

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

RELAZIONE TECNICA

DATA 30.10.2013
AGG. 03.08.2015

Allegato

C

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

PREMESSA

La società Compagnia finanzia investimenti con sede in Bologna Via Indipendenza n.31 , per la nuda proprietà e la Roda Metalli Srl usufruttuaria sono proprietari di un'area posta in Via Caduti di Ustica della superficie territoriale di ha. 6.31.58 censita al catasto terreni al foglio 43 con i mappali 764 parte, 21,19,20,810,864,865,881,26,768,766, Individuata al vigente strumento urbanistico comunale (PSC) come APR e DOT-E .

Il Comune di Calderara di Reno aveva avviato, ai sensi degli articoli 30 e 34 delle legge regionale 20/2000, l'elaborazione del POC che successivamente è stato adottato.

Tale adozione è stata regolamentata da un accordo con il privato, ai sensi dell'articolo 18 delle Legge Regionale 24/03/2000 n. 20 e dell'articolo 11 comma 2 e 55 delle Legge n.241 del 7 agosto 1990e dell'articolo 23 della Legge Regionale 19 dicembre 2001 n.37 con il quale è stato effettuato l' inserimento in POC a seguito di delibera del consiglio comunale n. 66 del 30.07.2013.

L'azienda esistente Roda Metalli S.r.l si dedica allo stoccaggio, a recupero ed al riutilizzo di rifiuti non pericolosi prodotti da terzi da quasi trent'anni. Il tipo di rifiuto non pericoloso trattato è da sempre quello dei rottami di ferro e di metalli vari.

I materiali ferrosi trattati dalla ditta Roda Metalli sono:

- Bave e forge
- Pacchi di lamierino
- Lamierino
- Lamierino stagnato
- Lamierino profondo stampaggio
- Tornitura

- Demolizione

I materiali non ferrosi trattati dalla ditta Roda Metalli

sono:

- Alluminio
- Acciaio inox
- Rame
- Ottone
- Bronzo
- Rifiuti metallici n genere.

Attualmente la sede al Bargellino di Calderara di Reno, sita in Via Caduti di Ustica, occupa circa 14.000,00 mq, dei quali meno di 4.000,00 mq coperti; i restanti metri quadri sono adibiti a piazzali per la lavorazione e lo stoccaggio dei rottami.

L'obiettivo della società proprietaria è quello di effettuare un ampliamento dell'attività esistente in quanto per sostenere un adeguato sviluppo è assolutamente necessario procedere con nuovi investimenti, ampliando ed adeguando con nuove strutture.

Il nuovo intervento , a seguito di approvazione del POC è assoggettato ad elaborazione e approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo che regolerà l'intervento in ogni sua parte.

L'INTERVENTO

Come evidenziato in premessa, l'intervento è ricompreso tra la Via Caduti di Ustica a nord, la vecchia Via Roma ad ovest, la linea ferroviaria Bologna – Verona a sud e l'attuale inserimento produttivo della Roda Metalli ad est.

E' questa una zona nella quale sono già presenti attività produttive oltre a quella della proprietà per la quale è previsto l'ampliamento con il presente PUA.

L'intervento è previsto in tre stralci che avranno le seguenti modalità:

FASE 1

Superficie Territoriale = 31.021,00 mq

Superficie Utile = 2.130,00 mq (APR) + 2.700,00 (AP1)

Superficie Coperta = 1.500,00 + 3.330,00 = 4.830,00 mq

Dot E di Progetto = 11.915,00 mq

Verde Pertinenziale = 7.768,50 mq di cui 6.550,00 mq oggetto di cessione

Verde Pubblico attrezzato Richiesto = 30 mq /100 mq SU 2.130,00 mq (APR) = 639,00 mq

Relativamente a SU 2.700,00 mq (AP1) = NON DOVUTO

Verde Pubblico attrezzato di Progetto = MONETIZZATO

Superficie Permeabile di Progetto = 7.768,50 mq (Verde Pertinenziale)

Parcheggi pubblici Richiesti = 50 mq /100 mq SU 2.130,00 mq (APR) +

5 mq /100 mq SU 2.700,00 mq (AP1) = 1200,00 mq

Parcheggio pubblico di progetto = 1.205,00 mq

Parcheggi pertinenziali Richiesti = 40 mq /100 mq SU 4.830,00 mq (APR+AP1) = 1932,00 mq

Parcheggio pertinenziale di progetto = 3.632,00 mq

FASE 2

Superficie Territoriale = 10.992,00 mq

Superficie Utile = 4.500,00 mq (APR)

