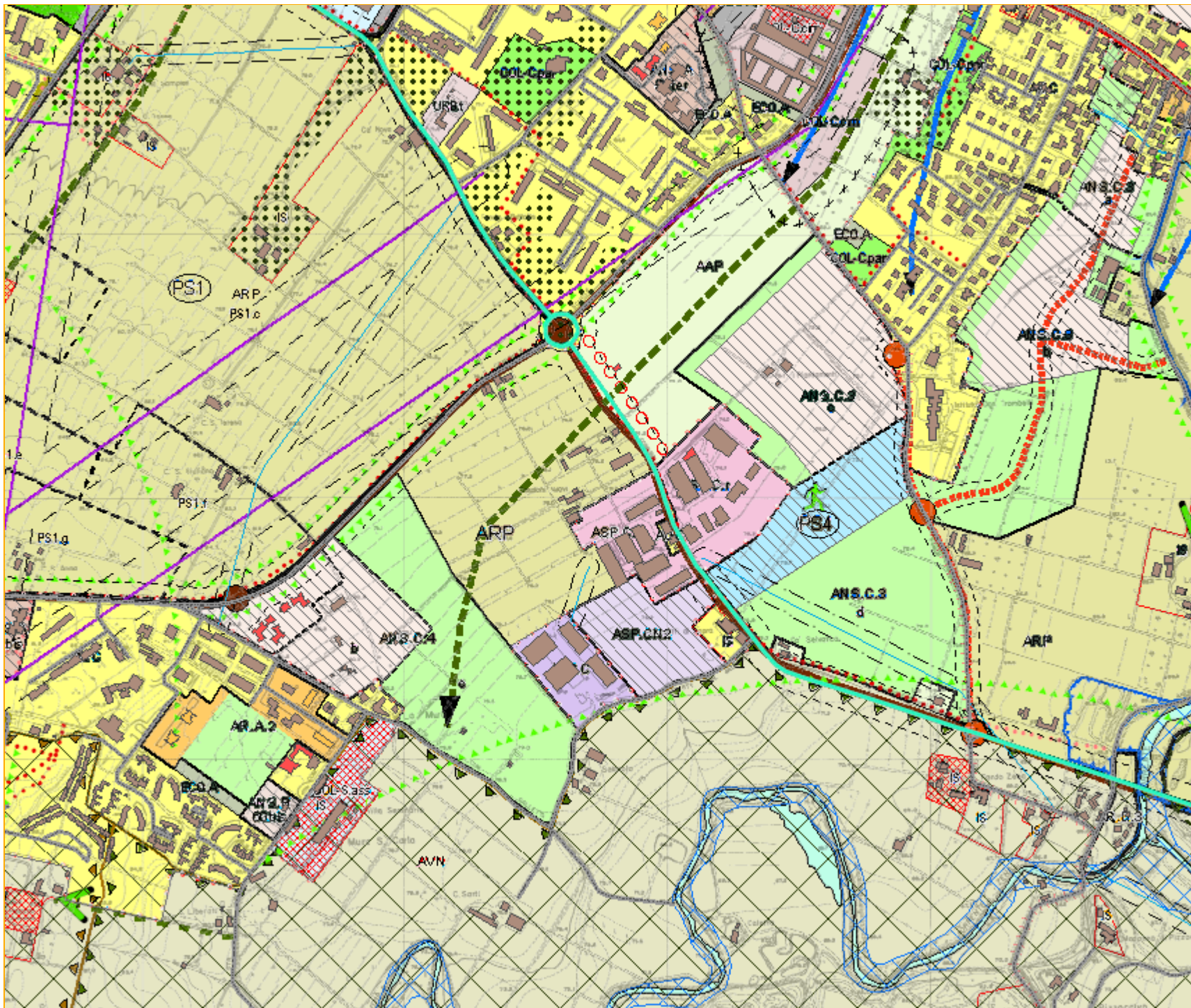
0 100 200 300 400 Meters



Ortofoto multifunzione Emilia-Romagna AGEA 2011
a colori RGB - Georeferenziate nel Sistema UTM*,
alias UTMA / UTMRE.

Dati Catastali - proprietà del Ministero delle Finanze
Dipartimento del Territorio
concessione d'uso previo accordo con la Provincia di Bologna.

CTR 1:5000 - proprietà della Regione Emilia-Romagna
concessione d'uso previo accordo con la Provincia di Bologna.



La presente stampa non ha valore probante e deve essere verificata con i VIGENTI STRUMENTI URBANISTICI depositati presso il Comune di San Lazzaro di Savena.

