

Associazione Intercomunale Terre d'acqua

COMUNE DI SALA BOLOGNESE

VARIANTE AL RUE Luglio 2017

RECEPIMENTO ART.A-14 BIS - L.R. 20/2000

Ambito AP1 Comest s.r.l. - MRT s.r.l.

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

RUE

NORMATIVA

Approvato con Delibera di Consiglio n. del

Il Sindaco
Emanuele Bassi
L' Assessore all'Urbanistica
Emanuele Bassi
Il Segretario Comunale
Dott.ssa Anna Rosa Ciccia

I Progettisti
Arch. Giacomo Rimondi
Arch. Marco Rimondi
I Colaboratori
Geom. Gian Paolo Rimondi

VARIANTE AL RUE ART.A-14 BIS -L.R. 20/2000



Anzola dell'Emilia - Calderara di Reno - Crevalcore - Sala Bolognese - San Giovanni in Persiceto - Sant' Agata Bolognese



La presente documentazione è finalizzata alla elaborazione della proposta urbanistica di Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio Vigente, che propone nell'ambito dell'Art.42 (Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato) una nuova norma che prevede un incremento di un' ulteriore potenzialità edificatoria massima pari a 1300,00 mq di superficie Utile. Il tutto come meglio evidenziato nel nuovo paragrafo delle Condizioni Particolari.

Si precisa inoltre che detta modifica non costituisce Variante al Psc e non prevede modifiche cartografiche.

Art. 42

Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato (AP_1)
(.....)

4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree AP_1 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	= SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	<p>= - per le nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica: UF = 0,55 mq/mq</p> <p>- per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e contestuale nuova costruzione: SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente (quando superiore all'indice 0,55 mq/mq) ovvero 0,55 mq/mq (quando la SU esistente è inferiore all'indice)</p> <p>-----</p> <p style="text-align: center;">Condizioni particolari</p> <p>-----</p> <p>L'area AP_1, in località Tavernelle, corrispondente all'area "D3 con asterisco" del previgente PRG del Comune di Sala Bolognese, in base a condizioni già definite dallo stesso previgente PRG, è destinata all'ampliamento di un'azienda già insediata, con UF = 0,30 mq/mq. Tale ampliamento dovrà essere attuato mediante un PUA con relativa convenzione che stabilisca l'impegno da parte della proprietà dell'azienda che si amplia a non cedere o affittare ad altri soggetti per almeno 10 anni gli edifici realizzati. E' a carico del soggetto attuatore contribuire, mediante monetizzazione, al "Fondo di compensazione" istituito dai Comuni dell'Associazione Terre d'Acqua in attuazione dell'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi sottoscritto.</p> <p>-----</p> <p>Nell'area AP_1, posta in località Osteria Nuova, compresa fra l'ambito di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio del PSC, la ferrovia, la via Stelloni di Ponente e la via Labriola, in base a prescrizioni già definite dal previgente PRG del</p>

Comune di Sala Bolognese, non è ammesso l'insediamento delle seguenti attività produttive:

- aziende soggette al regime disciplinato dal D.Lgs. 334/99, relativo alle Industrie con pericolo di Incidente Rilevante,
- aziende soggette al regime disciplinato dal D.Lgs. 59/2005 (IPCC) relativo alla prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento,
- aziende classificabili come insalubri di prima classe,
- aziende classificate come insalubri di seconda classe quali falegnamerie, fonderie di seconda fusione, tipografie,
- attività di stoccaggio e trattamento cereali,
- aziende il cui ciclo produttivo comporta emissioni in atmosfera di sostanze appartenenti alla tabella A1 e A2 del DM 12.07.1990,
- aziende che esercitino attività di trattamento e stoccaggio rifiuti ivi compresi rifiuti speciali non pericolosi,
- aziende il cui ciclo produttivo comporti emissioni odorigene ivi compreso il settore agroalimentari.

Nell'area AP_1 catastalmente identificata al Fg. 98, mappali 157, 371, 549 del Comune di Crevalcore, a conferma di una previsione del previgente PRG (D1quater), sono ammessi i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

Usi ammessi:

U.4, U.5.1a (solo se connesso agli usi U.15 e U.16, purché con SU inferiore al 50% della SU ammessa), U.5.1b, U.9, U.13b, U.14, U.15, U.16, U.18a, U.25, U.28, U.31,

UF = 0,56 mq/mq.

Nell'area AP_1, catastalmente identificata al Fg. 94, mappale 979p, nel territorio del Comune di Crevalcore, è ammesso un incremento della SU, rispetto alla SU esistente alla data di adozione del PSC, pari a 800 mq, a condizione che l'intervento sia esteso all'intera area. L'intervento è soggetto a Permesso di costruire convenzionato, al fine di stabilire l'impegno da parte della proprietà dell'azienda alla realizzazione della pista ciclo-pedonale di collegamento fra la ciclabile di via De

Chirico ed il ciglio nord di via Morandi, per una lunghezza di circa 90 metri.

