



Comune di Bagnacavallo

Provincia di Ravenna
SETTORE URBANISTICA

Norme di Convenzione Urbanistica

Comune di Bagnacavallo (Ra)

Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria del Comparto 1

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

1. 1. Premessa

L'area d'intervento, individuata dal PRG come area soggetta P.P. di iniziativa pubblica a destinazione produttiva, è situata in fregio alla strada provinciale n°8 lungo il canale Naviglio ed è compresa tra le vie Garzano e via Fornazzo.

L'area di proprietà dei signori BALDINI Leandro - ZANNONI Carmen; RICCI Fulvio; VISANI Dino; CONTARINI Ada - DELLACASA BELLINGEGNI Raffaella - DELLACASA BELLINGEGNI Ruggero; DELLACASA BELLINGEGNI Giuseppe - DELLACASA BELLINGEGNI Maria Luisa; MINGUZZI Giovanna - MINGUZZI Mario - SERRAVALLI Anna; e dalla società S.TE.P.R.A. in qualità di soggetto attuatore consta dei seguenti aspetti quantitativi:

- Area d'intervento (Sup. territoriale St) 117.645 mq

Il progetto prevede la realizzazione di un comparto a destinazione prevalentemente produttiva ed in minima parte a destinazione commerciale.

Il comparto 1, individuato come zona D3 (art.22) così come definito dal piano quadro approvato con delibera del Consiglio Comunale n.115 del 23.12.2004, è disciplinato dalle Norme Tecniche d'Attuazione (N.T.A.) che dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica S.P. Naviglio a Bagnacavallo, nei termini posti dall'art. 20, 21 e 22 della L.R. 47/1978 ed in conformità con le vigenti disposizioni contenute nelle leggi nazionali, L.1150/42, L.10/77, L.457/78, L.94/82 e rispettive modifiche ed integrazioni. L'area d'intervento è normata dalle Norme Tecniche di Attuazione della 8° variante al P.R.G adottata con D.C.C. del 11.04.2005.

2. 2. Stato di fatto

L'area oggetto di intervento, si presenta attualmente adibita a terreno agricolo con colture varie e alberi da frutta. L'andamento del profilo altimetrico è pressoché orizzontale. Una viabilità perimetrale composta dalle vie Garzano e via Fornazzo delimita insieme alla strada provinciale n°8 l'intera area. Tale viabilità verrà integrata con la nuova viabilità di progetto, divenendo una strada carrabile a servizio delle abitazioni esistenti e pista ciclo-pedonale per l'intero nuovo comparto.

Un sistema di fossi di scolo posti paralleli alla viabilità suddetta oltre ai fossi presenti all'interno dei terreni, permette il deflusso delle acque meteoriche.

Le linee aeree esistenti da demolire e interrare sono esclusivamente la rete Enel a bassa tensione e la rete Telecom.

È presente la condotta interrata di Romagna Acqua che corre in fregio alla via Fornazzo. Il progetto della nuova urbanizzazione si pone a ridosso della fascia di inedificabilità della linea medesima, mantenendo lo stato di fatto della condotta.

Sono presenti ai bordi dell'area d'intervento alcune abitazioni, che risultano stralciate dalla perimetro di piano. Per tali edifici il PRG prevede un'ampia fascia di verde privato a protezione dei nuovi insediamenti produttivi.

3. 3. Schema generale di progetto

Il Comparto 1 si collega alla viabilità esistente tramite la costruenda rotatoria posta sulla strada provinciale Naviglio. Pertanto esso sarà l'unico accesso alla nuova urbanizzazione. L'organizzazione planimetrica prevede la definizione di n.31 lotti di varie dimensioni, posti lungo la nuova sede viaria, che collegata ad anello distribuisce l'accesso a tutti i lotti. In particolare lungo tale viabilità sono presenti delle controstrade adibite a parcheggio e accesso diretto ad alcuni lotti. In particolare sono previsti complessivamente n°3 macroparcheggi ubicati nelle suddette controstrade e un altro

parcheggio posto a ridosso della rotonda interna alla urbanizzazione, con funzione di parcheggio scambiatore.

Inoltre lungo il perimetro della sede stradale secondaria, sono posti in maniera pressoché continua su entrambi i lati parcheggi pubblici paralleli al senso di marcia.

