

COMUNE DI CALDERARA DI RENO (BO)
PROGETTO DI AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DEL
FABBRICATO INDUSTRIALE BONFIGLIOLI RIDUTTORI S.p.A.
SITO IN VIA BAZZANE

RICERCA E PROGETTO

Galassi, Mingozzi e Associati
 RICERCA E PROGETTO - GALASSI, MINGOZZI E ASSOCIATI
 VIA DI SAN LUCA 11, 40135 BOLOGNA - T. +39 051 6153800 - F. +39 051 6156173
 studio@ricercaeprogetto.it - www.ricercaeprogetto.it

PROGETTO GENERALE E COORDINAMENTO: ING. ANGELO MINGOZZI (INCARICATO)

ARCHITETTURA: ING. ANGELO MINGOZZI, ARCH. MARCO BUGHI

STRUTTURE: ING. RAFFAELE GALASSI, ING. UMBERTO FINARELLI

IMPIANTI: ING. SERGIO BOTTIGLIONI

RETI TECNOLOGICHE E ILLUMINAZIONE: ING. GRAZIANO CARTA

SICUREZZA: ING. GIORGIO FIOCCHI

VAS - VALSATI: ING. SERGIO BOTTIGLIONI

COLLABORATORI: ING. FRANCESCA MAJONCHI, ING. MATTEO MEDOLA, ING. GIACOMO SODDU,
 ING. TIZIANO CONSOLINI, ARCH. GIAMPIERO BOSCHETTI, ARCH. NICOLA CARLEO

CONSULENTI SPECIALISTICI

IDRAULICA: ING. CARLO BAIETTI (PRISMA INGEGNERIA)

ASPETTI BOTANICO-VEGETAZIONALI: DOTT. AGR. FILIPPO MARSIGLI (MARSIGLI LAB)

VIABILITÀ, MOBILITÀ E TRAFFICO: ING. MICHELE TAROZZI

ASPETTI GEOLOGICI: DOTT. GEOL. SILVIO DE NUZZO

RISCHIO ARCHEOLOGICO: DOTT. SILVIA MARVELLI, DOTT. FABIO LAMBERTINI (MUSEO ARCH. AMB.)

IMPIANTI ELETTRICI: P.E. LORIS AMADUZZI (STUDIO AZ)

COMMITTENTE

BONFIGLIOLI RIDUTTORI S.p.A.
 VIA GIOVANNI XXIII, 7/A 40012, CALDERARA DI RENO (BO)

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

FASE Procedura ex Art. A-14 bis L. R. n. 20/2000	SCALA 1:2000	TAVOLA N° 01
OGGETTO COMPARTO OGGETTO DI VARIANTE URBANISTICA	DATA 05/10/2016	AGG. 25/11/2016
DISEGN.	PROG.	RESP.
COORD.	N° COMMESSA 015019	



