

COMUNE DI CASTEL MAGGIORE

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO ASP-BA.1, IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL COMPARTO D7.3

PROGETTISTA

ING. STEFANO BAROZZI
Via Yecla n°2
40054 - Budrio (Bo)

PROPRIETA'

GRANDE SOLE S.r.l.
Via Mattei, 14
40054 Budrio (Bo)

ONIX S.r.l.
Via Marconi, 43
40062 Molinella (Bo)

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

OGGETTO:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREVENTIVO DI SPESA

SCALA

TAVOLA N°

03

1°	SETTEMBRE 2018	03 Rel. illustrativa			
2°	DICEMBRE 2018	03 Rel. illustrativa			
3°	APRILE 2019	03 Rel. illustrativa			
4°					
REV.	DATA	FILE	ELABORATO	VERIFICATO	APPROVATO

N. ARCHIVIO:

N. U/611

ELABORAZIONE GRAFICA



Grande Sole s.r.l.

via E. Mattei, 14 - 40054 Budrio (Bo)
Tel. 051 - 802601
E mail : info@grandesole.it

INDICE

PREMESSA	FINALITA' DELLA VARIANTE AL PUA PER L'AMBITO ASP-BA.1	2
ART. 0.1	MODIFICHE AGLI USI AMMISSIBILI	3
ART. 0.2	CESSIONE LOTTI ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	4
ART. 0.3	VARIANTI NORMATIVE E GRAFICHE	4
ART. 1	AREA D'INTERVENTO – INQUADRAMENTO URBANISTICO	5
ART. 2	PROPOSTA PROGETTUALE	5
ART. 2.1	MORFOLOGIA DELL'INSEDIAMENTO	5
ART. 2.2	DATI DI PROGETTO	5
ART. 2.2.1	CALCOLO DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE	6
ART. 2.2.2	INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI FONDIARIE (SF) - SUPERFICIE COMPLESSIVA (Su) – USI AMMESSI	6
ART. 2.2.3	VERIFICA DEGLI STANDARD	9
ART. 2.2.4	SCHEMA RIASSUNTIVO DELLE SUPERFICI DEL COMPARTO D7.3	10
ART. 3	IL VERDE	11
ART. 3.1	VERIFICA DELLA SUPERFICIE PERMEABILE (SP)	11
ART. 4	OPERE ESTERNE AL COMPARTO	11
ART. 5	VALUTAZIONE ANALITICA DI MASSIMA DEL COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE NELL'AREA PIANIFICATA	11

PREMESSA: FINALITA' DELLA VARIANTE AL PUA PER L'AMBITO ASP-BA.1

La presente variante al PUA relativo al Comparto D7.3, oggi denominato ASP-BA.1, deriva dalla necessità di adeguare quello vigente alle mutate esigenze della committenza, con particolare riferimento all'inserimento di nuovi usi precedentemente non contemplati fra quelli ammissibili, ma coerenti con gli indirizzi di PSC e RUE. In particolare:

- **vengono introdotti gli usi introdotti sono UP6/A “Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami” e UP7 “Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica”, già previsti dal RUE vigente, in riferimento allo specifico ambito. Si propone inoltre l’inserimento ex novo dell’uso UP6/B “Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di rifiuti” escludendo espressamente i rifiuti solidi urbani e di biomassa;**
- vengono chiariti i rapporti fra la proprietà dell'Ambito e l'Amministrazione comunale in riferimento ai lotti edificabili da cedere alla medesima Amministrazione;
- vengono inserite le conseguenti variazioni grafiche e normative nelle norme e negli elaborati grafici di variante al vigente Piano Particolareggiato.

In data 12/12/2017 è stata presentata una richiesta di variante al PUA per l'area in oggetto, per la quale l'Amministrazione ha richiesto i dovuti pareri agli enti competenti.

In particolare sono stati ottenuti i seguenti pareri:

- parere favorevole HERA-INRETE del 21/02/2018;
- parere favorevole BONIFICA RENANA del 26/03/2018;
- parere ATESIR;
- parere ARPAE;
- parere favorevole AUSL;

Successivamente, in data 26/07/2018 con prot. 20510, la Città Metropolitana ha trasmesso comunicazione di avvenuta conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità del piano alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., allegando il parere di ARPAE-SAC. Con tale atto il Sindaco metropolitano ha assoggettato la variante citata a procedura di VAS relativamente all'inserimento degli usi UP6/A, UP6/B e UP7.

Si allegano alla presente i pareri già espressi dagli enti portatori di interessi al fine della valutazione della variante.