Tali parcheggi sono intervallati esclusivamente dai passi carrai di accesso ai lotti e dagli accessi alle controstrade. Una rotonda posta a ridosso dell'ingresso al comparto 1 (nei pressi della rotonda della strada provinciale Naviglio) collega le due strade di distribuzione dell'intera urbanizzazione. È prevista una seconda rotonda di collegamento con la futura espansione dell'urbanizzazione con l'attuazione del Comparto 2. Rotonda che verrà realizzata contestualmente con la creazione del Comparto 2. Attualmente si prevede una viabilità ad anello. Le sezioni stradali si caratterizzano per la presenza della sede carrabile, di una aiuola alberata su entrambi i lati e di una pista ciclo-pedonale o di un marciapiede. Le larghezze della sede carrabile delle due strade sono rispettivamente di 10 mt e 9 mt. Le aiuole hanno una larghezza di 1.50 mt, mentre i marciapiedi hanno anch'essi una larghezza di 1.50 mt e la pista ciclo-pedonale è larga 2.50 mt. La pavimentazione sarà in asfalto sia per la sede carrabile sia per le piste ciclo-pedonali che per i marciapiedi. Un sistema integrato di verde lungo le sedi viarie e una ampia fascia di verde a prato, alberi e fasce arbustate avvolge il perimetro dell'intera urbanizzazione, filtrando e proteggendo gli edifici esistenti. Il sistema verde posto lungo il perimetro, oltre a separare la campagna dall'area urbanizzata, permette il raccoglimento delle acque piovane per il rispetto dei valori di laminazione. Pendenze lievi e sufficientemente ampi permettono il pieno godimento delle aree nella bella stagione (vedi relazione tecnica idraulica). Non sono presenti nell'area linee aeree elettriche di Media Tensione. Tutte le linee aeree esistenti verranno interrare ed in particolare saranno previsti nuovi cavidotti di media tensione interrati, posti ad una distanza superiore ai 4 metri dai confini di proprietà privata. Per quanto riguarda le cabine elettriche, esse sono posizionate tutte su aree pubbliche e le fasce di rispetto di 5 metri non interferiscono con le proprietà private. È fatta eccezione per il lotto 17 che subisce una lieve interferenza di circa 2 metri all'interno della proprietà. Interferenza che non tocca i limiti di massimo ingombro del fabbricato e che comunque rimane a ridosso della recinzione di confine. Area che verrà adibita a parcheggio o attrezzata a verde.

L'illuminazione pubblica prevede l'installazione lungo le sedi viarie di un armatura stradale di 8 metri, mentre per i parcheggi delle contro strade e per i percorsi nel verde i pali avranno una altezza di 3.50 metri.

I corpi ottici saranno conformi alle disposizioni della L.R. in materia di inquinamento luminoso e risparmio energetico.

- Superficie Territoriale St	117.645 mq
- Superficie Fondiaria Sf	69.610 mq
- Capacità edificatoria max Su	58.823 mq (indice 0.50 mq/mq di St)
- Altezza massima	12 mt
- Verde standard minimo	17.647 mq (15% St)
- Parcheggio standard minimo	8.235 mq (7% St)

Le pavimentazioni del manto stradale, del parcheggio e dei marciapiedi oltre alle piste ciclo-pedonali saranno in binder e tappetino di usura, oltre a un pacchetto portante di stabilizzato e sabbietta. Le aiuole, opportunamente alberate saranno contenute entro un cordolo in cemento prefabbricato. La separazione tra proprietà privata e aree pubbliche avverrà attraverso una recinzione a maglia metallica e muretto in cemento, mentre la pista ciclabile a ridosso dei bacini di laminazione sarà protetta con una recinzione in legno.

Per le specifiche si rimanda agli elaborati di progetto.

4. 4. **Suddivisione funzionale del Comparto 1**

Il comparto 1 sarà individuato attraverso la definizione di n.31 lotti con dimensione minima di 1500 mq, a destinazione produttiva come da indicazione delle Norme Tecniche di Attuazione (art. 22). In particolare per i lotti n° 7-8-9-10-24-25 è ammessa la destinazione commerciale nel limite complessivo di 20.000 mq di superficie fondiaria destinabili ad esercizi commerciali (vedi comma 5.g).

