

Geom. Guido Veronesi  
Via Montalcino, 26  
41126 Modena

## RELAZIONE TECNICA

**Oggetto:** RICHIESTA PUA - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

*di un'area parzialmente edificata ubicata in Campogalliano (Mo) Via Nuova – Via Abate individuata nel PSC comunale nell'ambito 40.52  
COMPARTO 1*



Campogalliano 28/12/2021

Geom. Guido Veronesi

## 1 – OBIETTIVI DEL PIANO DI RECUPERO

Gli obiettivi del piano di recupero proposto sono quelli di realizzare nuovi fabbricati legati ad attività produttive da insediarsi nell'ambito 40.52 sito nel comune di Correggio, attualmente in parte già edificato e suddiviso in due comparti.

L'attuale compendio immobiliare è stato edificato in parte nei primi anni 80 fino al completamento dell'ultimo fabbricato a fine anni 90, come sviluppo delle necessità delle due attività industriali presenti nei rispettivi comparti.

## 2 – STATO DI FATTO

L'area di forma irregolare è ubicata nella periferia nord-est rispetto al centro di Campogalliano, in prossimità della frazione Saliceto Buzzalino

### PROPRIETA' DELLE UNITA' IMMOBILIARI

La proprietà, dell'immobile oggetto della domande di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), risulta essere:

#### COMPARTO 1

- SOC. 2B MINERALS S.R.L. con sede legale e amministrativa in CAMPOGALLIANO (MO) VIALE EUROPA N. 81, Cap 41011 P.IVA 02364590352, legale rappresentante Bordini Ezio nato a Mirandola il 05/09/1946, C.F. BRDNZE46P05F240G

#### COMPARTO 2

- SOC. TERMINAL CAMPOGALLIANO S.R.L. con sede in CAMPOGALLIANO (MO) VIA NUOVA, 13 Cap 41011 P.IVA 01039780364, legale rappresentate Generali Franco nato a Modena il 08/08/1947, C.F. GNRFC47M08F257S

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI INTERVENTO

L'Immobile, oggetto della presente relazione per l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), risulta essere censito all'Agenzia del Territorio di Modena, catasto fabbricati, con i seguenti identificativi:

#### COMPARTO 1

FOGLIO	PART.	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
15	107	2	D/7	-	-	-	8.908,88 €
15	107	3	D/7	-	-	-	16.939,79 €
15	113	-	-	-	-	-	-
15	209	-	F/1	-	6238 mq	-	-
15	210	-	F/1	-	1933 mq	-	-

## COMPARTO 2

FOGLIO	PART.	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
15	44	2	D/8	-	-	-	15.895,00 €
	45	5	-	-	-	-	-
15	120	3	D/8	-	-	-	20.279,00 €
	153	-	-	-	-	-	-
15	157	1	D/8	-	-	-	7.572,00 €

## TIPOLOGIA DEI MANUFATTI

Gli entrambi dei comparti sono composti da n° 5 fabbricati, tutti con destinazione produttiva D/7 – D/8.

COMPARTO	folgio catastale	particella catastale	superficie catastale mq	capacità esistente mq	capacità massima mq	capacità residua mq
<b>1</b>	15	107	5.442	2.700		
	15	113	767	-		
	15	209	6.238	-		
	15	210	1.933	-		
<b>TOTALE</b>			<b>14.380</b>	<b>2.700</b>	<b>5.803,90</b>	<b>3.103,90</b>
<b>2</b>	15	44	16.689	-		
	15	44	parte	<b>1.804</b>		
	15	45	220	<b>328</b>		
	15	120	2.525	<b>2.525</b>		
	15	153	18	<b>0</b>		
	15	157	855	<b>977</b>		
<b>TOTALE</b>			<b>20.307</b>	<b>5.634</b>	<b>8.196,10</b>	<b>2.562,10</b>
<b>TOTALE 1+2</b>			<b>34.687</b>	<b>8.334,00</b>	<b>14.000,00</b>	<b>5.666,00</b>

Premesso ciò si rileva che nella scheda dell'ambito 40.52 che comprende i due comparti, i dati riportati sono i seguenti:

**Superficie territoriale esistente è di mq 35.100**

**capacità esistente mq 11.200**

**capacità massima mq 14.000**

*Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionano le dotazioni territoriali in conformità ai limiti seguenti:*

CAPACITA' INSEDIATIVA		
	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	0
superficie utile per attività produttive (mq)	11.200	14.000

Dalle verifiche effettuate in catasto la superficie totale dell'intera area risulta essere di mq 34.678 prossima quindi ai mq 35.100 dichiarati, salvo verifiche in sito.

