

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
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 – VALSAT: 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 /	TAVOLA N° NUE	
OGGETTO NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE		DATA 05/10/2016		
		AGG. 25/11/2016		
DISEGN.	PROG.	RESP.	COORD.	N° COMMESSA 015019

INDICE:

1 – PREMESSA	pag. 2
2 – INDIVIDUAZIONE DEL COMPARTO CLEMENTINO BONFIGLIOLI	2
3 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	4
4 – USI AMMESSI	5

1 – PREMESSA

Le **Norme Urbanistiche ed Edilizie** del presente documento, sono riferite al **progetto di ampliamento e ristrutturazione del fabbricato industriale Bonfiglioli Riduttori S.p.A.**, sito in via Bazzane n. 33, nel comune di Calderara di Reno.

Per l'attuazione del progetto è necessario procedere ad una **variante della disciplina urbanistica vigente: Piano Strutturale Comunale (PSC) e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)**.

Il Comune di Calderara di Reno e la Bonfiglioli Riduttori S.p.A. hanno stipulato un **accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. Emilia Romagna 20/2000** (Del.G.C. n. 108 del 03/10/2016), allo scopo di definire il contenuto discrezionale degli atti di pianificazione urbanistica, nonché le modalità procedurali e la tempistica con la quale si dovrà attuare il progetto.

Nell'accordo il Soggetto Attuatore ed il Comune concordano di seguire, per la variante urbanistica necessaria all'attuazione del progetto, la **procedura prevista dall'art. A-14 bis della L.R. n. 20/2000**, recante "Misure urbanistiche per favorire lo sviluppo delle attività produttive", che porterà alla costituzione di **un nuovo comparto edificatorio unitario denominato "Comparto Clementino Bonfiglioli"**.

Come meglio specificato più avanti, l'area che costituisce il nuovo **Comparto Clementino Bonfiglioli**, oggi comprende sia porzioni di territorio aventi già destinazione produttiva (indicate come aree "A" e "B") sia un'area contigua, attualmente ricompresa in territorio rurale (indicata come area "C"), posta in stabile e diretto collegamento con l'insediamento principale da ampliare.

In seguito alla variante urbanistica, l'intero **Comparto Clementino Bonfiglioli** è inserito nelle aree **"AP_1 - Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato"**.

Le **Norme Urbanistiche ed Edilizie** del presente documento sono finalizzate a definire le **modalità e fasi di attuazione, i parametri urbanistici ed edilizi** e gli **usi ammessi** per il "Comparto Clementino Bonfiglioli", che dovranno essere recepiti dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) nell'ambito della variante urbanistica, ed in particolare nell'art. 42 dello stesso.

Riguardo i reciproci impegni del Soggetto Attuatore e del Comune si rimanda ai contenuti dell'accordo ex art. 18 L.R. Emilia Romagna 20/2000 citato e alla successiva Convenzione.

2 – INDIVIDUAZIONE DEL COMPARTO CLEMENTINO BONFIGLIOLI

Il Comparto Clementino Bonfiglioli, oggetto di variante urbanistica è composto di tre aree distinte che vengono accorpate in un'area unica e indivisa (si veda la Tav 01). Le aree sono le seguenti:

Area "A" Già collocata dal RUE in ambito "AP_1 - Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato", occupa la parte a nord del Comparto Clementino Bonfiglioli e si affaccia su via Bazzane.

L'area è identificata al Catasto Terreni del Comune di Calderara di Reno al foglio 19, mappali 121, 236.

L'area è soggetta ad intervento edilizio diretto, ed è già in parte edificata con l'attuale fabbricato industriale della Bonfiglioli oggetto di ampliamento e ristrutturazione.

Lo stato legittimo è costituito dalla SCIA in sanatoria del 13/07/16, prot. 18596.

La superficie fondiaria (SF) dell'area è 35.699,00 m², come riportato nello stato legittimo di cui sopra.

La capacità edificatoria massima è espressa in superficie utile (Su) e superficie accessoria (Sa).

I dati urbanistici dell'area, come riportato dallo stato legittimo, sono i seguenti:

Su massima	19.634,45 m ² ;
Su realizzata	12.481,87 m ² ;
Su residua	7.152,58 m ² ;
Sa massima (60% Su)	11.780,67 m ² ;
Sa realizzata	3.510,83 m ² ;
Sa residua	8.269,84 m ² ;

L'edificazione delle superfici residue è soggetta al pagamento degli oneri U1, U2, D, S e alla monetizzazione dei PU Parcheggi di urbanizzazione. Non è soggetta al pagamento del Contributo di Sostenibilità.

Area "B" Già collocata del RUE in ambito "AP_1 - Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato", l'area è collocata a ovest della precedente e occupa una piccola porzione a nord del Comparto Clementino Bonfiglioli.

L'area è identificata al Catasto Terreni del Comune di Calderara di Reno al foglio 19, mappale 250.

L'area è soggetta ad intervento edilizio diretto, ed è attualmente un lotto libero.

Lo stato legittimo è costituito dal Piano Particolareggiato 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 superficie fondiaria dell'area è 4.901,00 m², come riportato nello stato legittimo di cui sopra.