Superficie Coperta = 4.500,00 mq

Verde Pertinenziale = mq. ---

Verde Pubblico attrezzato Richiesto = 30 mq /100 mq SU 4.500,00 mq (APR) = 1.350,00 mq

Verde Pubblico attrezzato di Progetto = MONETIZZATO

Superficie Permeabile di Progetto = 350,00 mq (Parcheggio pertinenziale inghiaiato) + 284,10 mq

(Parte del piazzale inghiaiato) = 634,10 mq

Parcheeggi pubblici Richiesti = 50 mq /100 mq SU 4.500,00 mq (APR) =2.250,00 mq

Parcheeggio pubblico di progetto = 2.305,00 mq

Parcheeggi pertinenziali Richiesti = 40 mq /100 mq SU 4.500,00 mq (APR) =1.800,00 mq

Parcheeggio pertinenziale di progetto = 350,00 mq (la superficie mancante viene compensata dalla superficie sovrabbondante fornita in Fase 1)

FASE 3

Superficie Territoriale = 9.200,00 mq

Superficie Utile = 3.142,27 mq (APR)

Superficie Coperta = 3.142,27 mq

Verde Pertinenziale = mq. ---

Verde Pubblico attrezzato Richiesto = 30 mq /100 mq SU 3.142,27 mq (APR) = 942,68 mq

Verde Pubblico attrezzato di Progetto = MONETIZZATO

Superficie Permeabile di Progetto = 1.855,90 mq (Parte del Parcheeggio pertinenziale inghiaiato)

Parcheeggi pubblici Richiesti = 50 mq /100 mq SU 3.142,27 mq (APR) = 1.571,14 mq

Parcheeggio pubblico di progetto = 1.607,00 mq

Parcheeggi pertinenziali Richiesti = 40 mq /100 mq SU 3.142,27 mq (APR) = 1.256,91 mq

Parcheeggio pertinenziale = 2.140,00 mq

L'intervento consente le attività funzionali riportate del RUE che possono essere così identificate:

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.

Attualmente, per le esigenze della proprietà, è prevista la realizzazione di fabbricati produttivi per lo stoccaggio di materiali ferrosi da recuperate con ampi piazzali, anch'essi idonei alla movimentazione ed allo stoccaggio sempre di materiali ferrosi che possono essere accatastati all'aperto.

Quindi l'attività funzionale prevalente dell'azienda Roda Metalli (compresa la superficie del comparto esistente) attualmente è la **U.18** (Attività di rottamazione, smaltimento e/o recupero rifiuti, lavorazione inerti), con facoltà di svolgere anche gli usi già previsti nel POC (come già indicato nel paragrafo precedente), soddisfacendo le dotazioni richieste da ciascun uso.

È prevista inoltre la realizzazione di una palazzina uffici in ampliamento di quella esistente nell'area limitrofa, dove ha attualmente sede la Roda Metalli.

In base all'Accordo con il privato ai sensi dell'art. 18 LR 24 marzo 2000, vengono assegnati diritti edificatori pari a 9.772,27 mq di SU a destinazione produttiva e di 2.700,00 mq di SU residua da trasferire dall'adiacente area classificata in AP_1. Nel corso dei tre stralci, verranno edificati fabbricati produttivi con una SU complessiva pari a 12.472,27 mq. 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.

Come già evidenziato nelle fasi operative in cui si svilupperà il PUA, l'intervento è previsto su un'area complessiva di mq. 63.158,00 di cui mq. 11.915 destinato a DOT-E che sarà realizzato nella prima fase dell'intervento (I Stralcio).

Nelle due aree adibite a DOT-E saranno realizzate le due vasche di laminazione (un fosso perimetrale di 900 mc per le acque bianche delle coperture e un invaso di 2100 mc per le acque di prima pioggia provenienti dai piazzali) come previsto nel progetto idraulico allegato alla presente.

Tutte le aree previste a DOT-E sono state ubicate nella zona limitrofa all'intervento tali da mitigare e schermare l'insediamento in progetto , con particolare riguardo alla corte colonica presente al centro del lato nord dell'area.

Le dotazioni di Verde Pubblico Attrezzato (VP), da fornire con superficie pari a 30 mq ogni 100 mq di SU (APR), verranno monetizzate in occasione della realizzazione di ognuno dei tre stralci.

Sono previste tutte le aree destinate a parcheggi pertinenziali ubicate a fregio della Via Caduti di Ustica nell'angolo Nord/est per la prima fase ed in aderenza ai futuri edifici previsti nelle fasi successive.

Si è inoltre identificata un'ampia area dedicata al verde pertinenziale che sarà destinata alla cessione al comune di Calderara di Reno come dagli accordi sottoscritti ai sensi dell'articolo 18.

