

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI VIA BONGIOVANNI

Elaborato n.9

RELAZIONE TECNICA E FINANZIARIA

Premessa

Il Comune di Pozzaglio ed Uniti è posto a cavaliere della strada provinciale ex S.S. 45 bis detta "Gardesana Occidentale".

Sul lato occidentale di detta strada è collocata la porzione prevalentemente residenziale del paese abitato che costituisce un significativo satellite residenziale del poco distante capoluogo provinciale Cremona.

Sul lato orientale della stessa strada è invece posta la porzione prevalentemente produttiva del paese. La funzione residenziale e la funzione produttiva, pur disposte sulla linea dei venti dominanti (linea est-ovest), non si recano particolari reciproci disturbi stante l'assenza di attività nocive.

Dopo alcuni episodi pionieri, realizzatisi negli anni cinquanta e sessanta (un tubificio, una fabbrica di manufatti in plastica), lo sviluppo del quartiere produttivo è proceduto per diretta e più volte rinnovata iniziativa pubblica, sull'asse della via Bongiovanni (alias strada comunale per Solarolo del Persico).

Il primo Piano per Insedimenti Produttivi fu approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 1983. In virtù di tale Piano si realizzò dapprima l'insediamento, a sud della via Bongiovanni, del salumificio Miglioli, qui rilocalizzato da Cremona dal lontano quartiere di S. Ambrogio. Più tardi a nord della via Bongiovanni si insediarono altre aziende, in genere di modeste dimensioni, tra le quali si evidenziò per importanza l'azienda dolciaria (confeziona cioccolatini e uova di pasqua) Wal-Cor che qui concentrò le tre sedi disperse nelle quali sino ad allora lavorava nel capoluogo e in località limitrofe.

Lo sviluppo del quartiere produttivo si ebbe poi ospitando una serie di attività di più modeste dimensioni sui due lati della via 1° Maggio, strada conformata ad “U” con partenza e ritorno dalla via Bongiovanni.

La crescita del quartiere ebbe infine il suo naturale completamento verso nord – est con il macroscopico insediamento della ditta Peri (casseeforme e tralicci per grandi opere strutturali).

Per completare e definire il quartiere il Piano di Governo del Territorio, approvato nel 2011, propose infine l'urbanizzazione dei terreni posti a mezzogiorno della via Bongiovanni e ad est del salumificio Miglioli.

Tale urbanizzazione si sarebbe dovuta compiere suddivisa in tre “comparti di trasformazione”:

- il CTP6, posto più ad ovest e attraversato in diagonale da un metanodotto SNAM di imminente dismissione,
- il CTP7, posto più a nord, immediatamente a sud – est di una piccola azienda zootecnica di imminente dismissione;
- il CTP8, posto più ad est, fin quasi a lambire la fascia di rispetto del rinnovato tracciato del metanodotto SNAM.

Nelle norme della formazione del PGT si evidenziò, da parte della ditta Wal-Cor, l'urgenza di realizzare in sito un importante centro logistico per la confezione, il magazzinamento e la spedizione dei propri prodotti.

L'esigenza imprenditoriale, tradottasi in una specifica richiesta SUAP (Sportello Unico Attività Produttive), venne accolta (31.3.2011) individuando il terreno necessario come parte del comparto CTP8 (quasi per intero) e del comparto CTP7 (fascia orientale).

A questo punto era giocoforza limitare il progetto di nuovo PIP (detto, per l'appunto, di via Bongiovanni sud) comprendendovi per intero il solo comparto CTP6 e le porzioni non ancora utilizzate del CTP7 e del CTP8. Sulla concreta attuabilità del PIP grava l'ipoteca dello spostamento, che pure dovrebbe essere imminente del dismesso tracciato del metanodotto SNAM che attraversa il CTP6.

Descrizione del terreno interessato dal PIP

Il terreno interessato dal PIP si estende dalla via Bongiovanni verso sud, sino a lambire a sud la roggia Botta.

Verso ovest uno stradello lo divide dal terreno occupato dalla ditta Miglioli.

Verso est il limite è determinato dai terreni interessati dal SUAP Walcor – Gazely e, in particolare delle relative urbanizzazioni (due rotatorie ed un ampio parcheggio TIR).

Il terreno è pianeggiante e declina lentamente da nord-ovest (+9.732) verso sud-est (+9.332).

Il terreno è irrigato da una canalina che lo attraversa in senso est – ovest in posizione pressoché bari centrale.

Sul lato occidentale, diritto in diagonale a N-N-W a S-S-E è interessato il metanodotto SNAM di prossima dismissione.

In occasione della apposita relazione geologica e geotecnica commissionata dal Comune di Pozzaglio al geologo dott. Giuseppe Malerba, sono state eseguite n.6 prove penetrometriche statiche di cui tre con piezometro.

La falda freatica scende, coerentemente con l'andamento altimetrico del terreno in direzione sud – est.

La relazione del geologo fornisce utili indicazioni preliminari relative alla capacità portante dei terreni di fondazione, per la quale si esprime un sintetico giudizio di buone idoneità alla realizzazione degli edifici produttivi in progetto.

Una certa attenzione andrà portata alla modesta soggiacenza della falda, la quale potrà comportare problemi realizzativi, peraltro facilmente superabili, in fase esecutiva.

Per una più completa descrizione della situazione geologica e geotecnica preliminare, si rinvia alla lettura della allegata relazione geologica e geotecnica preliminare.

Situazione ambientale

Il terreno presenta le caratteristiche di un lotto praticamente intercluso tra insediamenti esistenti.

Solo il lato meridionale è aperto verso la campagna e si adorna di qualche presenza vegetale di medio ed alto fusto disposta in fregio alla roggia Botta.