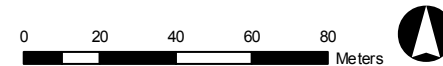


SAN LAZZARO
DI SAVENA

Sistema Informativo Territoriale

*Stampa
dei contenuti
ATTIVI
nel visore Web*

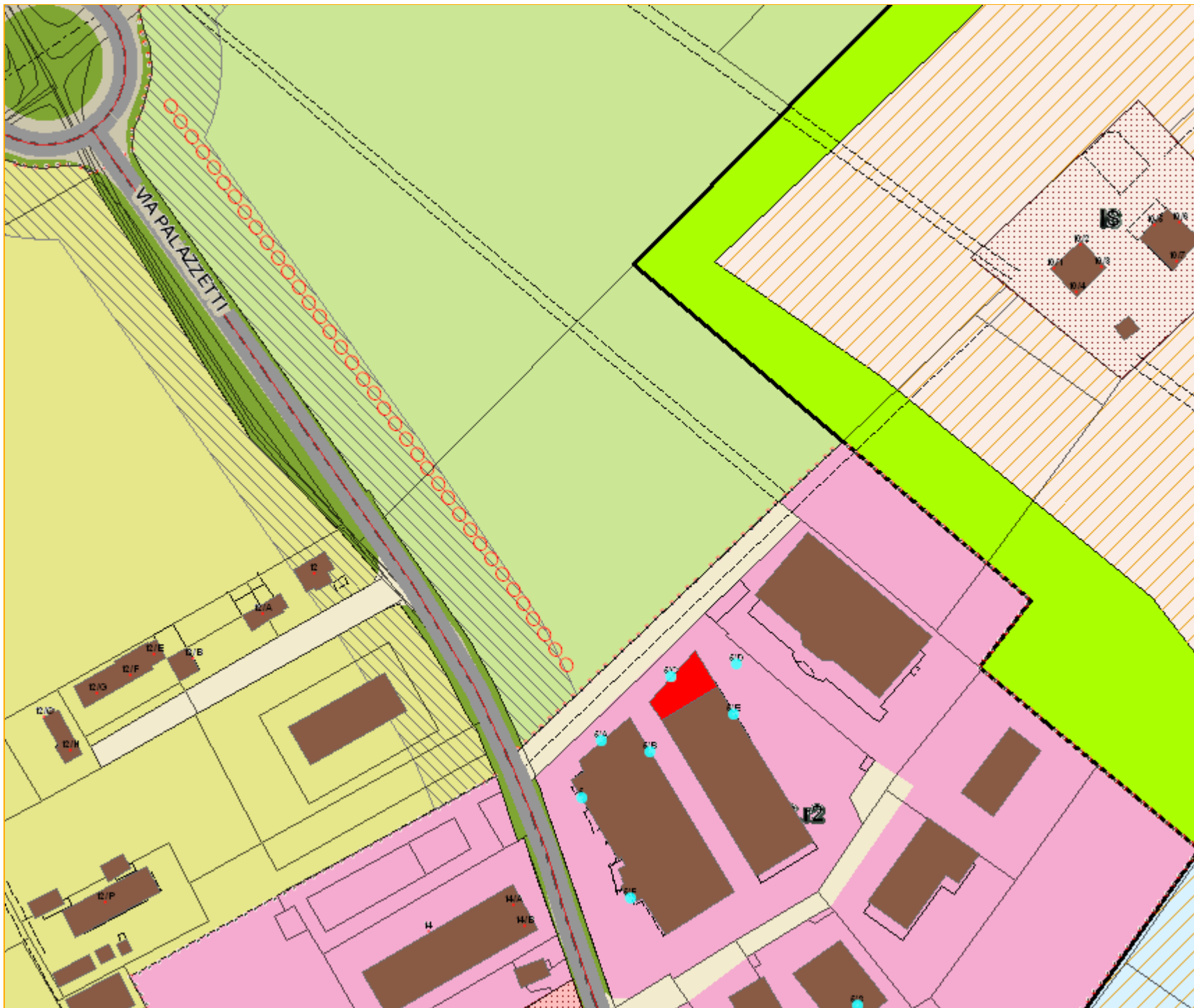
Scala: 1:2.000



Ortofoto multifunzione Emilia-Romagna AGEA 2011
a colori RGB - Georeferenziate nel Sistema UTM*,
alias UTMA / UTMRE.

Dati Catastali - proprietà del Ministero delle Finanze
Dipartimento del Territorio
concessione d'uso previo accordo con la Provincia di Bologna.

CTR 1:5000 - proprietà della Regione Emilia-Romagna
concessione d'uso previo accordo con la Provincia di Bologna.



La presente stampa non ha valore probante e deve essere verificata con i VIGENTI STRUMENTI URBANISTICI depositati presso il Comune di San Lazzaro di Savena.

Contesto paesaggistico dell'intervento – morfologia del paesaggio

Cfr. ortofoto estratti da Googlemaps a pagina seguente

Dal punto di vista geomorfologico l'area appartiene all'ambiente di alta pianura a ridosso dei rilievi collinari: in particolare la zona è caratterizzata da una topografia pianeggiante, generalmente agricola, che a tratti, risulta interrotta da zone fortemente antropizzate dalle espansioni urbane di San Lazzaro, in particolare di Idice. Ma anche a sud ovest delle espansioni della Pulce ed a nord ovest delle espansioni residenziali della Cicogna.