La suddetta area destinata alla cessione, viene considerata sia come verde pertinenziale (nel computo totale delle superfici destinate a verde pertinenziale) e sia come permeabile nel computo totale delle superfici permeabili necessarie al comparto (pari al 20% della Superficie Territoriale APR). Per soddisfare la dotazione di superficie permeabile, oltre alla già citata area, verranno considerate tutte le altre superfici di verde pertinenziale realizzate nel primo stralcio, il parcheggio pertinenziale del secondo e del terzo stralcio (realizzati in ghiaietto).

L'intera area sarà inoltre recintata con una barriera in lastre di cemento prefabbricato nella parte inferiore e con pannelli in lamiera fonoassorbenti nella parte superiore, dell'altezza complessiva non superiore a mt.6.00, a proseguimento di quella già esistente nell'ambito adiacente.

La barriera verrà edificata in due fasi differenti: la prima parte verrà costruita durante il primo stralcio, con il percorso specificato nella tavola 7 (percorso A – B - ... - M – N), mentre la seconda parte verrà costruita durante uno dei due stralci successivi.

La scelta della proprietà Roda Metalli di utilizzare quali schermi mitigativi le barriere perimetrali piuttosto che terrapieni/dune è dovuta a diverse ragioni:

- la pre-esistenza su gran parte del perimetro dell'attuale confine della RODA Metalli di barriere.

- la necessità oggettiva della ditta di avere bisogno di ampi spazi di manovra e depositi anche a cielo aperto dei prodotti.

- il contesto prettamente produttivo della maggior parte della zona.

D'altro canto, azione principale di queste barriere è la sicurezza (in quanto, vista la particolarità del materiale trattato, l'azienda è costantemente soggetta a furti), secondariamente la funzione fonoisolante per la quale viene ritenuto preferibile l'uso delle dune/terrapieni.

La larghezza del piede di un terrapieno in questo contesto da realizzare in area di proprietà RODA avrebbe eroso troppo spazio necessario alle attività proprie esterne della ditta.

Per quanto attiene l'aspetto visivo, come si può vedere dalla tavola 7 bis, l'impatto della barriera può essere mitigato, e ciò è già stato previsto, da alberature rivolte verso le residenze/ricettori sensibili che possano raggiungere e superare il colmo d'altezza dei pannelli stessi, in particolare nel contesto che circonda gli edifici abitativi di via Cauti di Ustica nn. 22.

Queste alberature saranno piantumate secondo i criteri previsti dal "Regolamento del Verde Pubblico e Privato" del Comune di Calderara di Reno. In particolare verranno utilizzate alberature presenti nella lista delle specie per nuovi impianti, appartenenti al Gruppo 1[^] o al Gruppo 2[^], come il *Carpinus betulus* L. o similari.

Queste alberature, a pieno sviluppo, garantiranno una mitigazione più che adeguata alle residenze presenti nelle immediate vicinanze, riducendo l'impatto delle barriere perimetrali.

Come d'accordo con Hera, prima della costruzione della Tettoia da 3.330,00 mq prevista nel primo stralcio, si provvederà insieme al gestore allo spostamento delle reti (gas e acqua) che passerebbero altrimenti sotto il suddetto edificio. In particolare, la rete del gas verrà spostata ad una distanza di circa 2,00 m dal fabbricato mentre la rete dell'acqua ad una distanza di circa 1,50 m (come da prescrizioni del gestore).

Inoltre, la costruzione della suddetta Tettoia rispetterà le prescrizioni del Consorzio della Bonifica Renana relativamente al

rispetto da mantenere dallo Scolo Peloso (un canale tombato): in corrispondenza dello canale la Tettoia non potrà essere chiusa e verrà garantita la possibilità di effettuare interventi di manutenzione da parte del gestore.

Relativamente all'immissione delle acque meteoriche all'interno del fosso posto lungo Via Roma, provenienti dall'area pubblica, sono state osservate e rispettate le prescrizioni richieste dal Consorzio Bonifica Renana; si precisa inoltre che il fosso verrà adeguatamente riprofilato al fine di poter ricevere in maniera adeguata la suddetta immissione.

Come prescritto dall'AUSL, in presenza di un eventuale incrocio tra la rete fognaria nera e la rete dell'acqua potabile, verrà utilizzato un contro-tubo in acciaio (per la tubazione in polietilene dell'acquedotto) di lunghezza pari a 1,50 m per ovviare ad eventuali problemi di contaminazione da parte della rete fognaria.