La superficie esistente di attività produttive non risulta essere di mq 11.200 come dichiarato nello stralcio di PRG, ma di mq 8.334 suddivisi in:

mq 2.700 realizzati sul comparto 1

mq 5.634 realizzati sul comparto 2

Ne consegue che se la superficie produttiva massima è di mq 14.000 è possibile realizzare ulteriori mq 5.666 di superficie produttiva suddivisa nei due comparti.

**La presente relazione riguarda unicamente il Comparto 1** che prevede oltre al fabbricato esistente non oggetto di intervento, la realizzazione di un nuovo capannone a destinazione produttiva da erigersi nella porzione di area verso a sud.

Il nuovo fabbricato in parola si sviluppa per una superficie di 2.587mq con un'altezza massima in gronda di 8.00mt., con distanza dai confini di 10,00mt verso ovest e 12.50 verso sud.

Le due proprietà vista la delibera di approvazione della formulazione della richiesta di PUA, intendono procedere con la formazione di un piano attuativo unitario supportato da due convenzioni distinte, una per il primo stralcio, l'altra per il secondo in considerazione che non appaiono opere di urbanizzazione comuni e quindi si possono mantenere totalmente indipendenti fra loro. A ciascuna convenzione competeranno gli obblighi ed oneri nei confronti del Comune di Campogalliano riferiti a ciascuna proprietà, tenendo anche conto che non sono previsti trasferimenti di superficie utile fra i due stralci, ma l'edificazione in ognuno di essi è direttamente proporzionale alla propria superficie territoriale

### 3 - PARCHEGGI

Per il calcolo dei parcheggi si prendono in esame i seguenti parametri:

#### Comparto 1

Superficie territoriale: 14.380mq

Superficie Utile esistente: 2.700mq

Superficie utile in progetto: 2.587mq

Parcheggi fabbricato esistente

Articolo 110.40.20 del RUE comma 3 lettera b. *“negli ambiti specializzati per attività produttive consolidati la dotazione preesistente non deve comunque essere inferiore a 0,5 posti auto ogni 100 metri quadrati di superficie utile”*  
 Superficie Utile esistente 2.700mq : 100 x 0.5 posti auto = 13.5 = **14 posti auto**

Parcheggi nuovo fabbricato

Articolo 110.40.20 del RUE comma 4

*“In rapporto alla destinazione d'uso edilizia la dotazione complessiva di parcheggi per autovetture non deve essere inferiore ai rapporti esposti nel seguente prospetto, arrotondati all'intero più vicino, o per eccesso in caso di parità. Se non diversamente specificato il riferimento è alla superficie utile”*

D/7 - fabbricati per speciali esigenze di attività industriale non destinabili diversamente senza radicali trasformazioni:	2,0	0,5	mq 100
--	-----	-----	--------

Sup. utile in progetto 2.587mq : 100 x 2 posti auto = 51.74 = **52 posti auto**

Articolo 110.40.20 del RUE comma 9

*“Nella urbanizzazione o ristrutturazione urbanistica di insediamenti produttivi devono essere disposti in idonee posizioni parcheggi per autoarticolati in numero non inferiore ad un posto ogni 5.000 metri quadrati di superficie territoriale”*  
 Superficie territoriale 14.380mq : 5.000 = 2.87 = **3 posti auto**

Articolo 110.40.40 del RUE comma 2

*“Nei parcheggi di capacità uguale o maggiore a 50 posti auto devono essere previsti posti auto di dimensione 3,20 per 5,00, riservati a persone fisicamente impedito, in ragione di uno ogni 50”*  
 52.00 posti auto = **2 posti auro**

Articolo 110.50.20 del RUE comma 1 lettera F

*“Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione integrale, riqualificazione e ricomposizione tipologica, se le abitazioni non dispongono di spazi accessori privati equivalenti, devono essere disposte le seguenti dotazioni accessorie in spazi comuni:  
 f. a servizio degli edifici o complessi unitari non residenziali, con dotazione obbligatoria di parcheggi superiore alle venti unità, devono essere disposti anche spazi attrezzati per la sosta di biciclette e ciclomotori, in numero non inferiore a un posto ogni quattro posti auto, preferibilmente protetti da strutture leggere di altezza non superiore a ml 2,20”*  
 posti auto 52+2+14= 68 / 4 = **17 posti biciclette**