Nello specifico l'area è perimetrata da zone agricole che nelle previsioni attuative del PSC e del POC diverranno aree di espansione urbana residenziale e terziaria. I confini e la trama morfologica della zona è definita dai bordi delle colture e dai canali di scolo; come pure tutto il territorio circostante caratterizzato dalla presenza di canali di scolo secondari al contorno dei campi coltivati.

Lo stato attuale si distingue per:

NON appartenenza a sistemi naturalistici (biotopi, riserve, parchi naturali, boschi);

NON appartenenza a sistemi insediativi storici (centri storici, edifici storici diffusi),

NON appartenenza a paesaggi agrari (assetti colturali tipici, sistemi tipologici rurali quali cascine, masserie, baite, ecc.),

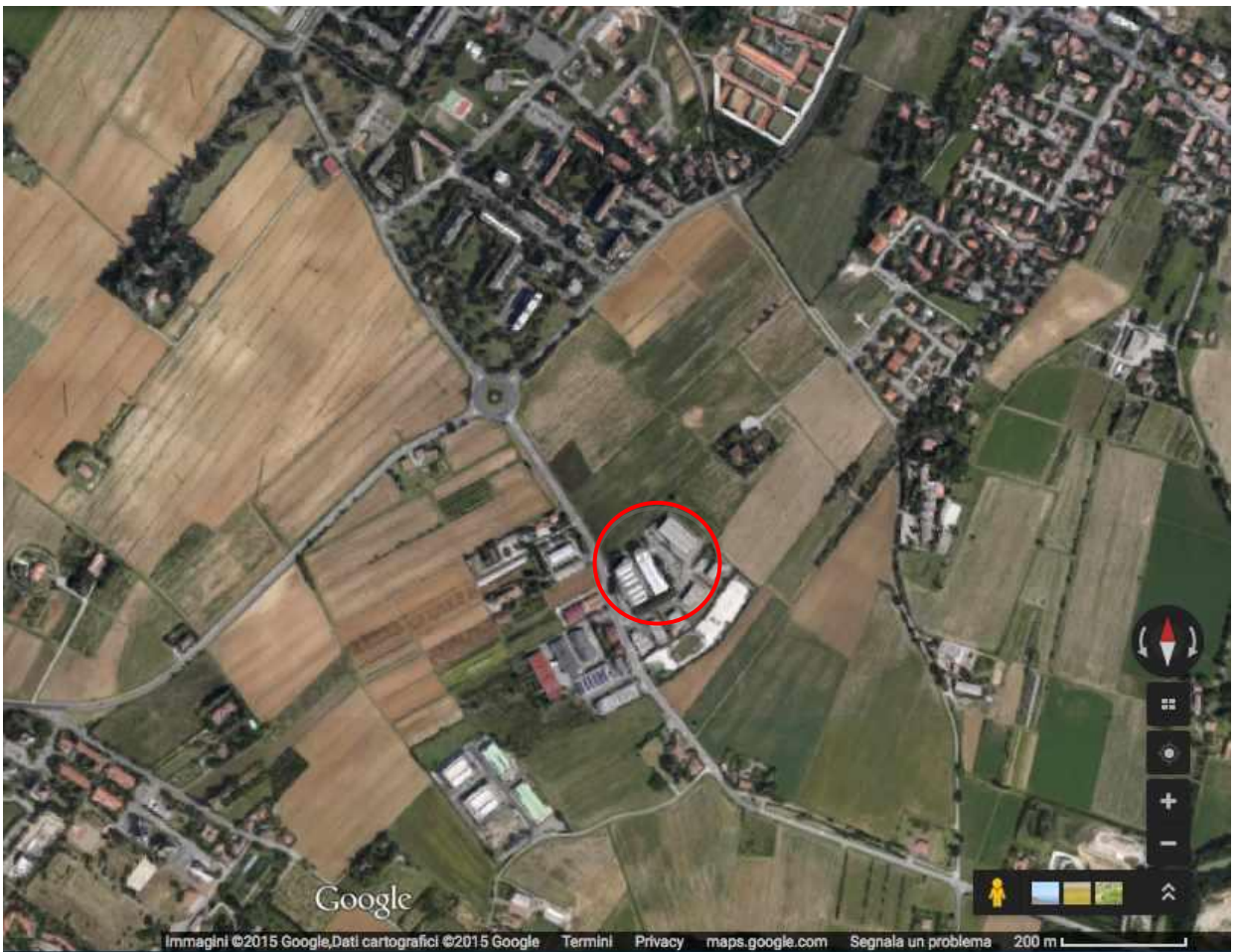
NON sono presenti tessiture territoriali storiche (centuriazioni, viabilità storica);

NON appartenenza a sistemi tipologici di forte caratterizzazione locale e sovralocale (sistema delle cascine a corte chiusa, sistema delle ville, uso sistematico della pietra, o del legno, o del laterizio a vista, ambiti a cromatismo prevalente);

NON appartenenza a percorsi panoramici o ad ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici;

NON appartenenza ad ambiti a forte valenza simbolica (in rapporto visivo diretto con luoghi celebrati dalla devozione popolare, dalle guide turistiche, dalle rappresentazioni pittoriche o letterarie).

Nelle pagine a seguire, ortofoto estratti da Googlemaps



Contesto specifico dell'intervento

L'analisi delle ortofoto della pagina precedente confermano quanto a premessa del paragrafo circa la coesistenza in spazi relativamente ristretti di aree ancora destinate all'attività agricola ed aree già fortemente antropizzate. L'analisi delle medesime evidenzia come i nuclei edificati agricoli di antico impianto siano stati ormai inglobati nelle aree urbanizzate, costituendone sia la testa di ponte che, in un certo qual modo, il limite invalicabile.

Le immagini che seguono, di recente ripresa, rappresentano quanto percepibile muovendosi intorno all'area di intervento, lungo la viabilità ordinaria, ma camminando anche in mezzo ai campi, partendo da sud-ovest fino ad arrivare a nord della stessa area. Partendo dal presupposto che da tutti i punti di ripresa ad est (arco da Nord-est a sud est) dell'area essa resta completamente occultata dagli altri fabbricati presenti nell'intorno più prossimo.

Risulta abbastanza evidente che la dimensione dell'esistente, anche senza considerare gli ormai poco probabili ampliamenti del nucleo urbano di Idice che verranno realizzati a nord, è ormai stata assimilata dall'ambiente come propria, diventando essi stessi paesaggio architettonico dell'area.

Da ovest, lungo via scuole farneto



Da ovest, scendendo lungo via scuole farneto



Da ovest, scendendo lungo via scuole farneto



Da nord-ovest, dalla rotonda tra Via Scuole Farneto e Via Palazzetti, prima della realizzazione della stazione di servizio carburanti





Sopra, e sotto, a nord, lungo la via Fondè.



Quella da Nord è l'unica visuale realmente ancora libera, originariamente destinata ad essere presto "chiusa" dall'ampliamento previsto di Idice; nella realtà probabilmente subirà assai meno trasformazioni di quanto originariamente previsto

È tuttavia evidente che i fabbricati esistenti del nucleo produttivo nato a cavallo della Via Palazzetti tra gli anni 70 ed 80 del secolo scorso, siano ormai stati assimilati nel paesaggio "urbano" della prima periferia di San Lazzaro, diventandone parte attiva.

L'attenzione progettuale dovrà rivolgersi a non modificare l'equilibrio raggiunto, attraverso una progettazione dimensionale e volumetrica che non alteri i rapporti di pieno e vuoto dello skyline percepibile.

QUALE PAESAGGIO?

A conclusione della parte prima credo sia tuttavia necessaria una riflessione sul valore, o meglio sulle perplessità, che questo percorso di analisi progettuale assume non solo alla luce degli ultimi accadimenti tecnico amministrativi sul comparto di Idice sud, ma anche e soprattutto su quanto sta contestualmente accadendo nell'immediato intorno!

L'iter progettuale di questa proposta è iniziato quando si riteneva che l'attuazione del comparto di Idice Sud fosse ormai cosa certa. È evidente che l'impatto paesaggistico di opere da realizzarsi in confine ad un territorio rurale che sarebbe stato in poco tempo urbanizzato ed edificato non poteva avere una rilevanza particolare.

Ciò nonostante il progetto è stato affrontato in modo da presentare nei fronti esterni - nord ovest rivolto alla campagna ed alla rotonda di Via Palazzetti, e nord est, rivolto al nuovo comparto da edificarsi - una qualità formale e soprattutto una dimensione spaziale omogenea e compatibile con il tessuto circostante.

Oggi?

Decadute le previsioni di realizzare il comparto Idice sud in un tempo prossimo, il progetto è stato modificato nell'impianto distributivo e organizzativo della viabilità e dei fabbricati per restare in una situazione di attesa che contestualmente non ne inficiasse qualità architettonica e qualità funzionale; infatti perdendo l'affaccio sulla strada e sul parcheggio (di prevista realizzazione) a nord est, si è dovuti ricorrere a una nuova soluzione plani volumetrica del comparto Finda, che ribaltando le posizioni dei fabbricati, ha permesso di prevedere un'opportuna e fruibile accessibilità a tutte le aree del comparto

Eliminata la viabilità di collegamento tra le aree di parcheggio del comparto Picasso e il nuovo comparto, su richiesta all'Amministrazione Comunale è stato conservato uno spazio jolly nelle opere di urbanizzazione che potrebbe permetterne comunque la futura realizzazione.