COMPARTO CLEMENTINO BONFIGLIOLI

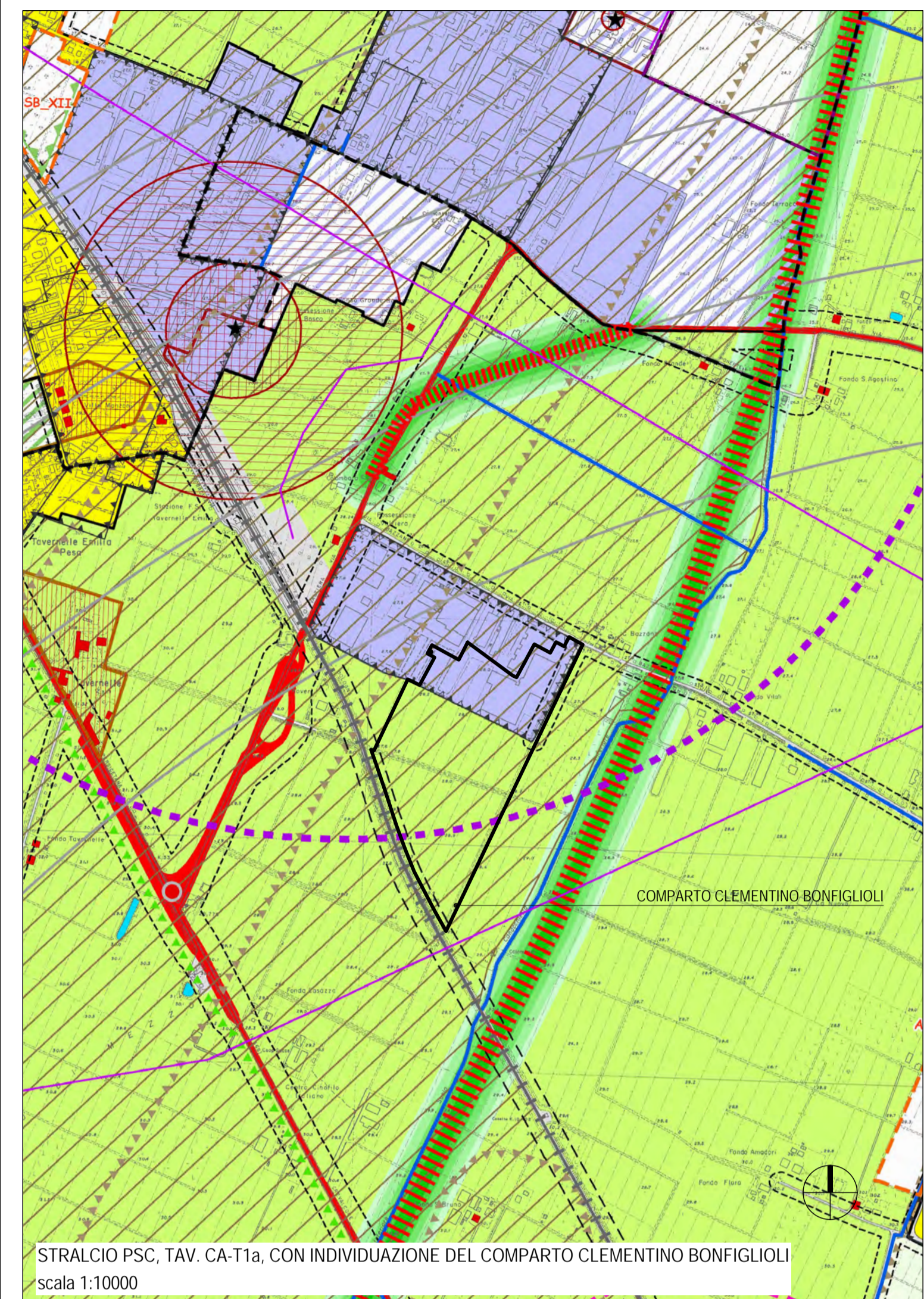
FOTO AEREA DELL'AREA CON INDIVIDUAZIONE DEL COMPARTO CLEMENTINO BONFIGLIOLI
 scala 1:5000