La sua potenzialità edificatoria è stata originariamente espressa in Superficie Lorda Utile massima (SLU_{max}) applicando l'indice 0,6 m²/m² alla SF. In accordo con i tecnici dell'Amministrazione comunale la SLU_{max} è stata convertita in Su massima applicando l'indice di utilizzazione fondiaria UF 0,55 m²/m² alla SF, essendo il lotto inserito in area AP_1

I dati urbanistici dell'area, come riportato dallo stato legittimo, sono i seguenti:

Su massima	2.695,55 m ² ;
Su realizzata	0,00 m ² ;
Sa massima (60% Su)	1.617,33 m ² ;
Sa realizzata	0,00 m ² ;

L'edificazione di tutte le superfici previste è soggetta al pagamento degli oneri U2, D, S. Non è soggetta al pagamento degli oneri U1 e alla monetizzazione dei PU Parcheggi di urbanizzazione in quanto nell'ambito del Piano particolareggiato sono state realizzate e cedute all'Amministrazione comunale le opere di urbanizzazione primaria dovute. L'edificazione non è soggetta al pagamento del Contributo di Sostenibilità.

Area "C" L'area è collocata dal RUE in ambito "ARP - Ambito agricolo di rilievo paesaggistico" e attraverso la variante allo strumento urbanistico viene trasformata in "AP_1 - Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato", occupa la parte a sud del Comparto Clementino Bonfiglioli e confina con l'area di pertinenza dalla linea ferroviaria Bologna - Verona.

L'area è identificata al Catasto Terreni del Comune di Calderara di Reno al foglio 19, mappali 79, 81, 82, 276 (parte) e foglio 29, mappali 2, 8, 9 (parte).

L'area è attualmente utilizzata per attività agricole e su di essa non sono presenti fabbricati.

La superficie reale dell'area misurata riportando i confini catastali sul rilievo topografico è 108.090,00 m².

La capacità edificatoria è espressa in superficie utile (Su) e superficie accessoria (Sa).

La capacità edificatoria massima stabilita per tale area, notevolmente inferiore a quella delle aree "AP_1" esistenti è la seguente:

Su massima 32.420,00 m²;

Sa massima (60% Su) 19.452,00 m²;

L'edificazione di tutte le superfici espresse da tale area è soggetta al pagamento degli oneri U1, U2, D, S, alla monetizzazione dei PU Parcheggi di urbanizzazione e al pagamento del Contributo di Sostenibilità.

Il Comparto Clementino Bonfiglioli ha una Superficie fondiaria (SF) coincidente con la Superficie territoriale (ST) generata dalla somma delle superfici delle aree "A", "B" e "C", ed ha una capacità edificatoria espressa dalla sommatoria delle Superfici utili (Su) ed accessorie (Sa) massime delle stesse.

Nella tav. 01 è riportata una tabella esplicativa sui dati urbanistici ed edilizi delle tre aree che concorrono alla formazione del Comparto Clementino Bonfiglioli.

3 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Nell'area AP_1 denominata Comparto Clementino Bonfiglioli si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SF	Superficie Fondiaria	148.690,00 m ²
Su max	Superficie utile massima	54.750,00 m ²
Sa max	Superficie accessoria massima (60% Su)	32.850,00 m ²
PU	Parcheggi di urbanizzazione da monetizzare	5 m ² /100 m ² Su ⁽¹⁾
Pp	Parcheggi di pertinenza	40 m ² /100 m ² Su
Vp	Verde pubblico attrezzato	non dovuto
SP	Superficie permeabile	30% ST (30% SF)
Vp	Verde pertinenziale	20% SF al netto della sup. coperta (Sq)
H	Altezza massima (Calcolata come da D.A.L. n. 279 del 04/02/2010 Emilia Romagna.)	40,00 m per tipologia direzionale "HQ", 16,00 m per tipologia direzionale "Uffici PTS", 12,00 per tutte le altre tipologie derogabile per volumi tecnici e magazzini verticali (salvo le disposizioni in materia di sicurezza aeroportuale)
VL	Visuale libera	0,5 per le nuove costruzioni
D1	Distanza dai confini di proprietà	5,00 m per le nuove costruzioni
D2	Distanza dai confini urbanistici	5,00 m per le nuove costruzioni
D4	Distanza dalle strade	5,00 m per le nuove costruzioni

Note:

(1) 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 $2.695,55 \times 0,05 = 134,78 \text{ m}^2$, 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).

4 – USI AMMESSI

Nell' area AP_1 denominata Comparto Clementino Bonfiglioli e ammesso l'insediamento dei seguenti usi:

U.15 Attività artigianali e industriali (funzione prevalente)

Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio quali laboratori, uffici, magazzini, depositi, rimesse, attività commerciali al dettaglio, spazi di esposizione, purché di carattere complementare all'attività produttiva principale, nonché locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato (asili aziendali, locali di riposo e ricreazione per i dipendenti, ecc.), depositi di materiali all'aperto. La Su complessivamente destinabile a tali usi complementari non può essere superiore al 40% della Su ammessa.