#### 4 - VERDE

La dotazione di area verde del comparto 1 è di 2.339mq per lo più costituente da barriera verde mitigante l'impatto ambientale, tra la zona industriale e la zona agricola circostante, oltre ad una fascia di rispetto stradale lasciata totalmente a verde tra il bordo strada e la recinzione che individua l'ingresso al lotto. (Rif. articolo 60.10.110 - comma 3)

Di seguito una disamina delle culture che si andranno a piantumare sulla base delle linee guida inerenti la capacità di assorbimento degli inquinanti e l'ipoallergenicità del polline:

Genere	Specie	O3	NO2	PM10	CO2	Allergenicità del polline
		Bilancio giornaliero per pianta estate (rimozione netta) O3 assorbito -O3 prodotto	assorbimento giornaliero per pianta anno	assorbimento giornaliero per pianta inverno (01.11-31.03)	totale sequestrato a per anno	
		g/tree/day	g/tree/day	g/tree/day	t/year	
Fraxinus	excelsior	42,7	16,465	0,663	0,2727	media
Acer	campestre	4,212	1,53	0,326	0,0871	nulla
Viburnum	spp.	0,088	0,042	0,019	0,001	bassa
Prunus	spinosa	-8,504	0,011	0,001	0,0044	nulla

#### 5- SCHEMA FOGNARIO

Come rappresentato in tav. 6 si allega elaborato grafico sugli schemi degli impianti fognari esistenti e di progetto per il comparto 1.

Per il fabbricato produttivo esistente è già presente un impianto di scarico composto da due linee distinte, acque chiare e acque scure che vanno nell'impianto fognario comunale esistente.

Per il nuovo fabbricato in progetto si prevedono di realizzare due linee distinte una per le acque chiare e una per le acque scure.

Inoltre, come da dimensionamento descritto dalla relazione idraulica si prevede di realizzare una vasca di laminazione interrata per lo stoccaggio dell'acqua piovana in prossimità del confine con la fascia di rispetto adibita a verde con affaccio su Via Nuova.

## 6- UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

L'area su cui si insediano i fabbricati è posta in Campogalliano (MO), con accesso carrabile da via Nuova.

L'area pianeggiante si nota come, ricade in zona Z3 dallo studio di Microzonazione Sismica del Comune di Campogalliano (MO) "Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica"

Il Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Campogalliano colloca l'area di intervento in Classe V – Aree prevalentemente industriali