La stesura della variante al PUA, che si presenta, tiene conto delle osservazioni espresse dagli enti nei relativi pareri, dall'Amministrazione comunale nonché dalla Città Metropolitana, in particolare:

- la relazione geologica (Tav.20) contiene uno specifico capitolo riguardante la caratterizzazione sismica ai sensi di quanto previsto dalla delibera assemblea Legislativa E.R. n.2193/2015;

- la vasca di laminazione prevista è stata dimensionata tenendo conto che il fondo e le sponde saranno rese impermeabili per scongiurare l'infiltrazione di acqua di stoccaggio nella sottostante falda. Le sponde saranno rialzate, lungo tutto il perimetro della vasca, di cm 50 rispetto alla quota dell'area circostante;
- la portata massima di immissione nello scolo Carsè è stata dimensionata in conformità alle prescrizioni idrauliche previste dal Consorzio della Bonifica Renana nel parere precedentemente rilasciato; qual'ora fossero emessi nuovi pareri che richiedono dimensioni diverse questo verrà adeguato a quanto richiesto;
- il progetto dell'impianto di illuminazione è stato redatto rispettando quanto richiesto dalla L.R. 19/2003;
- **è stata redatta una nuova analisi per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS).**
- nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) è stata inserita la prescrizione per cui le attività consentite dall'uso UP6/A dovranno prevedere, all'interno dei lotti, idonei bacini di contenimento dove confinare i cascami cascami/rottami contenenti residui oleosi e che, in ambiente esterno, dovranno essere stoccate scorie/trucioli metallici provenienti da scarti di lavorazioni prive di sostanze oleose;
- nelle NTA è specificato come, in sede di Permesso di Costruire di singoli lotti in cui si insedieranno attività previste dall'uso UP6/B, dovrà essere verificata la sostenibilità in riferimento ai rischi alluvionali ed agli impatti olfattivi ed acustici;
- nelle NTA è stata inserita la norma per cui tutti i lotti che riversano le acque meteoriche nella vasca di laminazione prevista nel progetto dovranno essere dotati di idonei sistemi di trattamento delle acque meteoriche di dilavamento, quando rientrano nei casi previsti dalle vigenti normative in materia, per lo scarico delle quali dovrà essere richiesta preventivamente specifica Autorizzazione Unica Ambientale;
- nelle NTA è stata inserita la nota per cui una volta eseguita la vasca di laminazione, che dovrà possedere tutti i requisiti previsti nel "Disciplinare Tecnico del Regolamento del Servizio Tecnico Integrato ed in particolare nel documento integrativo "Nota tecnica sulla gestione delle reti e degli impianti relativi al servizio di allontanamento delle acque meteoriche", sarà ceduta al Comune di Castel Maggiore con le altre opere di urbanizzazione. Ciò consentirà la successiva presa in carico dell'invaso realizzato da parte di competente ente gestore, previa acquisizione di specifica Autorizzazione Unica Ambientale;
- è stato predisposto un tratto di fognatura nera che dalla corte colonica esistente, compresa tra i lotti 8 e 9 e la Via Saliceto, permetterà ai fabbricati presenti di riversare le acque nere nella specifica rete prevista nella strada principale della lottizzazione;
- è stato redatto uno specifico studio idraulico che dimostra la correttezza della quota di edificazione rispetto ai rischi alluvionali;

- è stata eliminata la destinazione d'uso residenziale tra quelle ammissibili;
- nelle NTA è stata eliminata la possibilità di realizzare piani interrati;
- la strada di penetrazione del comparto è stata dimensionata tenendo conto del flusso previsto di traffico pesante; tuttavia poiché la nuova strada è a fondo cieco ed il numero di lotti previsti è modesto si ritiene che l'afflusso di traffico pesante sarà di modesta entità, non creando particolari problemi all'utilizzo dei parcheggi a pettine previsti.

Si evidenzia inoltre come le opere di urbanizzazione primaria di pertinenza del comparto attualmente sono in corso di esecuzione e, per circa il 50% della loro entità già realizzate, tanto che il primo tratto stradale a partire dalla Via Serenari viene quotidianamente utilizzata dall'attività insediata nell'adiacente area definita "Ambito ASP-BA-S.

Si precisa che la variante modifica la Su dei singoli lotti mantenendo inalterata la Su totale prevista nel Piano Particolareggiato attualmente vigente.