Tuttavia ... al di fuori di ogni percorso di progettazione derivante dal POC, in funzione delle norme di PSC e RUE derivanti da previsioni previgenti, in virtù di una legislazione regionale inefficace nel controllo delle trasformazioni del territorio, uscendo da ogni forma di controllo formale e paesaggistico, su via Palazzetti, dall'oggi al domani è sorta una stazione di servizio che vi raccontiamo così! Somma disomogenea, causale, irrazionale di:

- una tettoia principale piana, con forma planimetrica ad L, di forma squadrata ad altezza X;
- un fabbricato servizi con tetto a quattro acque in finto coppo con gronda ad altezza Y;
- una seconda tettoia per il lavaggio macchine con pareti di contenimento degli schizzi, arrotondata negli spigoli, di colore rosso e con altezza Z;

- in ultimo un piccolo fabbricato servizi, posto neppure ortogonale ai precedenti, ma in diagonale rispetto ad essi, di altezza K ...

Le foto che seguono raccontano. Il nostro impegno a cercare di produrre qualità resta. Il disagio e lo sconforto pure.



PARTE SECONDA

Note descrittive dello stato attuale

Cfr anche foto panoramiche pagine precedenti e documentazione fotografica di cui alla parte terza

Sub-ambito proprietà FINDA S.r.l.

I terreni di proprietà FINDA S.r.l. costituiscono un unico appezzamento, diviso però in due lotti distinti per quanto riguarda la loro edificazione e conseguentemente l'applicazione della normativa di RUE e POC vigenti:

A - il lotto individuato con la lettera A, mappale 482, edificato come da Concessione Edilizia Prot. n. 11506 del 02.04.1987, intestata a ITALJET S.p.A., volturata a FINDA S.r.l. in data 02.09.1987. A far data dalla fine dei lavori (16 ottobre 1989) i locali costituiscono la sede della Ditta A. DA CORTE che li conduce in locazione;

B - il lotto non edificato, mappali 521, 522 e 556, identificato negli elaborati di PUA con la lettera B, inserito nella pianificazione comunale come area a destinazione industriale, ampliando il perimetro del comparto "ex-Italjet" con Deliberazione n. 258 del 6 dicembre 1989, controllata senza rilievi dal Comitato Regionale di Controllo in seduta del 5 gennaio 1990 con il n. 52313, tramite apposita "Variante di P.R.G. relativa ad alcune modeste superfici per ampliamento di attività produttive esistenti", della superficie catastale di Ha 0.50.03.

La verifica di riconfinamento dei lotti FINDA eseguita nel 2014 ha evidenziato la rispondenza delle attuali recinzioni, pur anche in alcuni punti parzialmente danneggiate, alle linee dividenti le particelle catastali di proprietà FINDA dalle proprietà confinanti, in particolare dai terreni della Industria Laterizi Brunori S.r.l. dalla quale furono acquistati.

Sul lotto edificato, mappale 482, insiste un fabbricato industriale di superficie coperta SC= 1943 mq edificato secondo le norme del PRG previgente per una SU lorda di mq 2.394,94, corrispondenti ad una SU netta di mq 2.260,67 di cui mq 1.835,06 al piano terra e mq 424,77 al piano primo, a cui si aggiunge una SA sempre al piano terra di mq 30,50 per portico, centrale termica e cabina di trasformazione elettrica costruita in aderenza al vertice sud-est del fabbricato originale.

Nell'angolo sud-ovest del lotto originale, costituito dal solo mappale 482, insiste un rudere collabente, relitto della demolizione del fabbricato originale di proprietà ITALJET, oggi demolito, ma conservato nella porzione di testata come testimone della linea di mappa dividente le proprietà confinanti, ITALJET S.r.l. e INDUSTRIA LATERIZI BRUNORI S.r.l., al momento dell'acquisto da parte di FINDA S.r.l., individuati con la particella 556 del Foglio 19.

La vegetazione presente sul lotto edificato A è costituita da una siepe continua di alloro sui lati est e sud e da alcune piante di fico e arbusti isolati, nell'aiuola a prato esistente sul lato est.

Sul lotto non edificato B, in origine seminativo, sono presenti poche piante di nascita spontanea lungo i confini nord e ovest, come evidenziato dal rilievo, solo due di alto fusto, una delle quali, a fusto multiplo, nata e sviluppata proprio nel fossato di raccolta delle acque meteoriche in corrispondenza dell'immissione nella rete esterna di recapito finale, e che dovrà essere sostituita nell'ambito del progetto generale di ristrutturazione e adeguamento della poca vegetazione esistente.

Sub-ambito proprietà PICASSO S.r.l.