LEGENDA

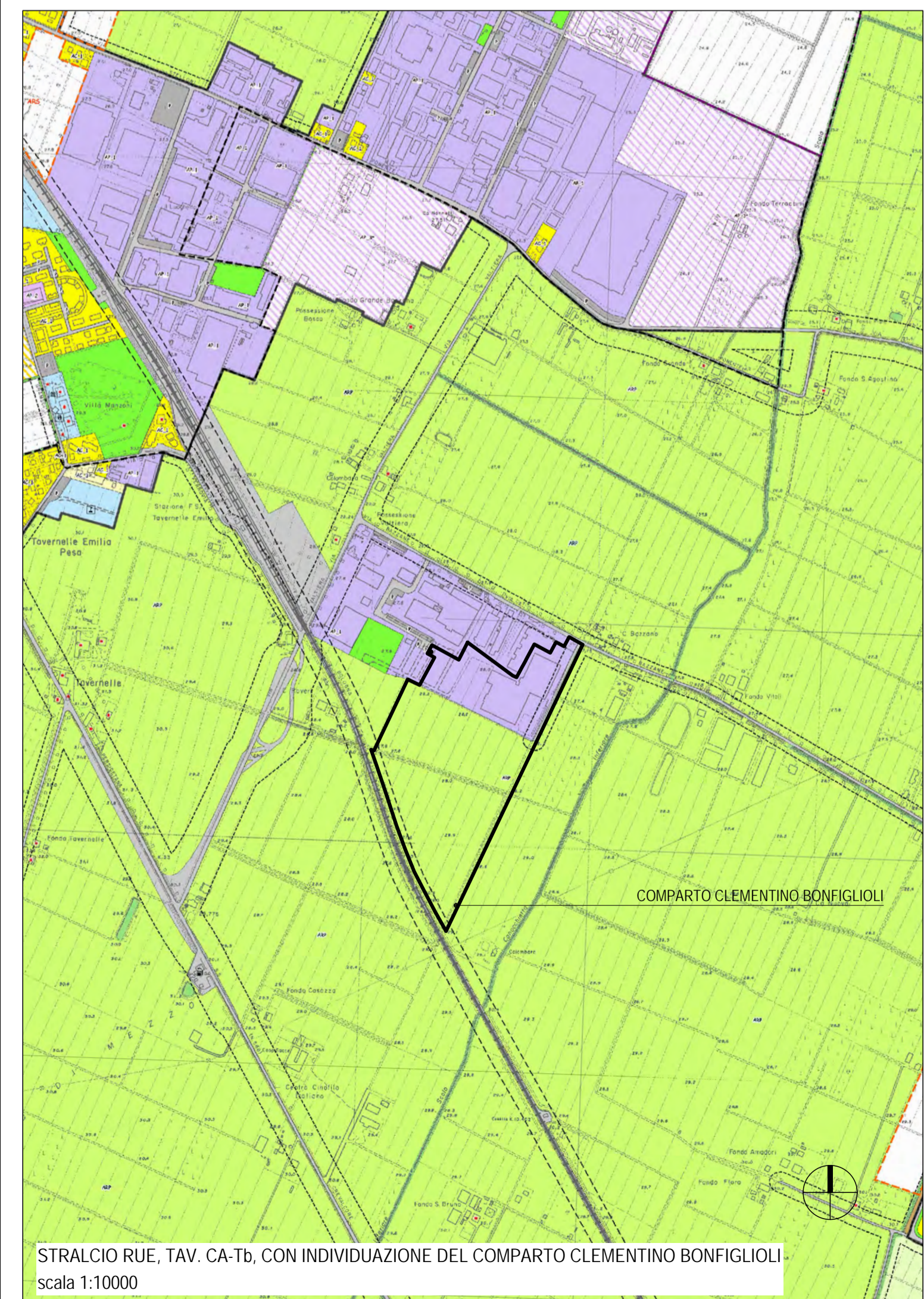
- COMPARTO CLEMENTINO BONFIGLIOLI (costituito dall'insieme delle tre aree "A", "B" e "C" sotto riportate)
- AREA "A" DEL FABBRICATO INDUSTRIALE ESISTENTE
- AREA "B" DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO COMPARTO N. 6
- AREA "C" DI COMPLETAMENTO