0.1) MODIFICHE AGLI USI AMMISSIBILI

Nello specifico, pur confermando tutti gli usi già previsti dal RUE, che amplia quelli del Piano Particolareggiato dell'ex Comparto D7.3, si propone l'inserimento degli usi **UP 6/A** e **UP 7** in quanto compresi tra quelli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Castel Maggiore (PSC e RUE).

Si propone inoltre l'inserimento dell'uso **UP 6/B**, così come consentito ai sensi del RUE vigente all'art. 31, paragrafo 3, punto 3 e secondo gli indirizzi del PSC vigente, all'art. 26.4, paragrafo 1, comma 3, limitatamente ai rifiuti industriali, **con specifica esclusione dei rifiuti solidi urbani e di biomassa.**

Tale richiesta ha lo scopo di rendere possibile l'insediamento, sui lotti 1 e 2 della lottizzazione, di un'azienda, già presente sul territorio, la quale ha la necessità di espandere la sua attività ed avrebbe individuato nei lotti citati l'area adatta per estensione, ubicazione e prossimità con la viabilità principale.

L'azienda, precisamente la "F.lli Ferriani", con sede attualmente a Bologna, si occupa, da tempo, del recupero e riciclo di metalli ferrosi e non ferrosi, pertanto la sua attività è compatibile con i vincoli sulle tipologie di rifiuti imposti dagli articoli degli strumenti urbanistici comunali precedentemente citati.

Il "Rapporto ambientale di VAS", allegato alla presente richiesta di variante al P.P. vigente dimostra l'ammissibilità di tale uso.

In conseguenza all'inserimento degli usi suddetti viene modificato l'art.8 delle NTA prevedendo la possibilità di realizzare recinzioni di altezza maggiore rispetto a quanto precedentemente previsto, con l'obiettivo di mitigare l'impatto acustico e visivo delle lavorazioni svolte all'interno dei lotti, in particolare in relazione alla specificità dell'attività di cui è previsto l'insediamento nei lotti 1 e 2.

0.2) CESSIONE GRATUITA DI LOTTI ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Il vigente P.P. prevede la cessione gratuita all'Amministrazione comunale di uno o più lotti urbanizzati, con una potenzialità edificatoria, espressa in Su, pari a mq 10.460.

Nell'allegata variante vengono univocamente individuati i lotti da cedere all'Amministrazione e la relativa Su:

- Lotto 3 con Su = mq 1.844
- Lotto 4 con Su = mq 1.844
- Lotto 5 con Su = mq 1.892
- Lotto 9 con Su = mq 4.880

e quindi per una Su complessiva pari a mq 10.460.

0.3) VARIANTI NORMATIVE E GRAFICHE

Viene specificato che è sempre possibile accorpare i lotti previsti negli elaborati grafici. E' anche sempre possibile frazionare i singoli lotti in più lotti distinti.

Con la presente variante si richiede inoltre di eliminare il vincolo grafico di in edificabilità (porzione di circonferenza) generato da un immobile ubicato lungo Via Saliceto. Peraltro tale vincolo grafico non è individuato in alcuna legenda degli elaborati di PSC e RUE.

Per consentire l'aumento della Su del lotto 9, rispetto a quanto previsto nel P.P. vigente, viene eliminata la strada pubblica di penetrazione tra i lotti 7 ed 8 con un evidente vantaggio anche per l'Amministrazione Comunale in termini di costi di manutenzione e gestione delle strade interne al comparto.

Nel caso si presentasse la necessità di realizzare una nuova viabilità, per esempio a causa di un frazionamento del lotto 7 in due o più lotti, la nuova viabilità avrà il rango di strada privata e, conseguentemente, i relativi costi di manutenzione e gestione saranno a carico dei privati frontisti. Infine viene modificata la tipologia della pavimentazione dei parcheggi pubblici, prevista nel P.P. del Comparto D7.3, da betonella ad asfalto, in analogia con quanto già realizzato nel confinante Ambito ASP-BA.S.

ART. 1) AREA D'INTERVENTO - INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il presente progetto riguarda l'Ambito ASP-BA.1, già denominato, nel previgente P.R.G., Comparto D7.3, in fase di attuazione.

L'area è collocata ad est della S.P. 45 Saliceto e costituisce la prosecuzione della zona industriale esistente addossata alla Via Serenari.

L'area confina a nord con terreni agricoli, a ovest con la già citata S.P. 45 Saliceto, a sud con la zona industriale-artigianale esistente e ad est con un'area in cui è insediata un'attività di raccolta e riciclo di materiali provenienti dalle demolizioni di fabbricati, denominata Faro Service s.r.l., oltre la quale corre l'autostrada A13 Bologna-Padova.

