

# SCHEDA IN VARIANTE

## AREA MANGIMIFICIO VIA TRUPATELLO

Inerente area sita in Bagnara di Romagna via Trupatello 7/A.

- **Finalita dell'ambito/Usi:**

- **Impianti produttivi in zona agricola (AVP\_B)**

**Art. 4.6.6 – Impianti produttivi isolati in ambito rurale**

1. Per gli immobili individuati nella Tav. 1 del RUE come 'impianti produttivi isolati in territorio rurale', fino a che permane l'attività in essere sono ammessi i seguenti tipi di intervento: - MO, MS, RRC, RE, D, nonché ogni intervento, anche in ampliamento, necessario alla riqualificazione funzionale e alla sostenibilità ambientale, all'adeguamento dell'attività a norme igieniche, di sicurezza e di protezione ambientale e per il benessere dei lavoratori.

Non sono ammessi cambi d'uso, salvo che verso i seguenti usi :

- c2 (*Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici*),
- c4 (*Impianti di produzione e commercializzazione di energia*), o
- d1 (*Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda, attività aziendali di conservazione condizionata, trasformazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici*),
- d3 (*Attività interaziendali di conservazione condizionata, trasformazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici*),
- d6 (*Servizi di giardinaggio; servizi di fornitura e manutenzione di macchine agricole e macchine movimento terra*).
- È ammesso inoltre il CD verso l'uso C1 (*Attività manifatturiere industriali o artigianali*), qualora siano verificate le condizioni di sostenibilità ambientale e che siano presenti le urbanizzazioni minime richieste per gli insediamenti urbani ai sensi dell'art.3.1.1 comma2, nonché qualora nell'insediamento sia già presente ed attiva una attività C1.

E' ammesso l'uso per magazzini e depositi, di merci o veicoli o attrezzature, a condizione che non si effettuino lavorazioni o attività di vendita delle merci stesse, e che il deposito avvenga esclusivamente all'interno dell'edificio, senza impegnare le aree esterne con depositi all'aperto.

Ove sia già legittimamente in essere un uso b1 (*Esercizi commerciali di vicinato*), è ammesso l'ampliamento dell'attività entro l'edificio preesistente, fino al limite dimensionale dell'uso b1 (150 mq o 250 mq a seconda del Comune).

2. Interventi di ampliamento possono essere programmati sulla base di un Piano Unitario Convenzionato (PUC) limitatamente alle attività ritenute compatibili per impatti e per tipo di lavorazione con il territorio rurale, sulla base di specifici accordi nel rispetto degli indirizzi del PSC. L'ampliamento max consentito dovrà essere minore del 50% della SU esistente. Il PUC è subordinato alla richiesta di parere preventivo degli Enti gestori delle reti per indagare la fattibilità dell'intervento. Nel caso di cessazione dell'attività in atto gli interventi sono disciplinati in sede di POC sulla base degli indirizzi del PSC.

- **Classificazione Attuale RUE:**

- Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (AVP);
- Impianti produttivi in zona agricola (AVP\_B)

- **Categorie intervento:**

MO = Manutenzione Ordinaria;

MS = Manutenzione Straordinaria

RRC = Restauro e risanamento conservativo

RE = Ristrutturazione Edilizia

D = Demolizione

DR = Demolizione e ricostruzione

AM = Ampliamento

CD = Cambio di destinazione d'uso solo verso: c2, c4, o d1, d3, d6. È ammesso inoltre il CD verso l'uso C1, qualora siano verificate le condizioni di sostenibilità ambientale e che siano presenti le urbanizzazioni minime richieste per gli insediamenti urbani ai sensi dell'art.3.1.1 comma2, nonché qualora nell'insediamento sia già presente ed attiva una attività C1. E' ammesso l'uso per magazzini e depositi, di merci o veicoli o attrezzature, a condizione che non si effettuino lavorazioni o attività di vendita delle merci stesse, e che il deposito avvenga esclusivamente all'interno dell'edificio, senza impegnare le aree esterne con depositi all'aperto.

- **Superficie Territoriale:**

mapp.	mq	class. Rue	TOT. Mq
149	13.270	(AVP_B)	22.575
65	1.260		
65	8.045		
65	12.525	(AVP)	12.525
<b>TOT.</b>	<b>35.100</b>		<b>35.100</b>

- **Unita minima d'intervento:**

Area perimetrata nel RUE = ST 22.575 mq;

- **Capacità edificatoria:**

- **Su esistente** alla data di presentazione del PAUR = 4.691,79 mq (*N.B. resta escluso dal calcolo delle superfici la cabina elettrica*)

- **Ampliamento Su** richiesto con PAUR: 2.233,03 mq (*N.B. resta escluso dal calcolo delle superfici il gruppo pompe antincendio e relativo serbatoio riserva idrica antincendio oltre a cabina elettrica*)

- **Su totale** esistente+ampliamento con PAUR: 6.924,82mq (*N.B. resta escluso dal calcolo delle superfici il gruppo pompe antincendio e relativo serbatoio riserva idrica antincendio oltre a cabina elettrica*)

- **Modalità di attuazione:**

- intervento edilizio diretto
- Interventi di ampliamento possono essere programmati sulla base di un Piano Unitario Convenzionato (PUC) limitatamente alle attività ritenute compatibili per impatti e per tipo di lavorazione con il territorio rurale, sulla base di specifici accordi nel rispetto degli indirizzi del PSC. L'ampliamento max consentito dovrà essere minore del 50% della SU esistente. Il PUC è subordinato alla richiesta di parere preventivo degli Enti gestori delle reti per indagare la fattibilità dell'intervento. Nel caso di cessazione dell'attività in atto gli interventi sono disciplinati in sede di POC sulla base degli indirizzi del PSC.

- **Parametri urbanistici:**

- **Su totale** esistente+ampliamento con PAUR: 6.924,82mq (*N.B. resta escluso dal calcolo delle superfici il gruppo pompe antincendio e relativo serbatoio riserva idrica antincendio oltre a cabina elettrica*)
- H max: non superiore all'altezza massima degli edifici esistenti
- Distanze dai confini: 5 ml
- Distanza dalla strada via Trupatello: 5 ml

- **Dotazioni e Oneri:**

**DOTAZIONI TERRITORIALI:**

reperire le dotazioni territoriali nella misura del 15% della ST in ampliamento di cui:

- ST ampliamento PAUR = 8.045 mq
  - 10% Verde Pubblico (V) da monetizzare in ragione della localizzazione dell'area con le tariffe vigenti al momento della presentazione dell'istanza;
- Verde pubblico da monetizzare a seguito di ampliamento PAUR = 804,5 mq
  - 5 % Parcheggi pubblici (P1) da realizzare o da monetizzare in ragione della localizzazione dell'area con le tariffe vigenti al momento della presentazione dell'istanza;
- Parcheggi pubblici da realizzare a seguito di ampliamento PAUR = 287,50 mq
- Parcheggi pubblici da monetizzare a seguito di ampliamento PAUR = 114,75 mq
- Parcheggi pertinenziali di progetto (riferiti alla superficie utile – SU in aumento) dovranno essere dimensionati secondo la dotazione minima prevista dall'art. 3.1.5, comma 10, del RUE vigente (1 posto auto ogni 80 mq. di SU)
- Parcheggi pertinenziali richiesti dalla norma a seguito di ampliamento PAUR = 350 mq
- Parcheggi pertinenziali in progetto a seguito di ampliamento PAUR = 704 mq
- Vasca di laminazione per invarianza idraulica dimensionata secondo normativa
- Nel progetto del PAUR la vasca di laminazione oltre a garantire l'invarianza per l'ampliamento previsto nel PAUR è stata dimensionata in modo da garantire l'invarianza anche per l'esistente oltre che per l'ampliamento;

**ONERI:**

Il contributo di costruzione viene calcolato con l'applicazione delle tabelle parametriche e modalità di calcolo previste dalla DCC n. 37 del 29/12/2020 in recepimento della DAL 186/18 della Regione Emilia Romagna. Tale contributo si compone degli oneri di Urbanizzazione Primaria (U1) degli Oneri di Urbanizzazione secondaria (U2) del Contributo "D e S", oltre al contributo straordinario (CS), allo stesso modo vengono applicati gli eventuali scomputi.

- **Prescrizioni Particolari:**

- Adozione di tutte le tecnologie più avanzate per la riduzione degli inquinanti e per la tutela dell'ambiente.
- Sono ammesse costruzioni prefabbricate.
- Opere di difesa del suolo, idrauliche, e simili, attrezzature tecnologiche, quali cabine elettriche, di decompressione per il gas, impianti per l'approvvigionamento idrico, e simili.
- Mitigazione paesaggistica: Quinte alberate sul perimetro della porzione del comparto edificato, le mitigazioni possono essere integrate dalla realizzazione di terrapieni alberati.

- **Compensazioni:**

- Installare sul coperto del magazzino Comunale un impianto fotovoltaico (prima del collaudo delle opere pubbliche in progetto) così composto:
  - Pannelli fotovoltaici per una potenza complessiva di 5 Kw completi di componenti di fissaggio alla copertura;
  - N° 1 inverter + ottimizzatori, per connessione a rete, completo dei necessari dispositivi di interfaccia, integrati e certificati e dotato di sezionatore, Quadro di protezione (quadro elettrico completo), Componentistica elettrica: Cavi, tubazioni, canalizzazioni per i cablaggi elettrici, e tutti i componenti elettrici necessari per realizzare l'impianto a regola d'arte;
  - Fornitura, installazione, configurazione e messa in funzione di Batteria di accumulo, energia nominale 10 kWh, energia utile 10 kWh con 10 anni di garanzia;

- Wall box ricarica veicoli elettrici: Carica auto elettrica con connessione di Tipo 2. Carica regolabile da 6 A fino a 32 A. Gestione tramite APP via WI-FI. Gestione intelligente energia con controllo costante consumi e limitazione alla massima disponibilità in consegna. Fornitura, Configurazione, messa in funzione;
- Manodopera qualificata con rilascio dichiarazione di conformità secondo DM 37/2008;
- Piantumazione di alberatura, cespugli e siepi (come da elaborati grafici progettuali) sia all'interno della corte del mangimificio che nel restante terreno agricolo di proprietà dell'Attuatore (mapp. 65);
- Realizzazione di vasca di laminazione di dimensioni maggiori di quelle previste dalla normativa, (come da elaborati progettuali) con effetto di miglioramento dell'invarianza idraulica attuale.