PROVINCIA DI BOLOGNA

COMUNI DI
SALA BOLOGNESE e CALDERARA DI RENO

ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA AI SENSI DELL'ART.40 DELLA L.R. n°20/2000 RELATIVO ALL'AMBITO PRODUTTIVO "TAVERNELLE"

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
COMUNE DI SALA BOLOGNESE - SOTTOZONA D7.2

COMMITTENTI

1) Corazza Aldina
2) Colliva Dina
3) Colliva Vittorio
4) Colliva Alberto
5) Colliva Donatella
6) Iacconi Lucia

PROGETTO ARCHITETTONICO SOTTOZONA D 7.2

Dott. Ing. Valerio Balboni
Via G. di Vittorio 1
40010 Sala Bolognese - Bologna
tel 051/828163 - fax 051/828806
e-mail: stbalboni@tin.it
c.f.: BLB VLR 50S03 H678D
p.iva: 00008921207

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

DATA: 09.08.2007	
1a Rev. 20.10.2008	3a Rev.
2a Rev.	4a Rev.

OGGETTO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA GENERALE

ALLEGATO

RT

FILE:

SCALA:

Il presente disegno è di proprietà dello STUDIO TECNICO BALBONI. E' vietata la riproduzione e/o divulgazione anche parziale

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
AREA PRODUTTIVA – SOTTOZONA D7.2 –
Comune di Sala Bolognese (BO)

INDICE GENERALE:

Art.1 Impostazione urbanistica e progetto

Art.2 Parametri urbanistici, destinazioni d'uso, vincoli edificatori

Art.3 Elementi conduttori dell'intervento

Art.4 Programma di Attuazione

Art.1 Impostazione urbanistica e progetto

L'area, oggetto dell'intervento, individuata come area di sviluppo produttivo dal PTCP della Provincia di Bologna è stata oggetto di accordo territoriale dei Comuni delle "terre d'acqua " sottoscritto nel 2005.
La zona interessa una superficie territoriale complessiva, relativamente al comune di Sala Bolognese pari :

Comparto D7.1 mq. 147.230
Comparto D7.2 mq. 38.852
Comparto D7.3 mq. 97.501
per un totale complessivo di mq. 283.583 di S.t.

Il progetto è stato redatto previa verifica preventiva degli obiettivi APEA (aree produttive ecologicamente attrezzate); in funzione delle valutazioni e degli esiti ambientali è stato impostato il piano urbanistico complessivo (masterplan) ed i singoli piani urbanistici attuativi (PUA) di riferimento secondo le modalità di attuazione definite nell'accordo territoriale in cui si definivano le fasi di intervento (1° e 2° fase).
L'impostazione urbanistica viene definita secondo due principali elementi ordinatori, identificati rispettivamente nell'orientamento della centuriazione, come elemento caratterizzante del tessuto esistente, e il progetto del "*passante autostradale nord*" in ordine alle previsioni di ampliamento delle reti autostradali nell'ambito del territorio provinciale.
I singoli edifici sono posizionati con un orientamento mirato ad ottenere la migliore esposizione solare in funzione del contributo per irraggiamento naturale e pensati con collocazione differenziata a seconda degli usi (produttivo e terziario) .
L'asse predeterminato est-ovest, consente una esposizione mirata lungo tutto l'arco della giornata, garantendo inoltre una più efficiente illuminazione naturale ed un indispensabile orientamento verso sud delle superfici di copertura delle zone produttive (coperture a shed e/o piane) in cui diviene ottimale la collocazione di eventuali sistemi di produzione alternativa di energia mediante utilizzo di pannelli (solari e fotovoltaici).

La viabilità e stata pensata considerando opportune sezioni stradali, idonee all'uso produttivo, evitando la realizzazione di strade cieche senza sbocchi, per favorire il flusso e la manovra degli automezzi pesanti e degli autoveicoli in genere.
Le zone di parcheggio, sia quelle per gli autoveicoli sia quelle riservate ai mezzi pesanti, sono distribuite uniformemente lungo tutta la area di sviluppo, favorendo la collocazione lungo assi secondari .
Le aree di sosta sono integrate da spazi alberati per filtrare le stesse dai percorsi ciclo-pedonali e migliorare l'ombreggiamento.
Le zone di verdi sono state ubicate principalmente in fregio all'asse autostradale (*passante autostradale nord*) ed integrate complessivamente con le dotazioni di verde privato, garantendo un accorpamento ottimale ed un miglior uso e manutenzione.
L'area è censita al N.C.E.U. del Comune di Sala Bolognese al:

FOGLIO	MAP.	SUP. (mq)
55	7	1390
55	8	4424
56	12	10736
56	451	10813
56	505	8951
56	506	2538
	Totale mq	**38852**

Per un totale di 38.852 mq di Superficie Territoriale.

La sottozona è stata suddivisa in Unità Minime di Intervento secondo la seguente tabella:

	SF	SC
UMI A	9491,90	4800
UMI B	7595,44	4050
UMI C	8213,59	3000
Totale	25300,93	11850

S.T. totale 38.852 mq.
Indice di U.t. 0,3057mq/mq S.T.
S.C. totale 11.850 mq < 11.877 mq.

Art.2 Parametri urbanistici, destinazioni d'uso, vincoli edificatori

All'interno della zona interessata dal presente PUA sono consentiti tutti gli usi previsti dalle N.T.A. del PRG vigente, previsti nella zona omogenea D e più precisamente:

Attività produttive industriali ed artigianali con tutte le attività ad esse strettamente connesse quali :

1. Attività produttive industriali ed artigianali con tutte le attività ad esse strettamente connesse quali:
   a. Magazzino, confezionamento, spedizione e mostre – esposizioni;
   b. Attività di servizio alla produzione: costruzione, preparazione, manutenzione e riparazione macchine, attrezzature ed impianti;
   c. Attività di servizio generale: approvvigionamento, trattamento e scarico dei fluidi e dell'energia, attività di controllo, attività di deposito degli scarichi di lavorazione, deposito e sosta autoveicoli;

d. Attività di servizio al personale:di deposito, preparazione e consumo dei cibi, di riposo, culturali, socializzanti e di istruzione, attività ricreative e sportive, attività di assistenza medica, sociale, igienico – sanitarie;
e. Attività amministrative: direzionali, gestionali, contabilità cassa, elaborazione dati, servizio personale;
f. Attività tecnico commerciali: di pubblicità, marketing, acquisto e vendita, progettazione e visualizzazione, ricerca e sperimentazione;
g. Attività produttive del settore terziario con tutte le attività connesse: commerciali al minuto e per la grande distribuzione, commercio all'ingrosso, direzionali tecnico amministrative ed elaborazione, magazzinaggio e mostre;
h. Magazzini, depositi, deposito autoveicoli, cantine, magazzini frigoriferi, silos, magazzini per derrate alimentari.

2. Attività di commercio all'ingrosso, al dettaglio ed al minuto per le quali è consentita la realizzazione una superficie di vendita non superiore a 5.000 mq.

3. Attività di trasporto e logistica con le seguenti specifiche:
   a. di livello regionale e territoriale locale di medie e piccole dimensioni che occupino una Superficie Fondiaria per unità aziendale non superiore a 10.000 mq.
   b. logistica di livello nazionale e internazionale, di medie e grandi dimensioni. In detta attività è compresa, oltre a quella del trasporto e movimentazione merci in generale, anche quella relativa alla gestione delle scorte di magazzino, allo stoccaggio, al confezionamento, all'assemblaggio, alla selezione e smistamento di prodotti e merci di vario genere che occupino una Superficie Fondiaria per unità aziendale superiore a 10.000 mq.
   c. la somma delle SC per le attività di cui ai punti a) e b) precedenti non potrà essere superiore al 50% della SC delle singole sottozone D7.1, D7.2, D7.3.

L'eventuale cambio di categoria comporterà il conseguente adeguamento, se necessario, degli standard urbanistici.

Principali vincoli e distanze:

1. Rispetto stradale - distanza di 80,00 mt dal percorso di progetto del *"passante autostradale nord"*;

2. Rispetto linea elettrodotto - distanza di 50,00 mt dalla linea dell'elettrodotto esistente.

Art.3 Elementi conduttori dell'intervento

Le condizioni caratterizzanti l'intervento in oggetto sono di seguito descritti:

- progettazione e realizzazione dei contenuti urbanistico-territoriali di qualità
- realizzazione di condizioni di gestione ambientale di qualità.

L'insediamento è caratterizzato dalla presenza prevalente di attività di tipo produttivo del settore manifatturiero e, in parte minore, di servizi alle imprese; per la sua posizione strategica rispetto al sistema infrastrutturale è destinato a ricevere forte sviluppo insediativo produttivo determinato dalla domanda futura, soprattutto in virtù del Passante Autostradale Nord e del relativo casello autostradale che si prevede di realizzare ad Est e Nord-Est dell'area. L'ambito di Tavernelle, è infatti riconosciuto, ai sensi dall'art. 9.1 del PTCP della Provincia di Bologna, come ambito produttivo di espansione di rilievo sovracomunale e quindi adatto ad accogliere una buona parte della domanda insediativa sia per il trasferimento di aziende locali sia per la localizzazione di nuove aziende.
Lo strumento promotore dell'intervento è l' Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi sovracomunali dell'associazione Terre d'Acqua sottoscritto tra la Provincia di Bologna ed i Comuni di Anzola Emilia, Calderara di Reno, Crevalcore, Sala Bolognese, San Giovanni in Persiceto e Sant'Agata Bolognese ai sensi dell'art. 15 L.R. 20/2000, datato 26 maggio 2005 ed approvato il 19/07/2005.

Art.4 Programma di Attuazione

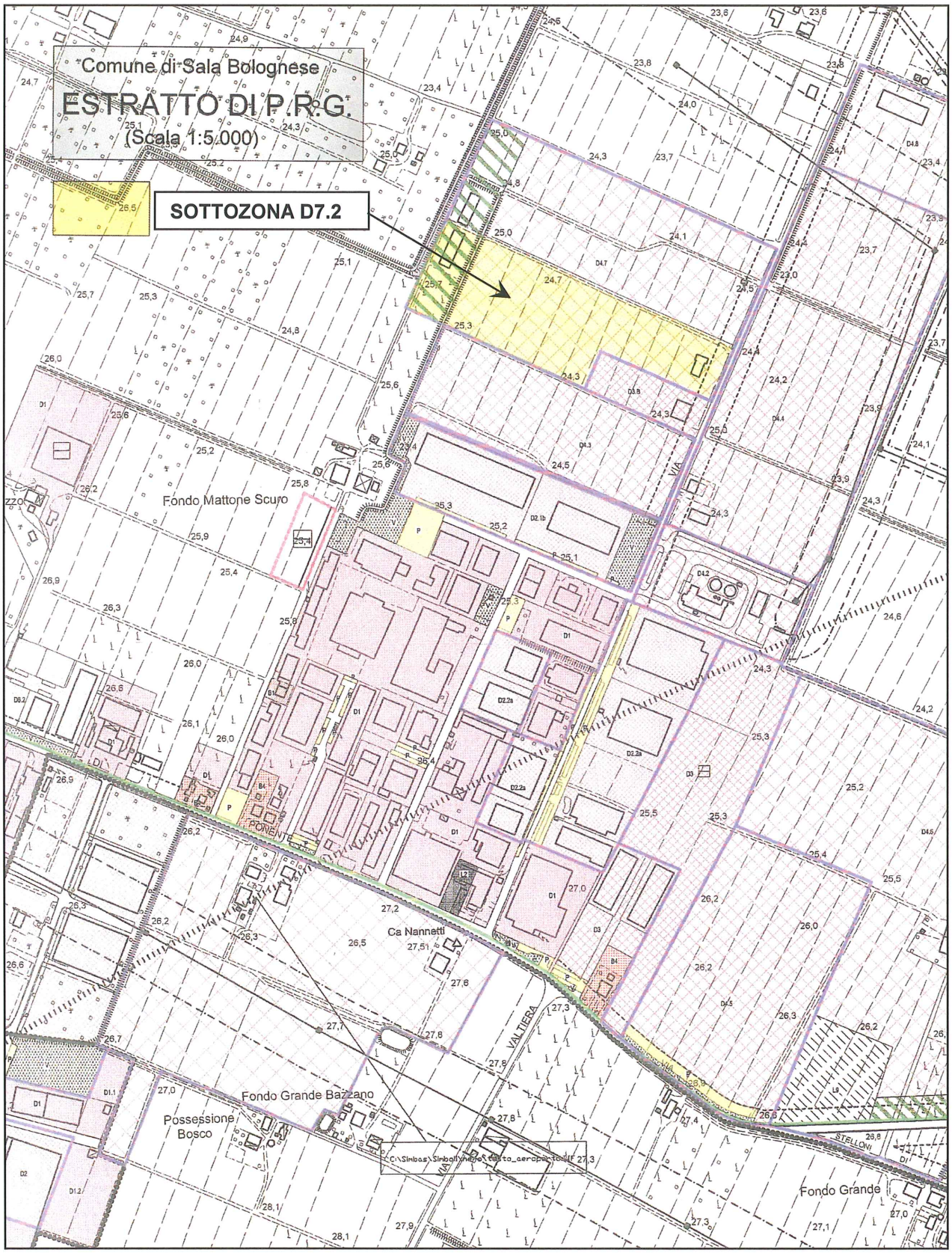
I tempi per l'attuazione del presente piano sono previsti in dieci anni ritenuti necessari e sufficienti per la realizzazione di tutta l'opera.
La realizzazione delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione avverrà in due fasi, la prima riguarderà la realizzazione di tutte le canalizzazioni, impianti interni, la realizzazione della strada e dei piazzali di parcheggio mentre successivamente

alla chiusura dei lavori relativi ai singoli permessi di costruire all'interno dei lotti, verranno realizzate le opere di finitura della strada e dei percorsi di illuminazione, etc.

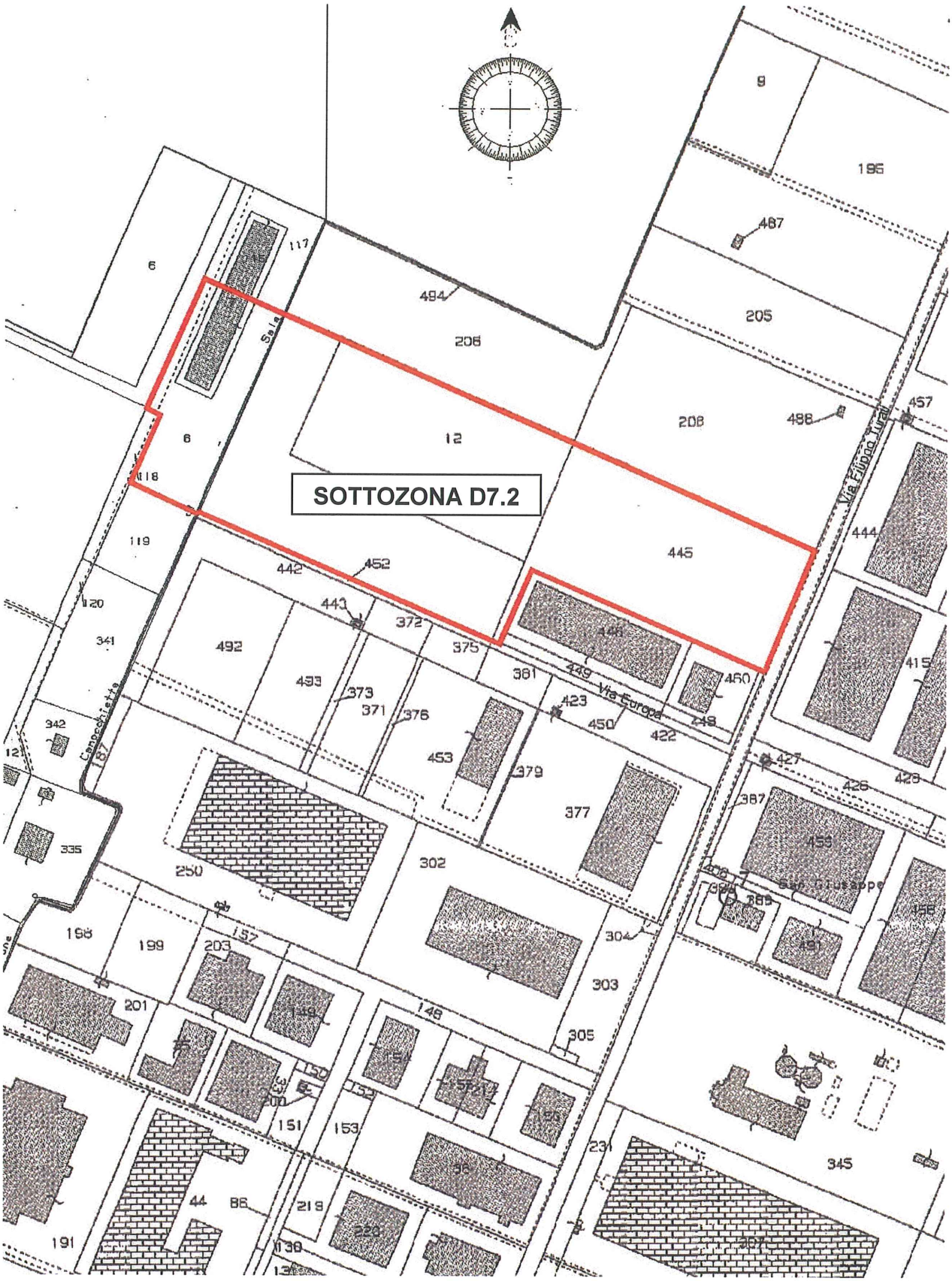
Le principali opere di urbanizzazione a servizio dell'intervento sono definite dalla realizzazione classica di strade, parcheggi, e verde di standard, oltre ai sottoservizi stradali, quali linee di fognature, Enel, linea telefonica, gas e acqua.

Per la rete di raccolta e smaltimento delle "acque bianche" derivanti dai piazzali impermeabili e dalle coperture degli edifici, è prevista la realizzazione di una linea che farà capo alla vasca di laminazione con un rapporto di 500mc/ha di capacita' ricettiva.