Il lato settentrionale è compromesso dalla presenza di una piccola ma completa azienda agricola di relativamente recente impianto (stalla, depositi, trincee, abitazioni) i cui conduttori, legati alla proprietà del terreno interessato dal PIP, hanno da tempo espresso

l'intenzione di abbandonare la conduzione in parallelo con lo sviluppo delle programmate costruzioni produttive.

In generale il sito si presenta di modesto interesse ambientale. La specifica "Carta delle sensibilità paesaggistiche – territorio sud" classifica il terreno relativo on zona di "sensibilità paesaggistica media". Tale sensibilità è attualmente ancora avvertibile solamente dal sud e da sud – ovest (in particolare per le visuali che se ne possono cogliere dalla strada ex statale 45 bis "Gardesana occidentale").

La formazione di una quinta alberata e cespugliata, in funzione mitigatrice verso sud, è sicuramente auspicabile.

Urbanizzazioni e servizi tecnologici

Attualmente il terreno prende l'acqua di irrigazione da nord – ovest e scarica quella in eccesso verso sud – est. Il canale più significativo è sicuramente la roggia Botta che ne percorre, parzialmente incubata, il confine meridionale.

Gli impianti tecnologici si appoggiano tutti sulla via Bongiovanni e, in particolare, sulle reti che collegano l'abitato di Pozzaglio (porzione residenziale) sito ad ovest, con l'abitato di Solarolo del Persico, sito ad est.

Lungo tale strada, che è stata recentemente, e in più tempi, fatta oggetto di interventi di riqualificazione corrono tutte le principali reti tecnologiche e di fognatura.

A tale strada potranno collegarsi, secondo le opportunità che saranno suggerite dalle esigenze e dalle dimensioni di futuri ulteriori insediamenti destinati a popolare il PIP, sia le reti di fognatura che le reti tecnologiche.

Mentre per le acque nere l'esito obbligato sarà verso nord e cioè verso la condotta che collega Solarolo con Pozzaglio, per le acque bianche è prevedibile, e auspicabile, anche uno scarico verso sud (roggia Botta).

In entrambe le direzioni il progetto di massima delle opere tecnologiche che accompagna il progetto urbanistico di PIP ipotizza anch'esso due ipotesi di collegamento con le reti di via Bongiovanni, una ad ovest ed una ad est dell'Azienda zootecnica.

Sia per le fognature che per le opere tecnologiche, la scelta definitiva tra le possibili opzioni operative verrà eseguita in sede attuativa, alla luce delle dimensioni effettive e dalle esigenze che verranno attribuite ai complessi produttivi destinati ad insediarsi in loco. Particolarmente importante è la previsione di una vasca di laminazione, necessaria per ricondurre la portata determinata dai piovvaschi ai limiti di tolleranza dalle reti preesistenti a

valle, condotti di fogna o canali idraulici che siano. Tale previsione è, di massima, ipotizzata sia all'estremità di nord - ovest del PIP che alla sua estremità di sud – est.

La sezione stradale e le rotatorie sono particolarmente ampie tenuto conto del traffico pesante che, presumibilmente graverà sulle urbanizzazioni.

In particolare il calibro stradale (da cordolo di marciapiede a cordolo di marciapiede) è previsto per non solo agevolare lo scorrimento in due direzioni di mezzi pesanti, ma anche per agevolare sia l'accesso ai singoli insediamenti, sia l'occasionale sosta in strada dei mezzi di visitatori.

Il Piano Urbanistico è comunque impostato sul principio che le automobili dei dipendenti, dei visitatori consuetudinari siano tutte accolte all'interno del lotto recintato e che nella pubblica via debbano rimanere solamente i mezzi dei visitatori occasionali e, negli appositi stalli, i mezzi di maggior dimensioni (autotreni, autoarticolati e autocarri).

Previsione di spesa

Nella attuale fase di incertezza economica risulta problematico operare un preventivo affidabile dei costi di urbanizzazione, di esproprio e generali.

Fatta salva tale doverosa riserva, si possono (anche sulla base del preventivo di massima di spesa allegata alla presente relazione) i seguenti importi di spesa:

- per espropri: $(85.157 \text{ mq} \times 18 \text{ €/mq}) = 1.532.826,00 \text{ €}$
- per urbanizzazioni:.....= 1.630.740,00 €
- per spese generali: (5%)= 158.178,30 €

TOTALE 3.321.744,30 €

Rapportato alla superficie fondiaria ottenibile (66.701 mq), il costo unitario risulta pari a 49,8 €/mq.

Ipotizzando lotti più estesi, urbanizzazioni meno articolate, significativi ribassi in sede di gara per l'assegnazione di lavori di urbanizzazione, la spesa potrebbe come di seguito ridimensionarsi:

- per espropri: $(85.157 \text{ mq} \times 18 \text{ €/mq}) = 1.532.826,00 \text{ €}$
- per urbanizzazioni
ridimensionamento progettuale:.....= 1.200.000,00 €

- per urbanizzazioni
ridimensionamento per ribasso in sede d'asta: = 120.000,00 €
- per spese generali: (5%)= 57.056,52 €

TOTALE 2.909.882,55 €

Rapportato alla superficie fondiaria ottenibile (66.701 mq) il costo unitario risulterà paria 43,63 €/mq, stima che potrebbe ulteriormente contrarsi considerando sia l'ipotesi di ampliamento della superficie fondiaria conseguente alla contrazione della rete urbanizzativa (mancata realizzazione della viabilità secondaria opzionale), sia l'ipotesi, tutt'altro che improbabile, di ottenere, in sede di gara d'appalto, un maggior ribasso.