I contenuti della variante al P.P. in corso di attuazione sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti. La zona omogenea D7.3, ora ASP-BA.1, ha un indice di utilizzazione territoriale pari a 0,50 mq/mq, invariato rispetto a quanto previsto nella Convenzione urbanistica sottoscritta.

ART. 2) PROPOSTA PROGETTUALE

2.1) MORFOLOGIA DELL'INSEDIAMENTO

Il nuovo insediamento è situato a nord della vasta area industriale esistente di via Serenari. L'accesso avverrà attraverso il prolungamento della medesima strada con la realizzazione di un asse stradale centrale avente una larghezza di 9 ml con posti auto disposti a pettine sui lati e marciapiedi su entrambi i lati. In essa convergono due assi perpendicolari minori uno dei quali garantirà l'accesso alla zona omogenea ex D11, ora denominata ASP-BA.S, destinata al trattamento dei rifiuti edili.

Gli edifici saranno eseguiti in opera o prefabbricati. A fianco delle tradizionali superfici a tutta altezza, vi saranno spazi composti da più piani fuori terra, all'interno della stessa volumetria, per esigenze di attività terziarie legate o meno a quella produttiva, ed a servizi. Sarà inoltre possibile realizzare edifici pluripiano per usi direzionali. Per quanto riguarda l'uso terziario dovranno essere rispettare le norme relative ai requisiti acustici passivi.

Dovrà essere inoltre rispettata la fascia di rispetto stradale (via Saliceto).

Sarà cura del soggetto attuatore, porre in opera una barriera antirumore di altezza min. 4,00 metri, lungo il confine con la corte colonica situata ad ovest del comparto.

2.2) DATI DI PROGETTO

- St del comparto D7.3 da PRG = mq. 69.706
- Sn max = mq. 34.853

2.2.1) CALCOLO DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE

PROPRIETA'	FOGLIO 25 – MAPPALI	ST mq
GRANDE SOLE S.R.L. (1/2) ONIX S.R.L. (1/2)	276	57.164
	277	8.003
	279	4.539
TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE		69.706

2.2.2) INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI FONDIARIE (SF) – SUPERFICIE UTILE LORDA (SN) – USI AMMESSI

TABELLA POTENZIALITÀ EDIFICATORIE

LOTTO N.	S. F. (mq)	S.u. (mq)	U.F. (mq/mq)
1	7.280	3.096	0,43
2	6.945	4.880	0,70
3	2.632	1.844	0,70
4	2.635	1.844	0,70
5	2.714	1.892	0,70
6	3.165	2.219	0,70
7	16.960	11.155	0,66
8	4.649	3.043	0,66
9	6.797	4.880	0,72
TOTALE	53.777	34.853	

USI CONSENTITI

B - FUNZIONI COMMERCIALI, DIREZIONALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

UC3 - Attività commerciali al dettaglio – Esercizi di vicinato

Attività commerciali al dettaglio, alimentari e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq ciascuno.

UC4 - Attività commerciali al dettaglio – Medio piccole strutture di vendita alimentari

Attività di commercio al dettaglio alimentari svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) superiore a 250 mq e fino a 1.500 mq.

UC5 - Attività commerciali al dettaglio – Medio piccole strutture di vendita non alimentari

Attività di commercio al dettaglio non alimentari svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) superiore a 250 mq e fino a 1.500 mq.

UC12/A – Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande - Attività di somministrazione di alimenti e/o bevande (bar, ristoranti, pizzerie, tavole calde, pasticcerie, gelaterie ecc.) ai sensi della L. 287/91, (Art. 5, lettere a), b) e d), della LR 14/2003 e della delibera G.R. 2209 del 10/11/2004 “Direttive generali per la fissazione, da parte dei Comuni, dei criteri di programmazione per il rilascio delle autorizzazione degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande in attuazione dell’Art. 4, comma 2 della LR 14/2003”.

UC12/B – Sale giochi (vedi anche Regolamento dell’Unione Reno Galliera approvato con delibera del Consiglio n.12 del 19.7.2010) - Sale giochi, punti SNAI (sala scommesse – anche sportive – poker, bingo, superenalotto, ecc.), di cui agli articoli 86, 88 e 110 del TULPS (R.D. 773/1931).

UC14 – Attività produttive integrabili nell’ambito urbano consolidato - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nonché a velocipedi e motocicli

Attività artigianali non a carattere manifatturiero laboratoriale a diretto servizio della funzione abitativa

UC15 - Attività produttive integrabili nell'ambito urbano consolidato – Artigianato dei servizi agli autoveicoli

Attività di assistenza e riparazione degli autoveicoli e attività di soccorso stradale.