Inoltre, relativamente alle vasche di laminazione, verrà previsto un parapetto di altezza pari ad 1,00 m per proteggere da eventuali cadute. Non saranno previsti trattamenti anti-zanzare in quanto non necessari: infatti l'acqua che andrà a riempire le vasche rimarrà sul fondo soltanto il tempo necessario ad essere smaltita nella fognatura (poche ore a dipendenza dei volumi), non generando quindi specchi di acqua stagnante in grado di ospitare questi insetti.

Queste prescrizioni da parte dell'AUSL vengono recepite in questa fase di Pianificazione e saranno debitamente sviluppate e precisate con particolari costruttivi quando verrà richiesto il Permesso di Costruire.

L' area soggetta a Piano Urbanistico Attuativo, come si evince dagli elaborati grafici, è leggermente diversa da quella evidenziata nel POC approvato con delibera Consigliare del

30.07.2013. Tali modeste differenze della perimetrazione sono dovute ad un'esatta definizione dei confini catastali dell'area in proprietà che, all'atto della stesura dell'accordo con il privato che ha generato l'inserimento in POC, erano considerati lo stato di fatto presente in campagna, non coincidente con l'esatto confine catastale.

Il Progettista

Geom. Gian Paolo Rimondi

Arch. Giacomo Rimondi

RIEPILOGO SUPERFICI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Superficie Catastale = 63.158,00 mq
Superficie Intervento (S.T. APR + Dot E) = 63.158,00 mq
Superficie Territoriale APR (S.Int. – Dot E) = 63.158 ,00– 11.915,00 = 51.243,00 mq
Superficie Fondiaria (S.T. APR – VP – PU) = 51.243,00 – 5.117,00 (PU) = 46.126,00 mq
Dot E Richiesta = 11.915,00 mq (in base all'allegato dell'Art. 18 / Accordo col privato)
Dot E di Progetto = 11.915,00 mq
Superficie Utile ammessa (APR) = 9.772,27 mq (in base all'Art. 18)
Superficie Utile ammessa (trasferita da AP1) = 2.700,00 mq
Superficie Coperta = 3.330,00 + 1.500,00 + 4.500,00 + 3.142,27 = 12.472,27 mq
Verde Pubblico attrezzato Richiesto FASE 1 = 30 mq /100 mq SU 2.130,00 mq (APR) = 639,00 mq Relativamente a SU 2.700,00 mq (AP1) = NON DOVUTO
Verde Pubblico attrezzato di Progetto FASE 1 = MONETIZZATO
Verde Pubblico attrezzato Richiesto FASE 2 = 30 mq /100 mq SU 4.500,00 mq (APR) =1.350,00mq
Verde Pubblico attrezzato di Progetto FASE 2 = MONETIZZATO
Verde Pubblico attrezzato Richiesto FASE 3 = 30 mq /100 mq SU 3.142,27 mq (APR) = 942,68 mq
Verde Pubblico attrezzato di Progetto FASE 3 = MONETIZZATO
Verde Pertinenziale Richiesto (0,2 x (S.F. – Superficie Coperta))= 0.2 x (46.126,00 – 12.472,27) = 6.730,75 mq
Verde Pertinenziale di Progetto = 7.768,50 mq (fornito completamente nella Fase 1)

<p>Superficie Permeabile Richiesta (0,2 x S.T.) = 0,2 x 51.243,00 = 10.248,60 mq</p> <p>Superficie Permeabile di Progetto = 7.768,50 mq (Verde Pertinenziale) + 350,00 mq (Parcheggio pertinenziale inghiaiato Fase 2) + 284,10 mq (Parte del piazzale inghiaiato Fase 2) + 1.855,90 mq (Parte del Parcheggio pertinenziale Fase 3 inghiaiato) = 10.258,50 mq</p>
<p>Parcheggi pertinenziali Richiesti FASE 1 = 40 mq /100 mq SU 4.830,00 mq (APR+AP1) =1932,00mq</p> <p>Parcheggi pertinenziali di Progetto FASE 1 = 3.632,00 mq</p> <p>Parcheggi pertinenziali Richiesti FASE 2 = 40 mq /100 mq SU 4.500,00 mq (APR) =1.800,00 mq</p> <p>Parcheggi pertinenziali di Progetto FASE 2 = 350,00 mq (la superficie mancante viene compensata dalla superficie sovrabbondante fornita in Fase 1)</p> <p>Parcheggi pertinenziali Richiesti FASE 3 = 40 mq /100 mq SU 3.142,27 mq (APR) = 1.256,91 mq</p> <p>Parcheggi pertinenziali di Progetto FASE 3 = 2.140,00 mq</p> <p>Parcheggi pertinenziali richiesti COMPLESSIVI = 40 mq /100 mq SU 12.472,27 (U.18)=4.988,91mq</p> <p>Parcheggi pertinenziali di progetto COMPLESSIVI = 6.122,00 mq</p>
<p>Parcheggi pubblici Richiesti FASE 1 = 50 mq /100 mq SU 2.130,00 mq (APR) + 5 mq /100 mq SU 2.700,00 mq (AP1) = 1200,00 mq</p> <p>Parcheggi pubblici di Progetto FASE 1 = 1.205,00 mq</p> <p>Parcheggi pubblici Richiesti FASE 2 = 50 mq /100 mq SU 4.500,00 mq (APR) =2.250,00 mq</p> <p>Parcheggi pubblici di Progetto FASE 2 = 2.305,00 mq</p> <p>Parcheggi pubblici Richiesti FASE 3 = 50 mq /100 mq SU 3.142,27 mq (APR) = 1.571,14 mq</p> <p>Parcheggi pubblici di Progetto FASE 3 = 1.607,00 mq</p> <p>Parcheggi pubblici Richiesti COMPLESSIVI = 50 mq /100 mq SU 9.772,27 (APR) + 5 mq /100 mq SU 2.700,00 mq (AP1) = 5.021,14 mq</p> <p>Parcheggi pubblici di Progetto COMPLESSIVI = 5.117,00 mq</p>

