

COMUNE DI CALDERARA DI RENO

descrizione dei lavori

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO INERENTE
LA REALIZZAZIONE DI UN COMPARTO A
DESTINAZIONE PRODUTTIVA, SITO IN VIA
CADUTI DI USTICA IN LOCALITA'
BARGELLINO – denominato Bargellino 1 –
PRIMO STRALCIO

(come da POC Delibera C.C.C N.66
approvato in data 30/07/2013)

PROPRIETA'
COMMITTENTE

COMPAGNIA FINANZIARIA INVESTIMENTI SRL
RODA METALLI SRL

PROGETTAZIONE



STUDIO TECNICO RIMONDI
BOLOGNA - Via Fioravanti 57
tel. 051/355772 - 355778 - fax 051/358541
E - mail str@studiorimondi.it

il progettista : Arch. Giacomo Rimondi
collaborazione: Geom. Gian Paolo Rimondi
collaborazione: Arch. Marco Rimondi

OGGETTO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA 30.10.2013
AGG. 03.08.2015

Allegato

b

A TERMINI DI LEGGE SI RISERVA LA PROPRIETA' DI QUESTO DISEGNO

1) PREMESSA

L'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo avverrà secondo le previsioni indicate negli elaborati progettuali contenuti nelle tavole grafiche, in base a quanto stabilito dalle seguenti norme, nonché da quanto regolato dalla relativa Convenzione Urbanistica di PUA.

2) SUPERFICIE TERRITORIALE DI INTERVENTO

La superficie di intervento è quella definita dal perimetro rosso tratteggiato, individuato nelle tavole del POC e PUA, corrisponde ad una superficie di 63.158,00 Mq. In tale valore sono comprese, le aree da destinare a DOT.E (Dotazioni Ecologiche), le aree di futura cessione e le aree di urbanizzazione.

3) SUPERFICIE TERRITORIALE EDIFICABILE

All'interno del PUA sono stati individuati n. 3 stralci d'intervento.

All'interno di ogni stralcio potranno essere realizzate una o più costruzioni, sempre nel rispetto delle superfici massime realizzabili all'interno del comparto.

Le tipologie degli edifici non saranno vincolanti, potranno essere modificate sia in sagoma, sia in altezza, sia nella volumetria nonché nelle planimetria.

Tali modifiche saranno equiparate a modifiche non sostanziali e non saranno considerate modifiche al PUA.

Dovranno essere individuati all'interno di ogni singolo stralcio, in sede di Permesso di Costruire, gli spazi per i parcheggi pertinenziali e pubblici ed il verde pertinenziale secondo quanto stabilito dalle norme tecniche di attuazione del POC come da DELIBERA C.C.C. N.66 approvato in data 30/07/2013.

La superficie territoriale di progetto si ottiene sottraendo dalla superficie d'intervento tutte le superfici destinate a DOT.E.

4) DESTINAZIONI D'USO

Le attività e le funzioni di seguito riportate per esteso come definite nel RUE, sono ammesse con la precisazione e prescrizione che tali destinazioni devono essere a principale supporto, e/o servizio, e/o integrazione e/o sinergia della destinazione prioritariamente produttiva. Per chiarimento ed estensione della normativa vengono di

seguito elencate come dal testo del RUE Vigente:

U.7 – Pubblici esercizi ,

U.9 – Attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi,

U.11 – Piccoli uffici e studi professionali,

U.12 – Attività terziarie e direzionali,

U.14 – Artigianato di servizio agli automezzi,

U.15 – Attività artigianali ed industriali,

U.16 – Attività artigianali ed industriali del settore agro-alimentare e conserviero,

U.18 – Attività di rottamazione, smaltimento e/o recupero rifiuti, lavorazione inerti,

U.19 – Attività di rimessaggio veicoli,

U.27 – Attrezzature per la mobilità,

U.31 – Distributori di carburante.

Sono consentite ulteriori funzioni particolari di supporto e/o servizio, e/o integrazione e/o sinergia della destinazione prioritariamente produttiva non comprese nell'elenco suddetto alle condizioni e prescrizioni indicate al primo e secondo paragrafo.

