

Richiesta di approvazione PUA

**“Ambito ASP_AN2.4_1 CORRECCHIO – LASIE
V. Molino Rosso”**

Relazione Tecnico Illustrativa

Il comparto oggetto della presente Richiesta di Approvazione Piano Urbanistico Attuativo si trova in ambito ASP_AN2.4_1 CORRECCHIO – LASIE (V. Molino Rosso), è classificato quale area di potenziale sviluppo per nuovi insediamenti produttivi, ed è posto ai margini del centro abitato, a nord del Polo Produttivo con un fronte di circa ml 100, lungo la Via Molino Rosso, distinta al Catasto Terreni del Comune di Imola al Foglio 110 e Particelle 210, 212, 214 di proprietà della Società G4 Investment S.R.L. con sede operativa a Imola in via Ugo la Malfa n°10.

Tale superficie rientra tra quelle selezionate ed ammesse all'interno del POC (2017-2022) e, a seguito dell'accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e SMI del 10/04/2018, i contenuti di quest'ultimo sono stati recepiti nell'apposita scheda attuativa del POC medesimo, a cui oggi ci si deve riferire per predisporre la documentazione necessaria alla Richiesta di Approvazione PUA sopra menzionata.

Stato di Fatto

Per quanto riguarda lo stato di fatto si fa riferimento ai documenti allegati di seguito elencati:

- documentazione relativa agli strumenti di pianificazione generale comunale (PSC, RUE, POC).
- estratto di mappa catastale;
- rilievo Topografico finalizzato alla restituzione di piano quotato e sezioni, riferite al caposaldo (R45) esistente individuato sul cavalcavia autostradale di Via Correcchiello a timbro e firma Geom. Giuseppe Innella per studio Geo Proget;
- studio geologico ed indagini geognostiche e di fattibilità a timbro e firma di Dr. Geol. Enzo Lucchi;
- relazione geotecnica e relazione sismica a timbro e firma di Dr. Ing. Mario Capitò;
- documentazione fotografica.

Vincoli/infrastrutture/servitù

Ai fini della progettazione ci si dovrà necessariamente rapportare con la presenza nell'area di due condotte del Gasdotto SNAM (e relative prescrizioni) ed una linea telefonica aerea su pali (vedi elaborati grafici) in merito alla quale è previsto lo spostamento/interramento, in accordo con TIM/FiberCop, alla presentazione del PdC.

Stato di Progetto

Dal punto di vista catastale, così come riportato sull'atto di compravendita, la superficie dell'area è di mq 10000 coincidente con la Superficie Territoriale da cui si è partiti per la determinazione delle superfici di progetto riferite alla predetta scheda attuativa di POC e di seguito riportate:

Sup. catastale = St (superficie territoriale) = Sf (superficie fondiaria) = mq 10000

Su = mq 5000

Opere di Urbanizzazione Primarie:

P1 (parcheggi pubblici) = 5% St = mq 500

V1 (verde pubblico attrezzato) = 10% St = mq 1000

Sp (superficie permeabile) = 25% St = mq 2500

Parcheggi pertinenziali = 34 PA

Bacino di laminazione acque meteoriche = 500mc/ha = 500 mc

Trattandosi di un intervento in cui è ammessa l'edificabilità a fini produttivi, per usi rientranti in classe D (con esclusione di d7 e d9), l'intervento prevede la realizzazione di un insediamento produttivo avente oggi un'area di sedime pari a mq 4000 con la possibilità di costruire un'eventuale primo piano parziale ad uffici o magazzini di pertinenza per una superficie pari a mq 1000 per un'area Superficie Utile totale di mq 5000. Ai fini del corretto dimensionamento dell'area suddetta si è tenuto conto delle distanze indicate dalla normativa vigente e di seguito riportate:

dall'autostrada = ml 80

dalla VC_P (viabilità extraurbana principale esistente, Via Molino Rosso) = ml 20

dalla VLP (viabilità urbana secondaria principale esistente, Via del Cerreto) = ml 10

Durante la stesura del PUA confrontandosi con la proprietà, sono emersi svariati ragionamenti in merito ai potenziali futuri utilizzatori del comparto, e a quelle che, tra le attività rientranti negli usi ammessi, potrebbero essere oggettivamente interessate ad insediarsi in funzione della posizione dell'area nell'ambito del territorio e alla futura viabilità. Di conseguenza si sono valutate varie tipologie costruttive (descritte in modo apparentemente generico nelle NTA) valutandone pregi, difetti e caratteristiche necessarie allo svolgimento di attività diverse in base alle quali può essere richiesta una diversa struttura portante (ad es. presenza di carro ponte), un diverso tipo di finiture, la necessità o meno di uffici di pertinenza, tipologie di servizi, magazzini, ecc. (come meglio specificato sulla relazione sismica allegata).

La conclusione è stata che, pensare in questa fase ad un sistema costruttivo definito e ad un conseguente tipo di finiture potrebbe limitare un domani l'interesse da parte di possibili interlocutori ad insediarsi, non potendo soddisfare a pieno le proprie esigenze produttive e di marketing, attraverso la realizzazione di un fabbricato "su misura", sia dal punto di vista del processo produttivo, in rapporto alle caratteristiche della costruzione, sia dal punto di vista estetico e di immagine.

Una scelta di questo tipo non si traduce necessariamente nella volontà di accogliere indiscriminatamente qualsiasi tipo di futura proposta, ma è oggi a mio giudizio lungimirante e non priva di contenuti in termini di esperienza sul campo da parte di una proprietà che da sempre ha cercato di lavorare per la crescita delle imprese, di un certo tipo, sul territorio ed ultimamente dati i tempi non senza difficoltà.

Si tratta quindi di non voler sottrarsi oggi al prendere talune decisioni ma, potendo, in questa fase si è preferito indicare più soluzioni lasciando aperte più vie possibili a nuove, auspicabili proposte di sviluppo nella Nostra città, anche in funzione di un contesto dove, se anche si dovesse interpretare l'architettura in chiave meno tradizionale ma innovativa e volta alle nuove tecnologie costruttive legate all'ambiente ed all'energia, ciò sarebbe probabilmente meglio per tutti.

La superficie di progetto se confrontata con quella ammessa nel POC, che era di mq 7800, mette in evidenza un altro tema caro alla proprietà, l'importanza del "verde" e della natura in senso più generale. Ne consegue l'impronta che si intende dare all'intervento, volta alla sensibilità di migliorare la qualità e la sostenibilità ambientale, favorendo un minor impatto e carico urbanistico a scapito del mero interesse commerciale.

Altri aspetti del progetto che vanno nella direzione sopra indicata sono la presenza nell'area tutta di una superficie permeabile prevalentemente a verde, la realizzazione di fasce di mitigazione tramite la piantumazione di alberi in essenze autoctone di seconda grandezza a chioma piramidale nei confronti dei contesti adiacenti, la piantumazione di alberature di adeguata dimensione sempre in essenze autoctone, atte a favorire l'ombreggiamento delle aree adibite a parcheggi pertinenziali ed infine la piantumazione di cespugli ed alberature di adeguata dimensione in prossimità del/dei bacino/i di laminazione mitigandone l'impatto visivo e favorendo l'insediamento di fauna autoctona.

Per quanto riguarda gli aspetti legati al rapporto tra il progetto e il contesto ambientale si fa riferimento al Rapporto Preliminare finalizzato alla verifica di assoggettabilità a VAS/VALSAT redatto sulla base della proposta progettuale unitamente alla valutazione d'impatto acustico a timbro e firma di Dr. Maurizio Castellari che si allegano.

IL TECNICO