FASE 1

Superficie Territoriale = 31.021,00 mq

Superficie Utile = 2.130,00 mq (APR) + 2.700,00 (AP1)

Superficie Coperta = 1.500,00 + 3.330,00 = 4.830,00 mq

Dot E di Progetto = 11.915,00 mq

Verde Pertinenziale = 7.768,50 mq di cui 6.550,00 mq oggetto di cessione

Verde Pubblico attrezzato Richiesto = 30 mq /100 mq SU 2.130,00 mq (APR) = 639,00 mq

Relativamente a SU 2.700,00 mq (AP1) = NON DOVUTO

Verde Pubblico attrezzato di Progetto = MONETIZZATO

Superficie Permeabile di Progetto = 7.768,50 mq (Verde Pertinenziale)

Parcheggi pubblici Richiesti = 50 mq /100 mq SU 2.130,00 mq (APR) +

5 mq /100 mq SU 2.700,00 mq (AP1) = 1200,00 mq

Parcheggio pubblico di progetto = 1.205,00 mq

Parcheggi pertinenziali Richiesti = 40 mq /100 mq SU 4.830,00 mq (APR+AP1) = 1932,00 mq

Parcheggio pertinenziale di progetto = 3.632,00 mq

FASE 2

Superficie Territoriale = 10.992,00 mq

Superficie Utile = 4.500,00 mq (APR)

Superficie Coperta = 4.500,00 mq

Verde Pertinenziale = mq. ---

Verde Pubblico attrezzato Richiesto = 30 mq /100 mq SU 4.500,00 mq (APR) =1.350,00 mq

Verde Pubblico attrezzato di Progetto = MONETIZZATO

Superficie Permeabile di Progetto = 350,00 mq (Parcheggio pertinenziale inghiaiato) + 284,10 mq
(Parte del piazzale inghiaiato) = 634,10 mq

Parcheggi pubblici Richiesti = 50 mq /100 mq SU 4.500,00 mq (APR) =2.250,00 mq

Parcheggio pubblico di progetto = 2.305,00 mq

Parcheggi pertinenziali Richiesti = 40 mq /100 mq SU 4.500,00 mq (APR) =1.800,00 mq

Parcheggio pertinenziale di progetto = 350,00 mq (la superficie mancante viene compensata dalla superficie sovrabbondante fornita in Fase 1)

FASE 3

Superficie Territoriale = 9.200,00 mq

Superficie Utile = 3.142,27 mq (APR)

Superficie Coperta = 3.142,27 mq

Verde Pertinenziale = mq. ---

Verde Pubblico attrezzato Richiesto = 30 mq /100 mq SU 3.142,27 mq (APR) = 942,68 mq

Verde Pubblico attrezzato di Progetto = MONETIZZATO

Superficie Permeabile di Progetto = 1.855,90 mq (Parte del Parcheggio pertinenziale inghiaiato)

Parcheggi pubblici Richiesti = 50 mq /100 mq SU 3.142,27 mq (APR) = 1.571,14 mq

Parcheggio pubblico di progetto = 1.607,00 mq

Parcheggi pertinenziali Richiesti = 40 mq /100 mq SU 3.142,27 mq (APR) = 1.256,91 mq

Parcheggio pertinenziale = 2.140,00 mq