Nella restante parte del comparto potranno insediarsi attività di commercializzazione del prodotto proprio collegato all'attività di produzione insediata o altro, nel rispetto dei limiti di superficie di vendita propri degli esercizi di vicinato, ai sensi della L.R. 14/1999. nel rispetto dei limiti di superficie di vendita propri degli esercizi di vicinato, ai sensi della L.R. 14/1999, per un massimo di **250 mq** e comunque in misura non superiore al 20% della S.u. destinata alla produzione. Il P.P.I.P. dovrà inoltre prevedere per il comparto la dotazione di infrastrutture e sistemi atti a garantire la sicurezza e la tutela della salute e dell'ambiente, tali da assumere il ruolo di "area ecologicamente attrezzata" ai sensi della L.R. 20/2000. Per ogni lotto è ammessa la creazione di un alloggio a servizio dell'unità produttiva con un limite massimo di 160mq di SU per uso residenziale, e comunque mai superiore al 40% della superficie utile destinata alla lavorazione, produzione e alla vendita. Gli alloggi di custodia ammessi dalla presenti norme dovranno essere realizzati come parte integrante della struttura produttiva, non è ammessa la costruzione di un corpo di fabbrica autonomo e/o con caratteristiche tipologiche di altro genere, sono richiesti un posti auto per alloggio di custodia ai sensi della L.n°122/89.

I parcheggi sono dislocati in maniera uniforme su tutto il comparto lungo le direttrici viarie. In particolare:

- Posti auto P1	29 + 2 per portatori di Handicap
- Posti auto P2	34 + 2 per portatori di Handicap
- Posti auto P3	20 + 2 per portatori di Handicap
- Posti auto P4	72 + 2 per portatori di Handicap
- Posti auto lungo strada	86

Tot. 241 + 8 per portatori di Handicap

5. **Regole da rispettare nella elaborazione dei singoli progetti**

5.b 5.b *ALTEZZA*

L'altezza massima consentita all'interno del presente Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica è di **12,00** ml., elevabili a ml. **15,00** per documentate necessità tecniche. Sono fatti salvi tutti i volumi tecnici necessari.

5.b 5.b *FILI EDILIZI/MASSIMO INGOMBRO/DISTANZE*

Le facciate si dovranno allineare lungo le linee dei fili edilizi imposte dal piano e indicate negli elaborati grafici. In particolare per tali edifici dovrà esservi la concentrazione del massimo livello architettonico. Nel rispetto dell'asse della via Naviglio, i fabbricati si dovranno attestare sul filo edilizio e dovranno essere realizzati con soluzioni di pregio sia a livello compositivo sia a livello di materiali. Dovranno prevalere soluzioni con facciate continue in vetro, metallo, rivestimenti lapidei o in mattone facciavista. Sono da escludersi soluzioni in pannelli prefabbricati di graniglia o fondo cassero. Per tutti gli altri lotti, gli

edifici dovranno essere posizionati all'interno delle linee di massimo ingombro. Linee di massimo ingombro posizionate a 5.0 mt dal confine. Nel caso in cui più lotti tra loro confinanti vengono uniti, sarà possibile realizzare fabbricati accorpati senza tenere conto della linea d'ingombro posta in prossimità degli attuali confini. E' comunque prescritta una distanza dai confini del lotto comprese quelle per la viabilità (fatti salvi i maggiori vincoli previsti dai rispetti grafici, dai rispetti del Decreto Legislativo 30 Aprile 1992 n. 285 e D.P.R. 16 Dicembre 1992 n. 495) pari alla metà della altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo di ml **5,00**. Tale minimo può essere ridotto a zero metri se trattasi di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo in forma legale con i proprietari confinanti o se preesiste parete in confine o se è presentato dai proprietari in accordo un progetto unitario (come progetto unitario si intende anche un elaborato progettuale relativo ad una sola proprietà firmato per accettazione da entrambe le parti).

5.c *5.c BARRIERE ARCHITETTONICHE*

La progettazione privata dovrà rispettare quanto previsto dalla legislazione vigente in materia: resta comunque l'obbligo, per gli spazi esterni di pertinenza dell'edificio ed in particolare quelli interposti tra l'edificio e la viabilità pubblica, garantire l'accessibilità, ossia la possibilità di raggiungere l'edificio e le sue parti anche per persone con ridotta capacità motoria o sensoriale.