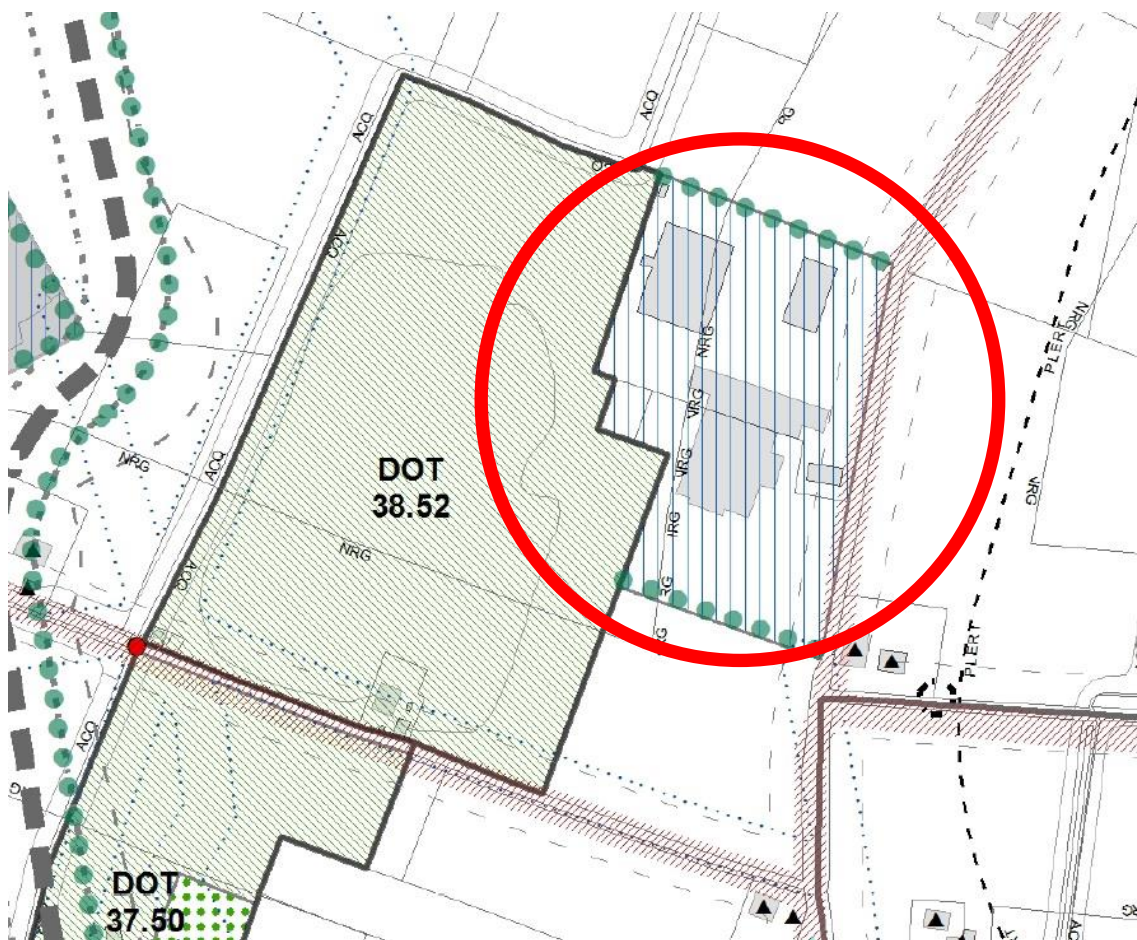
L'approvvigionamento idrico è garantito dall'acquedotto di Campogalliano.

L'area è servita da pubblica fognatura

L'energia elettrica viene garantita da una linea aerea che entra su Via Nuova lungo il fabbricato "A"

### 6.1 -CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Da PSC vigente del Comune di Campogalliano, l'area è così identificabile:



## LEGENDA



Perimetro del territorio comunale

### Coordinamento al RUE (Norme coordinate)

#### L'assetto funzionale e qualitativo degli insediamenti



Dotazioni ecologiche (Disciplina coordinata di PSC e di RUE degli ambiti elementari)



Funzioni produttive (Disciplina coordinata di PSC e di RUE degli ambiti elementari)



Funzioni residenziali (Disciplina coordinata di PSC e di RUE degli ambiti elementari)



Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale o sovracomunale (Disciplina coordinata di PSC e di RUE degli ambiti elementari)



Attrezzature e spazi collettivi di livello locale (Disciplina coordinata di PSC e di RUE degli ambiti elementari)



Funzioni terziarie (Disciplina coordinata di PSC e di RUE degli ambiti elementari)



Verde privato (Disciplina coordinata di PSC e di RUE degli ambiti elementari)



Funzioni produttive agricole (Disciplina coordinata di PSC e di RUE degli ambiti elementari)



Fabbricati costitutivi di centri aziendali (Sezione 100.40-RUR)



Zone non idonee a impianti fotovoltaici e/o di biomasse (Art.100.40.180)



Edifici soggetti a demolizione per impatto di infrastrutture (Art.100.40.250)



Edifici dichiarati incompatibili per impatto di infrastrutture (Art.100.40.260)

#### La qualità del paesaggio



UPRC1 - Il comprensorio dei laghi di Campogalliano (Art.60.25.20)



UPRC2 - La fascia perifluviale della Secchia (Art.60.25.30)



UPRC3 - Gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (Art.60.25.40)



UPRC4 - Gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico e periurbano (Art.60.25.50)



Fasce di mitigazione e ambientazione (Artt. 60.10.110 e 70.20.50)



Zone di ambientazione delle infrastrutture ferroviarie (Art. 70.20.60)



Progetti di tutela, recupero e valorizzazione (Capo 60.30)



Tutela della scarpata alluvionale Rivone (Art.60.10.30)



Paleodossi di modesta rilevanza (Art.60.10.20)



Visuali del paesaggio (Art. 60.10.120)

Campogalliano 28/12/2021

Geom. Guido veronesi