5) OPERE DI URBANIZZAZIONE E CESSIONI

Sono a carico dei soggetti attuatori nell'Ambito degli interventi edilizi della nuova area edificabile (da realizzarsi attraverso PUA e agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) alla cessione delle aree a standard di parcheggi pubblici nella misura prescritta dal PSC e dal RUE in vigore al momento della presentazione di ogni singolo PUA.

Sono inoltre a carico del soggetto attuatore la cessione gratuita dell'area destinata a verde pertinenziale, come evidenziato negli elaborati grafici di PUA.

6) PARAMETRI EDILIZI

a) Diritto edificatorio:

Il diritto edificatorio assegnato all'ambito consiste in un massimo di mq 9.772,27 . In considerazione del ridotto indice assegnato all'ambito è ammesso il trasferimento di una quota della SU attribuita al contermine ambito AP_1, fino ad un massimo di mq. 2.700,00.

b) D1 - Distanza dai confini di proprietà:

Intesa come misura, sul piano orizzontale, della congiungente i due punti più vicini posti rispettivamente sul perimetro della SQ (Superficie coperta) dell'edificio stesso e sul confine considerato: la distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà a perimetro di lotto è di m.5,00; è ammessa la costruzione in aderenza sul confine secondo il codice civile ed inoltre è ammessa una distanza di m.1,50 per gli edifici di servizio qualora non superino l'altezza di m.2,50.

c) D2 - Distanze da confini urbanistici:

Fra aree/ambiti a differente destinazione d'uso, intesa come distanza fra aree/ambiti a diversa vocazione prevalente: residenziale, terziaria e direzionale, produttiva, rurale, di servizio per dotazioni territoriali, ovvero il confine reciproco tra tali stesse aree/ambiti così come perimetrati nella cartografia del RUE e tenendo conto che la distanza dai confini di ambito non si applica nei confronti delle zone di rispetto. Si intende che non devono essere applicate distanze D2 fra aree/ambiti che abbiano la stessa tipologia di destinazione (es.: AP_1 rispetto ad AP_0, AC_1 rispetto ad AC_0, AP_1 rispetto ad APR, AC_1 rispetto ad ARS, ecc.). In particolare:

- come previsto dall'art. 47 del RUE che disciplina gli ambiti APR, la distanza dai confini urbanistici non deve essere inferiore a m 5.

- per le nuove costruzioni artigianali e industriali, si applica una distanza minima di m 10 nei confronti delle aree a prevalente destinazione residenziale ed una distanza minima di m 5 nei confronti di tutte le altre zone a destinazione non produttiva.

d) D3 - Distanza tra edifici:

Intesa come distanza minima intercorrente tra un punto qualsiasi posto sul perimetro della SQ (Superficie coperta) di uno dei due edifici e il perimetro della SQ (Superficie coperta) dell'altro, misurata sul piano orizzontale.

Come previsto dall'art. 47 del RUE che disciplina gli ambiti APR, la distanza deve essere pari all'altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque ≥ 10 m.

La distanza minima tra pareti cieche o finestrate rispetto agli edifici esterni all'Ambito è di m.10,00. Tale distanza tra pareti cieche o finestrate può essere ridotta fino a 5,00 m

qualora gli edifici siano entrambi posti all'interno dell'Ambito e può essere inferiore qualora gli edifici (anche di Ambiti diversi) siano collegati fra di loro anche da un porticato/tettoia di collegamento (sia in caso di pareti cieche sia in caso di pareti finestrate). In particolare, tra l'ambito APR e l'ambito AP1 è ammessa la costruzione sul confine collegata direttamente ad un edificio dell'altro ambito, senza dover considerare la distanza tra gli ambiti D2.

e) D4 - Distanze dalle strade:

Intesa come la distanza minima, misurata sul piano orizzontale, fra il limite della carreggiata e l'edificio, nel punto più vicino alla infrastruttura.

In particolare, per stabilire la distanza da rispettare lungo Via Caduti di Ustica, si richiama l'Articolo 26 del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada:

(...) 3. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

a) 30 m per le strade di tipo A;

b) 20 m per le strade di tipo B;

c) 10 m per le strade di tipo C.