Il lotto C è costituito da due grandi corpi di fabbrica ad uso principalmente produttivo e artigianale con annessi uffici disposti parallelamente all'asse di via Palazzetti e separati da una strada privata interna di accesso alle singole unità. L'attuale configurazione del lotto è frutto di una serie di trasformazioni che a partire dal 2006 hanno interessato l'area, che ad oggi è dotata di una rilevante dotazione di verde e di parcheggi pertinenziali, una rete stradale e pedonale interna razionale e funzionale che ben si collega alle infrastrutture stradali esistenti, una pregevole qualità e manutenzione degli edifici unita ad una ormai consolidata presenza di aziende artigianali e terziarie. Lungo il confine ad est è presente l'area promessa in cessione al Comune, ad oggi non ancora ceduta, in cui sono state realizzate le opere di urbanizzazione consistenti nella realizzazione di una strada pubblica a fondo cieca con piccola rotatoria di testa, con parcheggi pubblici disposti in linea, marciapiedi e illuminazione.

A seguito della realizzazione dell'intervento di cui sopra, il soggetto attuatore Picasso s.r.l. ha venduto le unità immobiliari ed annesse pertinenze, escludendo tuttavia dalla vendita qualsiasi ulteriore potenzialità edificatoria, presente o futura, conseguente o consentita dal PSC del Comune di San Lazzaro di Savena, e dal relativo RUE, spettante al lotto sul quale sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in contratto fa parte, che rimane pertanto in capo alla Società venditrice. Su richiesta dell'Amministrazione sono state allegate alla documentazione prodotta le copie dei Rogiti.

Ad oggi dunque la Picasso s.r.l. è proprietaria dei subalterni di seguito elencati:

Foglio 19, mappale 705	
Sub 90, 93	<i>Area promessa in cessione alla Pubblica Amministrazione definita nella SCIA PUT 27648/2011 (ultima variante del PdC PUT 24167/2006), corrispondente ad una superficie pari a 1.171,00 mq, come si evince dall'elaborato grafico 82.c - PLANIMETRIA VERIFICA STANDARD della SCIA suddetta e dall'elaborato INQ 04 – Planimetria generale, Dotazioni territoriali e Aree in cessione allegato al presente PUA.</i>
Sub 66, 68	Parcheggi pertinenziali
Sub 69	Cabina ENEL
Sub 76, 77,78, 79, 80, 81, 82	Unità immobiliari della Palazzina D, realizzata con <i>Permesso di Costruire PUT 26045/2009 (variante essenziale del PdC PUT 24167/2006) e relative varianti in corso d'opera SCIA PUT 27678/2011 e SCIA PUT 27648/2011</i>
Sub 84	Pianerottolo Palazzina D

Inoltre dispone della capacità edificatoria definita dal POC (0,10 mq/mq sulla SF esistente), che può utilizzare per un ampliamento di una attività insediata su un immobile di sua proprietà.

Descrizione dell'intervento

premessa

L'intervento nasce da un accordo sottoscritto tra Finda Srl e Picasso Srl, società entrambe interessate a sviluppare parte delle possibilità di ampliamento stabilite dal POC, ma entrambe nella necessità di operare in accordo con il confinante per rendere il proprio progetto funzionale e rispondente alle esigenze di fruizione ed accesso.

Nello specifico:

- Picasso S.r.l. necessita di un piccolo ampliamento entro sagoma attuato tramite trapianatura di un doppio volume esistente, ma era priva della superficie da destinare a standard e dotazioni da cedere all'Amministrazione;
- Finda S.r.l. invece, necessità di superfici notevolmente superiori per sviluppare ed ampliare la propria attività. Tuttavia il lotto su cui insiste attualmente l'attività è dotato di un singolo accesso in spigolo sud e su strada consorziale. In fase di pianificazione

venne introdotta dal Psc e dal RUE la possibilità di utilizzare una striscia di terreno di proprietà Finda posta in confine ovest al lotto Picasso per permettere un nuovo accesso. Striscia che tuttavia assume senso, soprattutto per l'interesse dell'amministrazione comunale di disporre di situazioni funzionali ed unitarie, se abbinata alla striscia su terreno Picasso, parallela a questa, e già di prevista cessione all'Amministrazione.

Dalla convergenza delle due situazioni, nasce il presente PUA. Aggregato sotto il profilo urbanistico dalla stecca dei parcheggi già esistente su area Picasso e riorganizzata all'area Finda. Disgiunto sotto il profilo della progettazione architettonica, definita e senza variazioni nell'Area Picasso; propositiva e finalizzata alla riqualificazione dell'intero complesso, per quanto riguarda l'area Finda.

Sub-ambito FINDA S.r.l.

L'intervento di PUA previsto per il sub-comparto FINDA S.r.l. sui lotti A (particella 482) e B (particelle 521-522 e 556), si basa sulla applicazione di entrambi i criteri perequativi previsti dalla Scheda Normativa e Grafica del Comparto ASP.C.r2, che assegnano indici aggiuntivi di 0,10 mq/mq sulla SF esistente finalizzato al miglioramento della qualità delle imprese già presenti ed un indice massimo di 0,10 mq/mq destinato all'insediamento di terziario innovativo e servizi tecnologici alle imprese, per i lotti non edificati.

Il progetto prevede infatti l'ampliamento del fabbricato esistente, sempre con destinazione produttiva, per il lotto edificato, e una nuova costruzione ad uso terziario, per il lotto non edificato.

Lotto edificato A.

Il fabbricato esistente è condotto in locazione, fin dalla fine dei lavori di costruzione, 16 ottobre 1989, dalla Ditta A.DA CORTE & C. che opera sul territorio comunale di San Lazzaro di Savena dal 1956, prima nella sede storica di via Torreggiani, poi nella nuova sede di via Palazzetti, 5.

L'attività principale della ditta da quella iniziale prevalente di pressofusione in alluminio e lavorazione lamiera, si è sempre più specializzata indirizzandosi alla componentistica per il settore dell'automotive, che la vede oggi fornitrice di aziende leader del settore come: FERRARI, MASERATI, LAMBORGHINI, UNIVERSAL FILTER, ecc..

Per rimanere attiva in tale settore ha continuamente convertito la produzione verso prodotti complessi "più finiti" e quindi: collaudati, verniciati, completi di accessori, premontati, imballati e protetti, pronti quindi per l'immediato montaggio in vettura.

Questa evoluzione richiede la disponibilità di spazi sempre maggiori dedicati alle operazioni di montaggio, collaudo, preparazione e imballo, in pratica equivalenti alla superficie dei reparti di produzione dei singoli componenti.

Proprio il manifestarsi di tale esigenza aveva portato la ditta A. Da Corte a programmare la costruzione di un ulteriore corpo di fabbrica sui mappali 521 e 522, sempre di proprietà FINDA S.r.l., collegato all'esistente da appositi spazi coperti, dedicati alle operazioni di scarico materie prime e carico prodotti finiti.

La successiva pianificazione urbanistica che con il PSC azzerò la potenzialità edificatoria del PRG previgente sull'area di proprietà FINDA S.r.l. non ancora edificata (mappali 521 – 522 – 556), impose l'azzeramento del programma, solo ora recuperabile, seppure ridimensionato, in attuazione del POC.

Il progetto di PUA prevede quindi di dare parziale risposta alle citate esigenze di ampliamento, sfruttando i criteri perequativi introdotti con il POC vigente, attraverso la costruzione di un secondo corpo di fabbrica a destinazione industriale, sviluppato in aderenza all'esistente e ad esso direttamente collegato. Il nuovo fabbricato è previsto su tre livelli, il principale al piano terra, con un piano primo ed un piano interrato su porzioni ridotte della superficie coperta.

L'area di sedime dell'ampliamento si sviluppa non solo sul mappale 482 ma forzatamente anche su parte dei mappali 521 e 522, rendendo necessaria la individuazione di uno specifico lotto A* sul quale ricavare anche le specifiche dotazioni pertinenziali di parcheggi privati e aree verdi permeabili.

La Superficie Fondiaria di mq 1.024,47, è ricavata per mq 344,47 dal mappale 482 e per mq 680,00 dai mappali 521 e 522.

La Superficie Coperta dell'ampliamento è di mq 475,30.

La Superficie Utile massima edificabile di mq 483,00, è ipotizzata nello schema preliminare del presente progetto di PUA distribuita su due livelli: mq 427 al piano terreno e mq 56 al piano 1°, mentre al piano seminterrato è prevista una Superficie Accessoria di mq 303,50, inferiore alla massima del 70% ammessa dalle norme.

Lo schema progettuale riportato nella documentazione cartografica del presente Piano Urbanistico di Attuazione ha valore puramente indicativo per quanto attiene le caratteristiche planivolumetriche del fabbricato, da intendersi soltanto di larga massima con semplice valore dimostrativo della concreta fattibilità delle Superfici Utili di POC e delle relative dotazioni territoriali e pertinenziali.

Lotto non edificato B.

Sul lotto non edificato, della Superficie Territoriale di mq 5.003,00 il progetto di PUA prevede la realizzazione di una nuova costruzione, ad uso terziario, della Superficie Utile massima di mq 500,00 e Superficie Accessoria massima inferiore a mq 350,00 (70%).

La Superficie Fondiaria è di mq 3.262.

Il fabbricato di progetto si sviluppa su tre livelli, per una Superficie Utile di mq 382,40 al piano terra, e mq 117,12 al piano primo, per complessivi mq 499,50 < 500,00, e una Superficie Accessoria al piano seminterrato di mq 345,00, inferiore alla massima del 70% ammessa dalla norma.

Lo schema progettuale riportato nella documentazione cartografica del presente Piano Urbanistico di Attuazione ha valore puramente indicativo per quanto attiene le caratteristiche planivolumetriche del fabbricato, da intendersi soltanto di larga massima con semplice valore dimostrativo della concreta fattibilità delle Superfici Utili di POC e delle relative dotazioni territoriali e pertinenziali.

Sub-ambito C - PICASSO S.r.l.

Il progetto prevede l'ampliamento, corrispondente ad una superficie pari a circa 145 mq di SU, dell'attività insediata nell'u.i. identificata con il sub 76. Tale ampliamento viene realizzato per mezzo dell'inserimento di un piano laddove attualmente vi è un vano a doppio volume. Per cui le opere prevedono soltanto delle modifiche interne all'unità, senza alcuna alterazione del volume complessivo dell'edificio e dei prospetti.

Aree in cessione ed Opere di Urbanizzazione P1 e U.

Come già detto precedentemente, le uniche opere di urbanizzazione esistenti nel comparto oggetto di PUA sono quelle derivanti dalle trasformazioni del lotto C, individuati dai sub 90 e 93, che ad oggi non sono stati ancora ceduti al Comune. L'attuazione del lotto A non ha comportato la cessione di aree al Comune in quanto la Concessione rilasciata ai tempi non prevedeva la cessione di aree per la realizzazione di capannoni industriali.

Dal momento che con il presente PUA, sono previste delle aree da cedere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione P1 e U, definite in base agli ampliamenti dei lotti A e C, e alla nuova edificazione del lotto B, è stato firmato un accordo tra la Picasso s.r.l. e la Finda s.r.l. che definisce le quote di aree di proprietà da cedere e la modifica delle urbanizzazioni esistenti, finalizzato ad un disegno più organico delle stesse. Le aree in cessione sono rappresentate nell'Elaborato *INQ 04 – Planimetria generale, Dotazioni territoriali e Aree in cessione, allegato al presente PUA.*

Impatto sul paesaggio ed elementi di mitigazione

Come anticipato e ampiamente descritto, l'intervento può essere suddiviso secondo tre interventi. Non solo sotto il profilo edilizio ed urbanistico, ma anche sotto il profilo dell'inserimento nel paesaggio. Infatti, è evidente che l'intervento di ampliamento in sagoma del sub-comparto Picasso non altera, sotto il profilo edilizio, in alcun modo lo stato dei luoghi.

Allo stesso tempo, gli interventi finalizzati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione non modificheranno in modo sensibile la percezione del paesaggio. Infatti l'intervento di rotazione delle piazzole di sosta, pur allargando di pochi metri il nastro urbanizzato, in realtà non produrrà né elementi di schermo o di diaframma visuale. È pur vero che si prevede di abbattere tre alberi spontanei e sostanzialmente infestanti, ma allo stesso tempo si porranno in opere nuove senza ad ombreggiamento delle piazzole di sosta e, a protezione del percorso pedonale, alcune essenze di carattere arbustivo e decorativo.

Discorso essenzialmente diverso per quanto concerne il progetto dell'area Finda, interessata da previsioni di trasformazione edilizia che non possono considerarsi irrilevanti rispetto al contesto contiguo. Tuttavia è utile ricordare che:

- fino ad alcuni mesi fa l'attuale condizione agricola dei terreni circostanti era potenzialmente già persa in virtù delle previsioni di ampliamento dell'ambito di espansione di Idice Sud;

tuttavia

- la dimensione planivolumetrica dei fabbricati in ampliamento risulta comunque ridotta rispetto alla preesistenza; ovvero ampiamente rientranti in altezza nelle dimensioni esistenti, tali da non modificare lo skyline visuale di chi percorre la viabilità contigua; i fabbricati avranno superficie e volume ridotti, che permetteranno al confine del lotto di restare permeabile alla visuale e di essere arricchito dalla vegetazione;
- infine, è opportuno ricordare, anche se questa affermazione non costituisce ragione di sussistenza, che l'area non risulta sottoposta a vincolo paesaggistico; ma che la presente verifica è indicata dalla procedura stabilita dalle Amministrazioni competenti.

In conclusione, per le ragioni sopra esposte si ritiene, che il progetto, che ricordiamo è stato sviluppato solo sotto il profilo volumetrico, e non del dettaglio formale, sia compatibile con il paesaggio e mitigato di per se dalle caratteristiche del tessuto edilizio e agricolo in cui si inserisce.

Seguono alcuni foto inserimenti:

prima



dopo



prima



dopo



prima



dopo



PARTE TERZA

Documentazione fotografica

Dalla rotonda

FINDA S.r.l.

PICASSO S.r.l.



Da via Palazzetti

PICASSO S.r.l.



Da via Palazzetti

PICASSO S.r.l.



Da via Palazzetti FINDA S.r.l.

PICASSO S.r.l.



Da via Fondè

FINDA S.r.l.

PICASSO S.r.l.



Da via Fondè

FINDA S.r.l.

PICASSO S.r.l.



Da via Fondè

FINDA S.r.l.

PICASSO S.r.l.



FINDA lotto edificato A - mappale 482





FINDA S.r.l. lotto non edificato B - mappale 556



FINDA lotto non edificato B - mappale 522



FINDA lotto non edificato B - mappali 521-522