UC16 – Attività produttive integrabili nell'ambito urbano consolidato

Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale classificate come artigianali compatibili con la funzione abitativa e di servizio.

I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- a) attività non soggetta al rilascio del “Certificato di Prevenzione Incendi” ai sensi dell'elenco di cui al DM Interno 16/2/1982 e s.m.i.;
- b) assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
- c) assenza di emissioni di radiazioni;
- d) emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 – Tabella 1, per la classi III (Aree di tipo misto);
- e) produzione di rifiuti pericolosi in quantità limitata o comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 mc;
- f) emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro i requisiti di qualità definiti dall'ente gestore della rete fognante;
- g) emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che, inoltre, non creino disturbo alla popolazione;
- h) fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti;
- i) assenza di emissioni da sostanze cancerogene;
- j) assenza di attività lavorative in orario notturno, con esclusione delle lavorazioni di pane e pasticceria.

UC17 - Attività di produzione e preparazione alimentare finalizzate alla fornitura di pasti per eventi culturali, ricreativi e cerimoniali, per mense, scuole, ospedali ecc..

Comprendono cucine centralizzate per la produzione di pasti da trasportare e consumare in strutture diverse dal luogo di produzione .

UC18 – Attività di servizio – Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso pubblico.

Attività terziarie non ricadenti nelle categorie UC1 e UC2, e ambulatori non ricadenti in UC22, attività bancarie,

finanziarie, assicurative, amministrative, uffici postali, attività terziarie di servizio alle imprese e attività assimilabili, atelier, spazi mostra delle singole attività.

UC19 – Attività di servizio – Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre. Le altre attività riguardano gli usi del tempo libero e le attrezzature per l'accoglienza degli spettatori con le seguenti limitazioni:

- a) capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone
- b) emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal DPCM 14/11/1997 – Tabella 1, per la classi II (prevalentemente residenziali);

UC20 – Attività di servizio – Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano

Le attività che riguardano gli usi del tempo libero e le attrezzature per l'accoglienza degli spettatori con le seguenti limitazioni:

- a) capienza di pubblico autorizzata inferiore a 400 persone
- b) emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal DPCM 14/11/1997 – Tabella 1, per la classe IV (Aree di intensa attività umana);

UC21 – Attività di servizio – Attività ricreative e di spettacolo

Le attività che riguardano gli usi del tempo libero e le attrezzature per l'accoglienza degli spettatori senza limitazioni.

C - FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

UP1 - Attività manifatturiere industriali (diverse da quelle comprese negli usi UP3, UP4, UP5, UP6)

Gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un'attività produttiva industriale, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza

tecnica alla clientela, spacci aziendali. Comprende le attività di trasporto e di corriere e le attività di produzione e di trasformazione di fonti energetiche.

UP2 - Attività manifatturiere artigianali non laboratoriali (diverse da quelle comprese negli usi UP3, UP4, UP5,UP6)

Gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un'attività produttiva artigianale, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela, spacci aziendali, deposito di materiali edili. Comprende le attività di trasporto e di corriere.

UP6/A - Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami

Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici)

UP6/B - Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di rifiuti

Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio dei soli rifiuti industriali, **con specifica esclusione dei rifiuti solidi urbani e di biomassa.**

UP7 Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica

Gli edifici e le aree adibite a magazzini, depositi, stoccaggio, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto; autoporti. Le attività di logistica ammesse sono quelle nelle quali la SF sia inferiore a 10.000 mq e con SU non superiore a mq. 5.000.

UP8 Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi

Edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso, mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta, spacci aziendali, magazzini di deposito temporaneo di merci.

Riguardano gli edifici, gli impianti e i relativi servizi per il pernottamento e il soggiorno, più o meno prolungato.

Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari

2.2.3) VERIFICA DEGLI STANDARD

GLI STANDARD RIMANGONO INVARIATI RISPETTO AL VIGENTE PIANO PARTICOLAREGGIATO

Parcheggi pubblici = 5% della St

Verde pubblico = 10% della St

STANDARD MINIMI RICHIESTI	Parcheggi pubblici (mq)	Verde pubblico (mq)
Uso produttivo St mq 69.706,00	Mq 69.706,00 x 0,05 = 3.485,30	Mq 69.706,00 x 0,10 = 6.970,60

STANDARD DI PROGETTO (vedi tav. 07)

AREA	PARCHEGGI (mq)	VERDE (mq)
D	1.815	-
E	155	-
F	205	-
G	145	-
H	129	-
I	300	-
L	199	-
M	544	-
N	-	6.986
TOTALE	3.492	6.986

Gli standard sono verificati.