INDIVIDUAZIONE DEL COMPARTO CLEMENTINO BONFIGLIOLI SUL RILIEVO TOPOGRAFICO
 scala 1:2000



STRALCIO PSC, TAV. CA-T1a, CON INDIVIDUAZIONE DEL COMPARTO CLEMENTINO BONFIGLIOLI
 scala 1:10000



STRALCIO RUE, TAV. CA-Tb, CON INDIVIDUAZIONE DEL COMPARTO CLEMENTINO BONFIGLIOLI
 scala 1:10000

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

	(A) (1)	(B) (2)	(C) (3)	COMPARTO CLEMENTINO BONFIGLIOLI	NOTE
SF - Superficie Fondiaria	m² 35.699,00	4.901,00	108.090,00	148.690,00	La SF (Superficie Fondiaria) dell'intero Comparto è generata dalla somma delle SF delle aree "A"(superficie catastale, già riportata nella SCIA n. 18596 del 13/07/2016), "B" (superficie riportata nella Concessione Edilizia n. 9264 del 06/07/2002, per le Opere di Urbanizzazione del PPIP "Comparto 6" (approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 88 del 24/11/1999) e "C" (superficie reale misurata riportando i confini catastali sul rilievo topografico).
Su max - Superficie utile massima	m² 19.634,45	2.695,55	32.420,00	54.750,00	La Su max (Superficie utile massima) dell'intero Comparto è generata dalla somma delle Su max delle aree "A"(SCIA n. 18596 del 13/07/2016), "B" (applicando l'indice di 0,55 alla SF riportata nella Concessione Edilizia n. 9264 del 06/07/2002) e "C" (concordata con l'Amministrazione Comunale). Le Sumax delle aree "A", "B" e "C" sono riportate solo al fine di esplicitare il calcolo della Su max dell'intero "Comparto Clementino Bonfiglioli", che deve intendersi unitario e indiviso.
<i>Su realizzata</i>	m² 12.481,87	0,00	0,00	12.481,87	
<i>Su residua</i>	m² 7.152,58	2.695,55	32.420,00	42.268,13	
Sa max - Sup. accessoria massima (60% Su)	m² 11.780,67	1.617,33	19.452,00	32.850,00	La Sa max (Superficie accessoria massima) dell'intero Comparto è generata dalla somma delle Sa max delle aree "A", "B" e "C" (60% delle Sa max delle rispettive aree). Le Sa max delle aree "A", "B" e "C" sono riportate solo al fine di esplicitare il calcolo della Sa max dell'intero "Comparto Clementino Bonfiglioli" che deve intendersi unitario e indiviso.
<i>Sa realizzata</i>	m² 3.510,83	0,00	0,00	3.510,83	
<i>Sa residua</i>	m² 8.269,84	1.617,33	19.452,00	29.339,17	
PU - Parch. di urbanizzazione da monetizzare	m²/m² 5 m² /100 m² Su (sulla Su residua)	già realizzati	5 m² /100 m² Su	5 m² /100 m² Su	Le superfici da destinare a Parcheggi di urbanizzazione (PU) da monetizzare, dovute per la realizzazione delle nuove Su da realizzare nell'ambito dell'intero Comparto devono essere calcolate al netto delle superfici generate dal lotto "B" pari a 2.695,55 x 0,05 = 134,78 m², in quanto le dotazioni territoriali del lotto "B" sono già state realizzate nell'ambito delle Opere di Urbanizzazione del PPIP del "Comparto 6" (Concessione Edilizia n. 9264 del 06/07/2002).
Pp - Parcheggi di pertinenza	m²/m²	40 m² /100 m² Su			
VP - Verde pubblico attrezzato	m²/m²	non dovuto			
SP - Superficie permeabile	%	30% di ST (30% SF)			Nel "Comparto Clementino Bonfiglioli" la SF (Superficie Fondiaria) coincide con la ST (Superficie Territoriale).
Vp - Verde pertinenziale	%	20% di SF al netto della superficie coperta (Sq)			
H - Altezza massima	m	40,00 m per tip. direzionale "HQ", 16,00 m per tip. direzionale "uffici PTS" e 12,00 m per tutte le altre tipologie, (fatte salve le disposizioni in materia di sicurezza aeroportuale)			
VL - Visuale libera		0,5 per le nuove costruzioni			
D1 - Distanze dai confini di proprietà	m	5,00 m per le nuove costruzioni			
D2 - Distanze dai confini urbanistici	m	5,00 m per le nuove costruzioni			Come riportato nel RUE, art. 15, comma 5, lett. d, "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".
D4 - Distanza dalle strade	m	5,00 m per le nuove costruzioni			

NOTE:

- (1) L'area "A" è già in parte edificata. La superficie utile (Su) già utilizzata di 12.481,87 e quella residua di 7.152,58 sono riportate nella SCIA in sanatoria del 13/07/16, prot. 18596, che costituisce lo stato legittimo.
- (2) L'area "B" è attualmente un lotto libero derivato dal Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata del "Comparto 6" (approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 88 del 24/11/1999) e dalla successiva Concessione Edilizia n. 9264 del 06/07/2002. La sua potenziale edificatoria è stata originariamente espressa in Superficie Lorda Utile massima (SLUmax) pari a 2.941,00 m², applicando l'indice di 0,6 m²/m² sulla superficie fondiaria (SF) di 4.901,00 m² (Concessione Edilizia n. 9264 del 06/07/2002), come previsto dal PRG vigente. Come concordato con l'Amministrazione comunale, per il calcolo della corrispondente Superficie Utile (Su max) pari a 2.695,55 m², alla SF di 4.901,00 m² si è applicato l'indice di utilizzazione fondiaria (UF) pari a 0,55 m²/m² delle "AP_1" Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato (art. 42 del RUE).
- (3) L'area "C", classificata "ARP" - ambito agricolo di rilievo paesaggistico, viene trasformata in "AP_1". Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato (art. 42 del RUE). La capacità edificatoria massima, notevolmente inferiore a quella delle "AP_1" esistenti, è stata concordata con l'Amministrazione Comunale.