Nell'area AP_1 catastalmente identificata al Fg. 52, mappali 1p, 6p, 535, 625, 626, nel territorio del Comune di Anzola Emilia, sono ammessi i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

SU max = 5.000 mq

alle condizioni fissate nell'Accordo ex art. 11/241 approvato con delibera di Giunta Comunale n. 118 del 21/09/2010. e sottoscritto in data 06/12/2010 Rep. n. 6490.

L'area AP_1, catastalmente identificata al Fg. 47, mappali 88p e 93p, in località Lippo in Comune di Calderara di Reno, potrà ospitare esclusivamente l'ampliamento dell'attività già esistente sull'adiacente area catastalmente identificata al Fg. 47, mappale 92. L'ampliamento dovrà essere attuato mediante un Permesso di Costruire convenzionato, al fine di stabilire:

l'impegno da parte della proprietà dell'azienda che si amplia a non cedere o affittare ad altri soggetti per almeno 10 anni gli edifici di nuova realizzazione, l'impegno alla realizzazione di idonee mitigazioni acustiche a protezione delle aree AC_0 confinanti. La realizzazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto delle limitazioni e condizioni connesse alla tutela quali-quantitativa delle acque sotterranee, con obbligo di realizzare la rete fognaria a doppia camicia ed il divieto di realizzare depositi interrati di sostanze inquinanti.

Gli interventi sull'area AP_1, catastalmente identificata al Fg. 35 mappali 235, 236, 237, 239 del Comune di Calderara di Reno, sono soggetti a Permesso di costruire convenzionato, in base al quale potrà essere ammesso l'utilizzo dell'adiacente area catastalmente identificata al Fg. 35 mappale 234 e 238, a soli fini di deposito scoperto e ad esclusivo servizio dell'attività produttiva insediata nella stessa area AP_1. L'area catastalmente identificata al Fg. 35 mappale 234 e 238, utilizzabile per il deposito scoperto, non potrà essere edificata.

		<p>-----</p> <p>Nell'area AP_1, catastalmente identificata al Fg. 28, mappali 249, 327, 328 del Comune di Sant'Agata Bolognese, è prevista la possibilità di delocalizzare il fabbricato abitativo legittimamente in essere (Fg. 28 mapp 249 sub 2), con un intervento di demolizione e successiva nuova costruzione, a parità di SU, in altra posizione all'interno del medesimo lotto, contestualmente alla cessione a titolo gratuito delle aree destinate alla realizzazione di un nuovo percorso ciclo-pedonale in fregio alla via Modena.</p>
		<p>Nell'area AP_1 catastalmente identificata al Fg.56 Mapp.li 486 e 119 nel Territorio del Comune di Sala Bolognese è ammesso un incremento della SU pari a massimo 1300 Mq. rispetto alla SU ammessa alla data di adozione della prima Variante al RUE ai sensi dell' Art- A14 bis della legge regionale n.20/2000 e ss.mm.ii , alle condizioni fissate nell'Accordo ex art.18 approvato con DGC n° 106 del 21/09/2017 e sottoscritto in data - Rep.</p> <p>L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato, al fine di disciplinare gli impegni con l'Amministrazione Comunale.</p> <p>(PU) Parcheggi di urbanizzazione monetizzabili (Pp) Parcheggi di pertinenza esistenti alla data di adozione della prima Variante al RUE ai sensi dell' Art- A14 bis della legge regionale n.20/2000 e ss.mm.ii (SP) Superficie permeabile esistente alla data di adozione della prima Variante al RUE ai sensi dell' Art- A14 bis della legge regionale n.20/2000 e ss.mm.ii (Vp) Verde pertinenziale esistente alla data di adozione della prima Variante al RUE ai sensi dell' Art- A14 bis della legge regionale n.20/2000 e ss.mm.ii</p>
PU	Parcheggi di urbanizzazione	= 5 mq/100 mq di SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	= cfr art. 17 RUE
SP	Superficie permeabile	= 20% della SF al netto della sup. coperta
Vp	Verde pertinenziale	= 20% della SF al netto della sup. coperta

H	Altezza massima	=	m 12,00 derogabile per volumi tecnici e magazzini verticali, fino ad un massimo di m 25.00, fatte salve le disposizioni in materia di sicurezza aeroportuale
VL	Visuale Libera	=	Per le nuove costruzioni: 0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	Per le nuove costruzioni: 5 m
D2	Distanze da confini urbanistici	=	Per le nuove costruzioni: 10 m nei confronti delle zone urbanistiche a diversa tipologia di destinazione
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque ≥ 10 m
D4	Distanza dalle strade	=	Per le nuove costruzioni: $D4 \geq 5$ m