Si precisa che sagome e planivolumetrie dei fabbricati di nuova costruzione riportati negli elaborati del presente Piano Particolareggiato hanno valore puramente indicativo e non prescrittivo.

Lievi modifiche alle opere da eseguire sulle aree da cedere al Comune quali standard di urbanizzazione primaria (parcheggi e verde pubblico), diversa ubicazione dei parcheggi pertinenziali di uso comune o di uso riservato, parcheggi privati non pertinenziali, nonché modifiche riguardanti la sistemazione delle aree esterne di uso privato (verde, viabilità carraia), non costituiscono variazione al presente PUA e potranno essere inserite all'interno delle singole domande di permesso di costruire per la realizzazione delle nuove costruzioni.

2.2.4) SCHEMA RIASSUNTIVO DELLE SUPERFICI DELL'AMBITO ASP-BA.1

ULTERIORI SUPERFICI PRESENTI NEL COMPARTO: VIABILITÀ

AREA	MQ
A	4.018
B	777
C	656
TOTALE	5.451

RIEPILOGO delle SUPERFICI

SF LOTTI	MQ		53.777
STANDARD	Verde	MQ	6.986
	Parcheggi	MQ	3.492
VIABILITÀ		MQ	5.451
TOTALE			69.706

ART. 3) IL VERDE

RESTA INVARIATO QUANTO GIA' PREVISTO NEL VIGENTE PIANO PARTICOLAREGGIATO

La principale area verde presente nel comparto è collocata a nord-ovest dello stesso, in prossimità della via Saliceto. In tale area verrà collocata la vasca di laminazione delle acque bianche degli Ambiti ASP-BA.1 e ASP-BA.S, come già previsto nel vigente P.P..

L'area sarà sistemata a prato senza alberature come già previsto. Le sponde della vasca avranno una pendenza inferiore al 30% al fine di garantire manutenzioni più semplici. L'immissione nello scolo Scarsè avviene a gravità, come da parere del Consorzio della Bonifica Renana prot. 1.545 del 20/03/2009. La vasca si trova ad una distanza superiore ai 10 ml dalla strada provinciale "Saliceto" a fine di garantire un adeguato spazio per eventuali allargamenti stradali.

Le aiuole presenti nelle zone adibite a parcheggio saranno interamente pacciamate con sottostante tessuto non tessuto in grado di impedire la crescita delle erbe infestanti, ovvero riempite con ciottoli di ghiaia lavata.

La chiusura al traffico della Via Stradellaccio, già effettuata, garantisce il miglioramento del corridoio ecologico, come richiesto dal vigente RUE.

3.1) SUPERFICIE PERMEABILE (S.P.)

All'interno di ogni lotto dovrà essere garantita una superficie permeabile pari almeno al 10% della superficie fondiaria.

ART. 4) OPERE ESTERNE AL COMPARTO

RESTA INVARIATO QUANTO GIÀ PREVISTO NEL VIGENTE PIANO PARTICOLAREGGIATO

Come si evince dagli elaborati grafici che compongono il presente P.U.A. le reti tecnologiche dovranno essere realizzate prolungando quelle presenti lungo la via Serenari.

In attuazione delle norme del P.P. vigente è già stato realizzato il prolungamento delle via Serenari verso la viabilità di accesso e di uscita all'insediamento commerciale denominato "Metro". Tali opere sono già state collaudate come da Determina del Comune di Castel Maggiore GDT/64 del 06/06/2014.

La nuova viabilità consente un ulteriore accesso alla zona industriale di via Serenari dalla via Saliceto oltre a quello esistente di Via Grandi.

ART. 5) VALUTAZIONE ANALITICA DI MASSIMA DEL COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE NELL'AREA PIANIFICATA

1) VIABILITÀ

a) strade e parcheggi pubblici

Le strade saranno realizzate con pavimentazione in conglomerato bituminoso e cordonature in cls. Il parametro di costo sarà comprensivo di scavo, sottofondazione, fondazione, pavimentazione e cordonature perimetrali:

– scavo	cm. 50
– riciclato di pietrisco	cm. 50
– stabilizzato	cm. 30
– binder	cm. 10
– manto d'usura	cm. 4
– cordolo in cls su fondazione in cls	cm.20x25