(...) 5. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 3, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

Siccome Via Caduti di Ustica viene identificata da parte del Comune di Calderara di Reno come strada di tipo F, lungo la suddetta via non sarà necessario rispettare nessuna distanza minima dal confine stradale.

f) Altezze:

L'altezza massima consentita degli edifici sarà di mt.14,00, per mantenere una altezza coerente con gli edifici produttivi esistenti limitrofi al presente ambito APR (in particolare in riferimento all'altezza della tettoia esistente (H=13,10 m) all'interno della proprietà Roda Metalli alla quale si è intenzionati a collegarsi) e per consentire di posizionare all'interno dei fabbricati macchinari ingombranti necessari per la lavorazione dei materiali. L'altezza massima è stata stabilita anche per non andare in contrasto con l'Aeroporto di Bologna e i sistemi di comunicazione/navigazione/RADAR di ENAV S.p.A.

7) LOTTI E PRIORITA' ESECUTIVA TEMPORALE DI REALIZZAZIONE

Il soggetto privato si impegna a presentare i PUA in tre stralci con le seguenti modalità:

Stralcio 1 – 1° PUA da presentare entro 3 mesi dalla approvazione del POC:

St = 31.021,00 mq.

Su di progetto massima riferita alla realizzazione di una quota residua relativa all'ambito adiacente AP_1 (in cui è attualmente in funzione l'attività) = 2.700 mq realizzabili all'interno del nuovo comparto di espansione: questa superficie, all'interno del primo stralcio, verrà completamente realizzata.

Su di progetto massima riferita alla prima quota attribuita dal POC = 2.130 mq: questa superficie, nella prima fase verrà interamente realizzata.

In particolare, si ricorda che uno dei due fabbricati previsti nel primo stralcio (con superficie pari a 3.330,00 mq) sarà una tettoia (che da normativa regionale viene considerata Superficie Accessoria): nonostante questo, la suddetta superficie viene considerata come Superficie Utile, garantendo tutte le dotazioni urbanistiche necessarie (parcheggi e verde, sia pertinenziale che pubblico). In questo modo la società Roda Metalli, nel caso si dovesse trovare nella necessità di trasformare la tettoia aperta in un fabbricato chiuso (valutato come Superficie Utile), non dovrà effettuare nessuna variante al presente Piano Urbanistico né dovrà soddisfare altre dotazioni urbanistiche.

Nell'ambito della presente fase, il PUA prevedrà la cessione, oltre alle dotazioni pubbliche previste anche l'area identificata al N.C.T. al foglio 43 mappali 810-864-e 865 parte, destinata alla realizzazione dei nuovi magazzini comunali od altra funzione pubblica da individuare. Il medesimo PUA prevedrà inoltre la realizzazione della DOT_E complessiva per l'intero dimensionamento nonché le quote complessive di verde pertinenziale.

Stralcio 2 – 2° PUA da presentare entro l'ambito di validità del POC:

St = 10.992,00 mq. circa

Su di progetto massima attribuita dal POC = 4.500 mq.

Stralcio 3 – 3° PUA da presentare entro l'ambito di validità del POC:

St = 9.200,00 mq. circa

Su di progetto massima attribuita dal POC = 3.142,27 mq.

Il tutto come meglio evidenziato nella planimetria dimostrativa .

8) MATERIALI E PARTICOLARI COSTRUTTIVI

La tipologia costruttiva oltre a soddisfare le specifiche esigenze produttive in base alla destinazione d'uso ed alla classe energetica dell'edificio in progetto dovrà garantire un adeguato risparmio energetico e manutentivo. Materiali e tipologie saranno definite in corso di Permesso di Costruire.

Le pavimentazioni esterne dovranno essere scelte tra quelle di tipo durevole e a ridotta manutenzione.

Le siepi ed alberature dovranno essere di tipo autoctono, scelte fra quelle contemplate nel regolamento del verde comunale.

La progettazione esecutiva e la realizzazione delle opere di urbanizzazione e cessione dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale.