



Comune di Casalecchio di Reno
Via dei Mille, 9
40033 Casalecchio di Reno (BO)

Area Servizi al Territorio
Servizio Pianificazione e Rigenerazione urbana
Ufficio Urbanistica



P.G. n. **9706** / MBG

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AREA 6 “BAZZANESE NUOVA”
IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO APPROVATO

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Proprietà: SASSOMET srl
FRAER Leasing spa

Progettisti: geom. Giancarlo PEDRETTI
ing. Massimo FORESTI

PRATICA: Richiesta PG 38421 del 12-12-2016

Integrazioni: PG 3683 del 02-02-2017 sostituzione tavv. 6-21-23
PG 8490 del 11-03-2017 sostituzione di tutte le tavole

I - ELABORATI DEL PUA

Il PUA riguardante l'Area 6 - Bazzanese Nuova presentato il 12-12-2016 è in variante al PP per la medesima zona approvato il 02-12-2004 con delibera consiliare n. 132.

Su richiesta dell'Ufficio, in data 02-02-2017, sono state presentati gli elaborati n. 6 - 21 - 23 in sostituzione di quelli già presentati, con le modifiche richieste.

Successivamente, in accordo con l'Ufficio, in data 11-03-2017, sono stati sostituiti tutti gli elaborati già presentati, nei quali sono state recepite alcune modifiche scaturite a seguito di incontri fra la proprietà, i progettisti, l'Ufficio Tecnico e l'Assessore.

Gli elaborati che compongono il PUA sono i seguenti:

- tav. 1. Elaborato fotografico;
- tav. 2. Estratto degli strumenti di pianificazione comunale – Estratto di mappa catastale – Visure catastali;
- tav. 3. Planimetria dimostrativa con rilievo topografico dei lotti, frazionamento e relativi libretti delle misure e conteggi QTR;
- tav. 4. Planimetria dimostrativa con quote altimetriche dei lotti;
- tav. 5. Riparto ecologico – funzionale del suolo;

- tav. 6. Zone pubbliche: verde, parcheggi, strade e marciapiedi in progetto - Tavola della permuta delle aree;
- tav. 7. Lotto 1: piante e prospetti indicativi;
- tav. 8. Lotto 2A: piante e prospetti indicativi;
- tav. 9. Lotto 2B: piante e prospetti indicativi;
- tav. 10. Lotto 3: piante e prospetti indicativi;
- tav. 11. Urbanizzazioni: inquadramento generale delle aree di intervento;
- tav. 12. Urbanizzazioni: reti del sistema di fognatura e acquedotto;
- tav. 12/A Relazione delle reti del sistema di fognatura;
- tav. 13. Urbanizzazioni: allacciamenti elettrici e telefonici ed illuminazione pubblica;
- tav. 14. Urbanizzazioni: gasdotto e acquedotto;
- tav. 15. Urbanizzazioni: sistemazione e arredo aree a verde;
- tav. 16. Urbanizzazioni: strade e parcheggi;
- tav. 17. Tavola sinottica delle reti di sottoservizio;
- tav. 18. Relazione tecnica;
- tav. 19. Relazione acustica;
- tav. 20. Relazione geologica;
- tav. 21. Proposta di convenzione;
- tav. 22. Computo metrico di massima per opere di urbanizzazione;
- tav. 23. Norme per la buona esecuzione del piano;
- tav. 24. Conteggio parametro superficie catastale SCA;
- tav. 25. Tavola con viste tridimensionali;

2 - DESCRIZIONE INTERVENTO

Il Piano Particolareggiato previgente prevedeva il completamento della zona a Nord del comparto Ca' Bassa mediante la realizzazione di edifici manifatturiero-artigianali, stazione di servizio attrezzata e pubblici esercizi.

Il predetto Piano si articolava in 5 lotti fondiari dei quali:

- lotto 1 composto da 3 ambiti interrelati fra loro e individuati come lotti 1/a - 1/b - 1/c con destinazione rispettivamente di pubblico esercizio-ristorante, stazione di servizio auto attrezzata e attività correlate alla stazione di servizio;
- lotti 2 - 3 - 4 singolarmente destinati alla realizzazione di un capannone ad uso artigianale;
- lotto 5 destinato a verde pertinenziale inedificabile in quanto la QTR ad esso spettante veniva realizzata sul lotto 2.

Successivamente alla realizzazione delle previsioni ed alla cessione delle aree per standard sui lotti individuati come lotto 4 e lotto 5, con l'approvazione della variante generale al PSC e al RUE, gli stessi venivano stralciati dal TUM - Territorio Urbano Marginale - per entrare a far parte del TUC - Territorio Urbano Consolidato e disciplinati dal RUE.

In tal modo, il comparto da assoggettare al PUA in progetto si compone, ora, di 3 lotti come di seguito esplicitati:

LOTTO 1: Prevede l'ampliamento dell'attuale area di servizio che si realizzerà con l'accorpamento degli ex lotti 1/a 1/b ed il lavaggio auto inserito in parte dell'ex lotto 1/c, oltre alla strada già ceduta al comune. Detta strada sarà sostituita con altra area pubblica prevista sul nuovo lotto 2 (vedi "PERMUTA").

LOTTO 2 così suddiviso:

- **Lotto 2A:** Prevede, oltre allo stralcio dell'area di lavaggio auto inserita nel lotto 1 e lo spostamento del verde pubblico sul lotto 2B, l'ampliamento del fabbricato esistente al piano terra per incrementare la superficie a servizio del ristorante e la realizzazione di un sovrastante piano da utilizzare come deposito comune alle attività presenti ed un alloggio di pertinenza alle attività insediate.
- **Lotto 2B:** Rimane invariata la previsione di realizzare un edificio produttivo-artigianale in aderenza al capannone esistente sulla proprietà confinante. Unica variante la previsione di realizzare, all'interno dell'edificio, anche l'alloggio per la proprietà.

LOTTO 3: Rimane invariata la previsione di realizzare un edificio produttivo-artigianale. Unica variante la previsione di realizzare, all'interno dell'edificio, anche l'alloggio di pertinenza all'attività insediata.

Nel previgente PP era prevista la localizzazione in un unico edificio, di tutti gli alloggi a servizio delle singole attività ed era stato trascritto nella convenzione attuativa il divieto di realizzare nuove residenze di pertinenza alle attività insediate, anche in caso di alienazione dei singoli immobili. Con il nuovo assetto, le residenze pertinenziali alle attività vengono localizzate singolarmente nei relativi edifici. In tal modo risulta soddisfatta la presenza di un alloggio al massimo per ogni attività insediata e diviene quindi superfluo il precedente divieto di nuove residenze in caso di alienazione dei singoli edifici, in quanto già presenti singolarmente i ciascun immobile.

PERMUTA

Per consentire lo sviluppo delle attività economiche, il nuovo assetto territoriale previsto dal PUA richiede uno spostamento con permuta delle dotazioni già realizzate e cedute al Comune.

Infatti, l'area attualmente occupata dalla strada di collegamento con la confinante zona Tiro a Volo e dal parcheggio pubblico adiacente, serviranno all'ampliamento dell'attuale stazione di servizio di distribuzione carburanti, non attuabile diversamente.

Il PUA prevede lo spostamento delle suddette aree pubbliche localizzandole fra i lotti 2A e 2B. In particolare la strada che darà l'accesso all'area Tiro a Volo sarà realizzata con il prolungamento della strada esistente che attualmente mette in collegamento le vie Brodolini, Caduti di Reggio Emilia e Margotti.

In tal modo, il collegamento complementare fra la zona artigianale Cà Bassa e la futura zona Tiro a Volo risulta più razionale, ponendosi in continuità con la viabilità secondaria esistente che procede parallela alla via del Lavoro.

La nuova localizzazione del parcheggio pubblico è prevista lungo il fronte del lotto 2B con accesso dalla predetta strada.

Per ottenere questo nuovo disegno urbano, con la convenzione attuativa, verrà attuata una permuta - fra il Comune ed i soggetti attuatori - delle aree necessarie per le nuove dotazioni territoriali e l'ampliamento dell'attività.

Resta a carico dei soggetti attuatori il nuovo allestimento delle suddette aree per parcheggio e viabilità.

3 - VERIFICA SUPERFICI

Superficie catastale e superficie reale dei lotti

Lotto	Foglio l MAPPALI	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE REALE ST
1	766 767* 768	4628	5675
2A	769 771* 872*	3318	1309
2B	815* 873* 772	2684	3548
2	=	6002	4857
3	784 785	4709	5111
TOTALE COMPLESSIVO		15339	15643

I lotti con l'asterisco (*) sono già stati ceduti al Comune alcuni dei quali, con il nuovo assetto previsto dal PUA, saranno oggetto di permuta fra il Comune stesso e i soggetti attuatori, come specificato sopra.

Calcolo QTR pura (QTR PURA = ST x ICE 0,20)

Lotto	ST totale	ST LIBERA	ST VINCOLATA con edificabilità 30%	QTR PURA TOTALE di progetto comprensiva di quanto già realizzato	QTR PURA GIA' REALIZZATA col precedente P.P.I.P.	QTR PURA DISPONIBILE per il progetto di variante
1	5675	5675	0	1135	401	734
2A	1309	1309	0	262	925	-663
2B	3548	3448	100	696 (+130**)	0,00	696 (+130**)
3	5111	4286	825	907	0,00	907
TOT	15643	14718	925	3000 (+130**)	1326	1674 (+130**)

** La QTR pura pari a 130 mq realizzabile sul lotto 2B discende dalla QTR proveniente dall'ex lotto 5 con conseguente ineditabilità dello stesso e trasferita sull'ex lotto 2, secondo le indicazioni del previgente Piano Particolareggiato.

Calcolo QTR convertita sulla base delle destinazioni previste dal PUA

Lotto	QTR PURA TOTALE	Categoria catastale	Parametro conversione	Unità di misura	QTR CONVERTITA di progetto comprensiva di quanto già realizzato	QTR CONVERTITA GIA' REALIZZATA col precedente P.P.I.P.	QTR CONVERTITA DISPONIBILE per il progetto di variante
1	1135	Z07	5	SF	5675	2006	3669
2A	262	T1/T2	1	SCA	262	925	-663
2B	(696+130) 826	Z01A	2	SF	1652	0,00	1652
3	907	Z01A	2	SF	1813	0,00	1813
TOT	(3000+130) 3130				SCA 262 + SF distrib. 5675 + SF 3465	SCA 925 +SF distrib. 2006 +SF 0	SCA -663 + SF distrib. 3669 + SF 3465

Verifica dei nuovi dati di progetto

Verifica della differenza (Δ) della QTR di progetto rispetto a quella disponibile

Lotto	QTR PURA	QTR CONVERTITA teorica	SUPERFICIE COPERTA teorica	SUPERFICIE COPERTA di progetto	SCA di progetto	Δ SC/SCA	Δ QTR convertita	Δ QTR pura
1	1135	5675	(lotto) 5675	(lotto) 5675		0	0	0
2A	262	262			925	+ 663	+ 663	+ 663
2B	826	1652	1156	501		- 655	- 936	- 468
3	907	1813	1269	1014		-255	-364	-182
TOTALE								+13

La QTR pura totale di progetto è maggiore di mq 13 rispetto alla QTR pura disponibile nel comparto, pertanto, al fine di compensare tale differenza, l'edificio sul lotto 3 avrà un'altezza massima raggiungibile - vincolante - inferiore al massimo consentito.

La riduzione del massimo dell'altezza dell'edificio previsto nel suddetto lotto sarà pari a:

- Lotto 3: h massima = ml 13,00 (< ml 13,50)

che verrà indicata nella convenzione attuativa e riportata nei successivi atti di cessione dell'immobile interessato.

Il minor volume realizzabile consentirà un recupero di QTR pura massima disponibile calcolata sulla differenza di volume che si realizzerà:

Lotto	Volume Teorico (h = 13.50)	Volume effettivo (h media = 13,00)	Δ Volume	Δ SC teorica	Δ QTR Convertita	Δ QTR pura
3	17131	13182	3949	293	419	210
TOTALE DIFFERENZA (Δ) QTR PURA DI PROGETTO						210 > 13

La riduzione dell'altezza dell'edificio previsto sul lotto 3 ed il conseguente minor volume raggiungibile porterà ad un recupero di QTR pura disponibile pari a mq 210, di molto superiore alla maggiore quantità che verrà realizzata, corrispondente a mq 13.