Valutazione al metro quadrato	€/mq	85,00
-------------------------------	------	-------

b) parcheggi pubblici

I parcheggi pubblici saranno realizzati con pavimentazione in conglomerato bituminoso e cordonature in cls. Il parametro di costo sarà comprensivo di scavo, sottofondazione, fondazione, pavimentazione e cordonature perimetrali:

– scavo	cm. 50
– riciclato di pietrisco	cm. 50
– stabilizzato	cm. 30
– binder	cm. 10
– manto d'usura	cm. 4
– cordolo in cls su fondazione in cls	cm.20x25

Valutazione al metro quadrato	€/mq	85,00
-------------------------------	------	-------

c) marciapiedi

I percorsi pedonali saranno realizzati con in conglomerato bituminoso e cordonature in cls, compreso scavo, sottofondazione, fondazione e cordonatura perimetrale, con il seguente pacchetto:

– scavo	cm. 50
– riciclato di pietrisco	cm. 80
– stabilizzato	cm. 20
– massetto in cls con rete	cm. 15
- manto d'usura	cm. 3
– cordolo in cls su fondazione in cls	cm.20x25

Valutazione al metro quadrato	€/mq	80,00
-------------------------------	------	-------

d) strade di collegamento con strada a servizio magazzini Metro

Il tratto stradale sarà realizzato con pavimentazione in conglomerato bituminoso e cordonature in cls. Il parametro di costo sarà comprensivo di scavo, sottofondazione, fondazione, pavimentazione e cordonature perimetrali:

– scavo	cm. 50
– sabbiella	cm. 50
– stabilizzato	cm. 30
– binder	cm. 10
– manto d'usura	cm. 4
– cordolo in cls su fondazione in cls	cm.20x25

Valutazione al metro quadrato	€/mq	85,00
-------------------------------	------	-------

2) FOGNATURA BIANCA

a) Fognatura interna al Comparto

Tratto di fognatura "acque bianche", interna al comparto, realizzata in pvc e cemento con dimensione del collettore del diametro da mm. 140 a mm. 630, compreso scavo, reinterro, quota parte di reti secondarie, caditoie, pozzetti di raccordo, pozzi di visita o di ispezione, botole in ghisa.

Valutazione al metro lineare	€/ml	162,00
------------------------------	------	--------

b) Ampliamento vasca di laminazione

Ampliamento vasca di laminazione

Valutazione al metro cubo	€/mc	8,00
---------------------------	------	------

c) Recinzione per vasca di laminazione

Recinzione in rete metallica, a delimitazione della vasca di laminazione. Sostenuta da paletti metallici con plinto di fondazione interrato,

Valutazione al metro lineare	€/ml	35,00
------------------------------	------	-------

d) Fognatura esterna al Comparto tratto di Via Serenari in ampliamento con strada a servizio magazzino Metro

Tratto di fognatura "acque bianche", esterna al comparto in ampliamento alla Via Serenari lato sud; realizzata in pvc e cemento con dimensione del collettore da diametro mm. 140 a diametro mm. 250, compreso scavo, reinterro, quota parte di reti secondarie, caditoie, pozzetti di raccordo, pozzi di visita o di ispezione, botole in ghisa.

Valutazione al metro lineare	€/ml	88,00
------------------------------	------	-------

3) FOGNATURA NERA

Tratto di fognatura "acque nere", interna al comparto, realizzata in pvc con dimensione del collettore del diametro fino a mm. 250, compreso scavo, reinterro, pozzetti di raccordo e di visita o di ispezione e botole in ghisa.

Valutazione al metro lineare	€/ml	170,00
------------------------------	------	--------

4) RETE ELETTRICA

Tutti gli elementi dovranno avere documentazione di conformità.

a) Cabine di trasformazione

Cabina di trasformazione elettrica di tipo prefabbricato comprensiva di soletta di fondazione e rete di terra esterna

A corpo	€/cad.	21.000,00
---------	--------	-----------

b) Polifora interrata

Rete costituita da polifora interrata con tubi in pvc rigido del diametro massimo di mm. 160, compreso scavo, bauletto in cls, pozzetti di raccordo, reinterro e botole

Valutazione al metro lineare	€/ml	60,00
------------------------------	------	-------

c) Quota distanza

Quota distanza richiesta da ENEL per la realizzazione della rete

A corpo	€	35.000,00
---------	---	-----------

d) Rete di illuminazione interna al Comparto

Impianto di illuminazione realizzato con pali in acciaio zincato con altezza fuori terra di ml 12,00, posti ad una distanza di circa 40 m., compreso armature stradali, cassette di derivazione, corpi illuminanti, messa a terra, cavi di alimentazione, plinto di fondazione, linea interrata con tubi in PVC, scavo, reinterro quadro generale di alimentazione