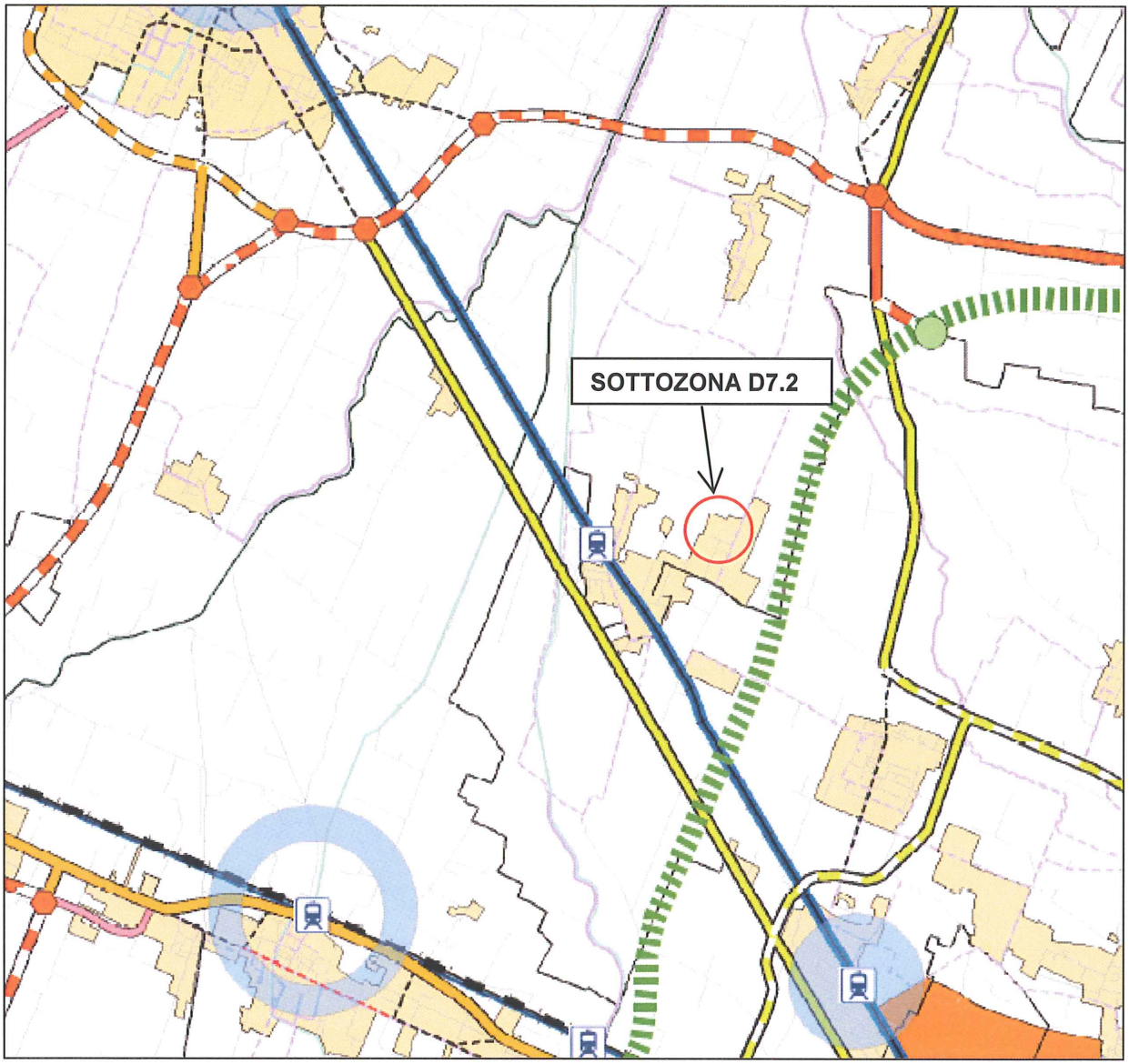
Lo smaltimento delle acque nere avverrà mediante la realizzazione di linee separate che verranno recapitate al depuratore comunale esistente.