RIEPILOGO SF SQ E V

Le quantità che si potranno realizzare possono essere specificate come segue:

LOTTO	SF DISPONIBILE MQ	SQ DISPONIBILE MQ	V DISPONIBILE MC	SQ GIÀ EDIFICATA MQ	V GIÀ EDIFICATO MC	NOTE
1	5675	3973	53636	1320	2400	
2A	mq 925 di SCA					non computabile in SF/V
2B	1652	501	6364	=	=	
3	1813	1014	13182	=	=	

SF = Superficie Fondiaria del lotto

SQ = Superficie Coperta dall'edificio

V = Volume totale fuori terra

4 - VERIFICA DOTAZIONI TERRITORIALI

Le dotazioni previste devono rispettare quelle definite agli articoli di cui al Capo A-V della LR 20/2000 e pertanto:

- DOTAZIONI TERRITORIALI TOTALI MINIME richieste dalla LR 20/2000: **mq 2631**

Verifica delle dotazioni di progetto rispetto alle disposizioni della LR 20/2000

Verde Pubblico		Δ Verde	Parcheggi		Δ Parcheggi	Totale Standard		Δ Totale
LR 20/2000	Progetto		LR 20/2000	Progetto		LR-20/2000	Progetto	
1692	2473	+ 781	939	746	- 196	2631	3219	+ 588

Le dotazioni territoriali previste sono in quantità maggiore rispetto a quanto stabilito dalla LR 20/2000.

5 - NOTE GENERALI SUL PROGETTO

- In tutti gli elaborati grafici del PUA sono indicate le sagome di massima degli edifici e manufatti in progetto. Nella Tavola 5 sono altresì riportate le "Aree di massimo ingombro" degli stessi, entro le quali, in fase esecutiva, potranno essere previsti edifici in parte o totalmente diversi dalla sagoma di massima indicata nel PUA.

La suddetta "area di massimo ingombro" è stata perimetrata tenendo conto delle aree vincolate da inedificabilità assoluta, come i rispetti stradali, indicati graficamente e le distanze minime dal perimetro del comparto alle quali si dovrà fare riferimento nella progettazione esecutiva.

Sarà la verifica in sede di permesso di costruire a garantire il puntuale rispetto delle distanze minime dai confini e dagli edifici ai sensi del DM 1444/68 e delle disposizioni in materia vigenti al momento.

- La riduzione dell'altezza massima raggiungibile e conseguentemente del volume dell'edificio previsto sul lotto 3, consente un recupero di QTR.

Pertanto detta riduzione risulta vincolante ed è riportata all'art. 5bis della "Proposta di convenzione attuativa" (elaborato 21) e dovrà essere esplicitamente trascritta e ribadita su tutti gli atti di futura cessione riguardanti l'immobile interessato.

- Oltre alle dotazioni territoriali previste dalla LR 20/2000, il PUA prevede la realizzazione di parcheggi su un'area comunale fuori comparto di circa 810 mq situata sul fronte stradale del lotto 3.

Rispetto al previgente PP approvato, la superficie dell'area interessata dal suddetto parcheggio, risulta inferiore: 810 mq contro i precedenti 1110 mq.

Tale differenza nasce dal fatto che parte dell'area verrà attrezzata a parcheggio pubblico dal Consorzio degli artigiani della zona Cà Bassa, in base ad impegni presi con il Comune successivamente all'approvazione del precedente PP.

- I soggetti attuatori, inoltre, si impegnano a realizzare, a propria cura e spese, la segnaletica orizzontale di delimitazione degli stalli di sosta nel parcheggio pubblico esistente lungo la via Margotti.

Attualmente, la mancanza della delimitazione degli spazi per la sosta lungo la suddetta via Margotti porta ad una sosta "selvaggia" delle auto che vengono parcheggiate in parallelo al tracciato stradale, oppure a "lisca di pesce", occupando spazi che potrebbero ospitare più auto se utilizzati razionalmente.

La segnaletica orizzontale sarà realizzata individuando gli stalli perpendicolarmente alla strada e recuperando, in tal modo, un numero maggiore di parcheggi a disposizione per gli utenti delle attività già insediate e che si insedieranno nella zona.

22 Marzo 2017

Visto:
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
PIANIFICAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA
arch. Pierre Passarella
Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i

IL TECNICO ISTRUTTORE
geom. Magda Barbani Galli