5.d *5.d RECINZIONI*

La separazione tra lotti confinanti avverrà con muretti in c.a. di altezza 100 cm e rete metallica tipo orso-grill altezza 60 cm per una altezza complessiva di 160 cm, mentre saranno in c.a. e rete metallica nella separazione tra proprietà privata e area pubblica. Tali muretti avranno una base in c.a di altezza 50 cm e un rete metallica tipo orso-grill per una altezza di 110 cm. Tutte le recinzioni dovranno essere conformi alle indicazioni della tavola di progetto n.4.

5.e *5.e REQUISITI COGENTI*

Nel caso in cui non siano applicati i requisiti indicati nei punti

- 5.e.1 *Verde Privato/Piantumazione*
- 5.e.2 *Permeabilità dei Suoli*
- 5.e.3 *Energie Rinnovabili*

la potenzialità edificatoria dei singoli lotti, sarà ridotta del 20%.

5.e.1 *5.e.1 VERDE PRIVATO/PIANTUMAZIONI*

Dovrà essere posta particolare attenzione alla progettazione del verde all'interno dei lotti privati. Dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione, piante di alto fusto (generalmente autoctone e comunque concordate con l'ufficio tecnico del Comune di Bagnacavallo) nella misura minima di una pianta ogni **150mq** di superficie del lotto. Tali piante dovranno essere preferibilmente piantumate lungo i perimetri del lotto.

5.e.2 *5.e.2 PERMEABILITA' DEI SUOLI*

In fase di progettazione dell'edificato all'interno di ogni singolo lotto, dovranno essere rispettato le seguenti disposizioni:

- il 30% delle aree scoperte dovrà essere destinato completamente a verde permeabile;
- deve essere previsto un sistema di raccolta e di riutilizzo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture e/o una loro dispersione negli spazi a verde attraverso un idoneo progetto di smaltimento. Tale progetto dovrà essere finalizzato alla dispersione per processi lenti delle acque meteoriche raccolte e ad un loro impiego per usi non pregiati (irrigazione aree verdi, servizi igienici ecc.);

- deve essere previsto un sistema di raccolta e collettamento fognario delle acque meteoriche, predisponendo una vasca di raccolta delle acque di prima pioggia che devono essere collettate alla fogna collegata al depuratore.

5.e.3 *ENERGIE RINNOVABILI*

Dovrà essere previsto attraverso apposito progetto l'utilizzo di energie rinnovabili in una misura complessiva non inferiore al 15% del fabbisogno complessivo espresso in Kw.

5.f *BOX CONTATORI*

I box contatori con gli allacci alle varie utenze dovranno avere una altezza pari a 160 cm e dovranno essere realizzati come da indicazioni degli elaborati grafici (tav.4)

5.g *POTENZIALITA' EDIFICATORIA*

I lotti individuati avranno ciascuno una superficie ed una potenzialità edificatoria assegnata. Per ogni lotto è ammessa la creazione di un alloggio a servizio dell'unità produttiva con un limite massimo di 160mq di SU per uso residenziale, e comunque mai superiore al 40% della superficie utile destinata alla lavorazione, produzione e alla vendita. Gli alloggi di custodia ammessi dalla presenti norme dovranno essere realizzati come parte integrante della struttura produttiva, non è ammessa la costruzione di un corpo di fabbrica autonomo e/o con caratteristiche tipologiche di altro genere, sono richiesti un posti auto per alloggio di custodia ai sensi della L.n°122/89.

In particolare:

LOTTO	DESTINAZIONE	SF mq	SF max Commerciale mq	Indice UF	Su mq	incentivo Su (+ 20%) mq	SU max mq	n° piante
1	Produttivo	2501	0	0,704195	1761	352	2113	14
2	Produttivo	1638	0	0,704195	1153	231	1384	9
3	Produttivo	1715	0	0,704195	1208	242	1449	10
4	Produttivo	1653	0	0,704195	1164	233	1397	9
5	Produttivo	1560	0	0,704195	1099	220	1318	9
6	Produttivo	1542	0	0,704195	1086	217	1303	9
7*	Produttivo - Commerciale	3474	3078	0,704195	2446	489	2936	20
8*	Produttivo - Commerciale	4629	4653	0,704195	3260	652	3912	26
9*	Produttivo - Commerciale	3998	3995	0,704195	2815	563	3378	23
10*	Produttivo - Commerciale	3828	3828	0,704195	2696	539	3235	22
11	Produttivo	2865	0	0,704195	2018	404	2421	16
12	Produttivo	1526	0	0,704195	1075	215	1290	9
13	Produttivo	1539	0	0,704195	1084	217	1301	9
14	Produttivo	1516	0	0,704195	1068	214	1281	9
15	Produttivo	2883	0	0,704195	2030	406	2436	16
16	Produttivo	3286	0	0,704195	2314	463	2777	19
17	Produttivo	3032	0	0,704195	2135	427	2562	17
18	Produttivo	1654	0	0,704195	1165	233	1398	9
19	Produttivo	1654	0	0,704195	1165	233	1398	9
20	Produttivo	1654	0	0,704195	1165	233	1398	9
21	Produttivo	1878	0	0,704195	1322	264	1587	11
22	Produttivo	1991	0	0,704195	1402	280	1682	11
23	Produttivo	2264	0	0,704195	1594	319	1913	13
24*	Produttivo - Commerciale	2311	2311	0,704195	1627	325	1953	13
25*	Produttivo - Commerciale	2135	2135	0,704195	1503	301	1804	12
26	Produttivo	2159	0	0,704195	1520	304	1824	12
27	Produttivo	1603	0	0,704195	1129	226	1355	9
28	Produttivo	1752	0	0,704195	1234	247	1480	10

29	Produttivo	1790	0	0,704195	1261	252	1513	10
30	Produttivo	1790	0	0,704195	1261	252	1513	10
31	Produttivo	1790	0	0,704195	1261	252	1513	10
Totale		69610	20000		49019	9804	58823	392
*Lotti con destinazione commerciale nel limite massimo complessivo di 20.000mq								

5.h *PROTEZIONE ACUSTICA*

Nel rispetto dei limiti di emissione del D.P.C.M. 1.03.91 che verranno individuati con la zonizzazione acustica e fatte salve le prescrizioni del Piano di Risanamento Acustico, le pareti esterne e le parti strutturali e impiantistiche dei nuovi edifici vanno progettate tenendo conto della protezione acustica anche in relazione alle attività che in essi vengono svolte. Dovranno essere rispettate le norme del D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive varianti e integrazioni sulla determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici. Le nuove urbanizzazioni devono prevedere idonee soluzioni per il rispetto delle Norme sull'abbattimento del rumore.

5.i *INGRESSI/DIVIDENTI*

Ciascuna unità avrà un proprio ingresso carrabile con cancello metallico per permettere l'accesso dei veicoli. Alcuni lotti disporranno di un doppio accesso. Alcuni passi carrai, come meglio specificato negli elaborati grafici, non possono essere modificati. Non vi sono vincoli per quanto riguarda il posizionamento degli accessi pedonali. Sulla viabilità principale individuata nella tavola 2, non è ammesso aprire passi carrai. Sono possibili unicamente gli accessi previsti nei parcheggi.

Non sono ammesse variazioni ad alcune dividenti dei lotti così come indicato nell'elaborato grafico della tavola 2, mentre per tutte le altre dividenti saranno ammesse variazioni con il vincolo di configurare lotti con superficie fondiaria non inferiore ai 1500mq (vedi art.4)

6 VERIFICA STANDARDS URBANISTICI

In riferimento alle norme di Piano lo standard minimo di verde previsto è pari al 15% della St e per il parcheggio 7% della St.

- Superficie Territoriale St 117.645 mq
- Verde di progetto 21.532 mq (min 17.714 mq 15% St)
- Parcheggio standard minimo 10.014 (min 8.266 mq 7% St)

Nella superficie destinata a parcheggio una quota parte pari a 441.5 mq è attualmente destinata alle stazioni ecologiche per la raccolta dei rifiuti.

Un eventuale ampliamento di tali postazioni (in funzione delle attività che si andranno ad insediare) pari a 237.5 mq porterebbe lo standard attuale di parcheggio a 9335 mq.

7 7 ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Vedi relazione specifica.

8 8 FOGNATURE

Vedi relazione specifica.

9 INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO

Vedi relazione allegata.