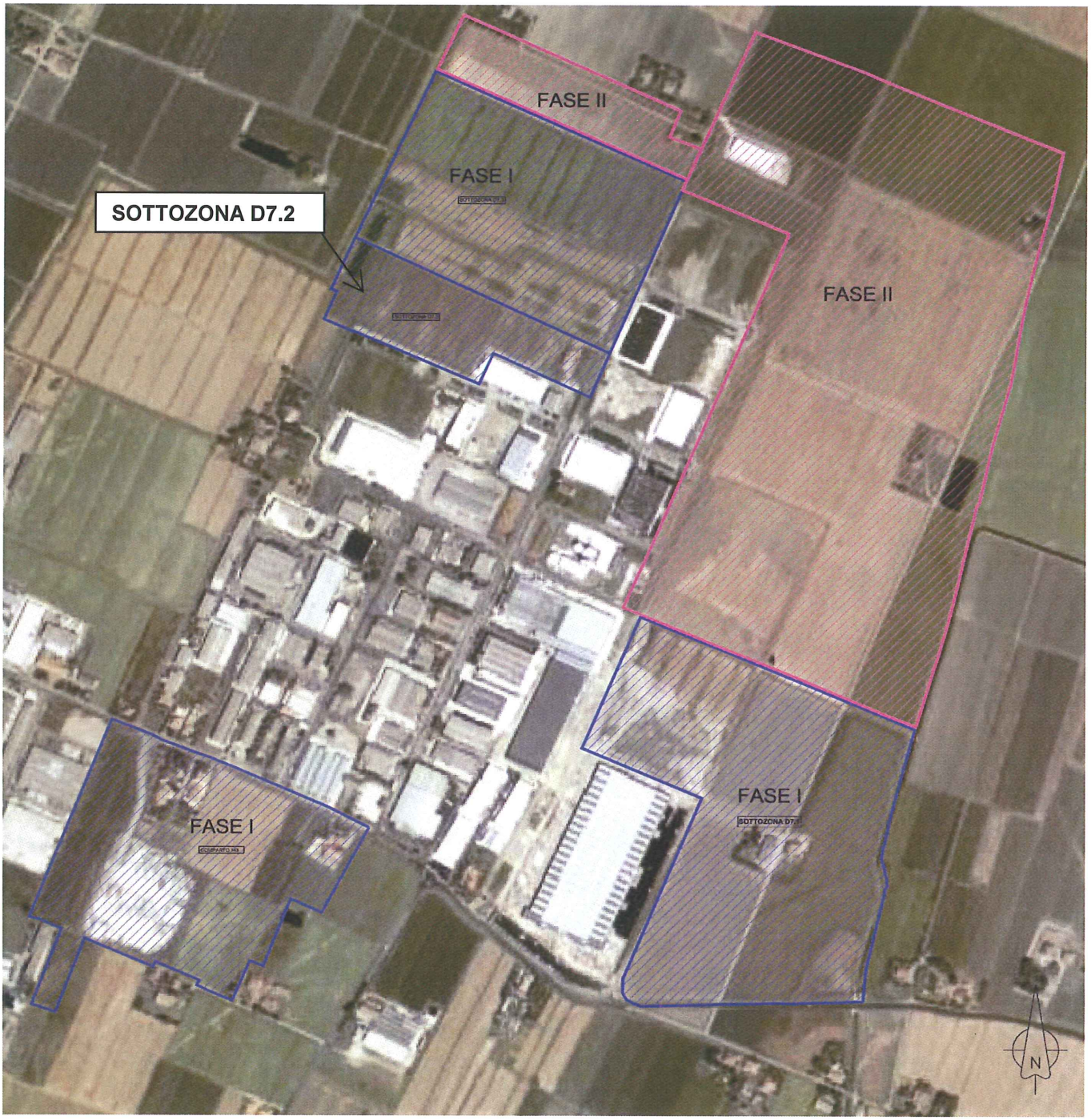
ESTRATTO DI P.R.G



DOCOMENTAZIONE CATASTALE



Estratto dal PTCP - TAV. 4 ***Assetto strategico delle infrastrutture e dei servizi per la mobilità***



INQUADRAMENTO GENERALE

SOTTOZONA D7.2
AUTOSTRADA "PASSANTE NORD"
COMUNE DI CALDERARA DI RENO
COMUNE DI CALDERARA DI RENO
N

MASTERPLAN