Valutazione a palo luce	€	1.320,00
-------------------------	---	----------

e) Rete di illuminazione esterna al Comparto

Impianto di illuminazione realizzato con pali in acciaio zincato con altezza fuori terra di ml 12,00, posti ad una distanza di circa 25÷32 m., compreso armature stradali, corpi illuminanti, messa a terra, cavi di alimentazione, plinto di fondazione, linea interrata con tubi in PVC, scavo, reinterro, collegamento alla rete esistente per il collegamento per il tratto di strada a servizio dei magazzini Metro.

Valutazione a palo luce	€	1.100,00
-------------------------	---	----------

5) RETE TELEFONICA

Rete costituita da polifora interrata con tubi in pvc rigido del diametro massimo di mm. 125, compreso scavo, bauletto in cls, pozzetti di raccordo, reinterro e botole

Valutazione al metro lineare	€/ml	45,00
------------------------------	------	-------

6) RETE IDRICA (ACQUEDOTTO)

Rete idrica interna al Comparto

Posa di nuove condutture per l'acquedotto all'interno del comparto (di esecuzione a cura dell'Ente "HERA" con tubo in polietilene UNI3 del diametro PE DE 110), ad una profondità di cm.- 100 dalla quota stradale.

Valutazione al metro lineare	€/ml	170,00
------------------------------	------	--------

7) RETE GAS

Rete gas interna al Comparto

Posa di condutture per la rete del gas in Bassa Pressione, con tubo in acciaio del diametro ACC DN 100, ad una profondità di cm. 100 dalla quota stradale, all'interno del Comparto.

Valutazione al metro lineare	€/ml	180,00
------------------------------	------	--------

8) VERDE PUBBLICO

a) Verde pubblico attrezzato

Realizzazione di aree a verde pubblico attrezzato comprendente spostamenti di terra, livellazione del terreno, distribuzione di uno strato di terreno vegetale atto a ricevere la semina del manto erboso, irrigazione.

Valutazione al metro quadro	€/mq	19,50
-----------------------------	------	-------

Tabella riepilogativa del costo opere di urbanizzazione

N°	Indicazione dei lavori	U.M.	Quantità	Costo Unitario €	IMPORTO €	TOTALE €
1	VIABILITA' a) strade b) parcheggi pubblici c) marciapiedi d) collegamento con strada a servizio magazzini Metro Totale viabilità	mq. mq. mq. mq.	7.213,00 1.733,00 919,00 1033,00	85,00 85,00 80,00 85,00	613.105,00 147.305,00 73.250,00 87.805,00	921.465,00
2	FOGNATURA ACQUE BIANCHE a) rete interna al Comparto b) Vasca di laminazione c) recinzione per vasca di lam. d) rete esterna al Comparto-strada Metro Tot. fognatura acque bianche	ml. mc. ml. ml.	676,00 4.100,00 162,00 236,00	162,00 8,00 35,00 88,00	109.512,00 32.800,00 5.670,00 20.768,00	168.750,00
3	FOGNATURA ACQUE NERE Tot. fognatura acque nere	ml.	374,00	170,00	63.580,00	63.580,00
4	RETE ELETTRICA a) cabine ENEL b) polifora interrata c) quota distanza d) illuminazione pubblica interna e) illum. pubblica esterna Totale rete elettrica	nr. ml. crp. nr. nr.	3,00 475,00 1,00 20,00 2,00	21.000,00 60,00 35.000,00 1.320,00 1.100,00	63.000,00 28.500,00 35.000,00 26.400,00 2.200,00	155.100,00
5	RETE TELEFONICA Totale rete telefonica	ml.	650,00	45,00	29.250,00	29.250,00
6	RETE IDRICA Totale rete idrica	ml.	321,00	170,00	54.570,00	54.570,00
7	RETE GAS-METANO Totale gas - metano	ml.	226,00	180,00	40.680,00	40.680,00
8	VERDE PUBBLICO Totale Verde pubblico	mq.	6.970,00	19,50	135.915,00	135.915,00
TOTALE GENERALE						1.569.310,00
I.V.A. (10%)						156.931,00
Spese tecniche						125.545,00
I.V.A. e Contributo Integrativo su spese tecniche						33.747,00
Imprevisti ed arrotondamenti						78.467,00
SPESA TOTALE						1.964.000,00