



AREA TECNICA
U.O. COMPLESSA
IL FUNZIONARIO
PALVINI Ing. ROSSANA

CRITERI PERCETTIVI DI DELIMITAZIONE DELL'AREA

Destinazione d'uso

Attività industriali e di ricerca.

Parametri urbanistici.

- **Indice di fabbricabilità** : 2.5
- **Rapporto di copertura** : 1/3
- **Altezza massima** : mt. 14
- **Distanza dai confini**: mt.5 ; **dalla strada provinciale** : mt. 20
- **Strumento attuativo** : **Concessione convenzionata ove occorra.**

Morfologia

1. L'area dell'insediamento produttivo di Bellaria è definita dalla scheda 30m e schema 1.
2. Verso il fosso del mulinello è prevista, in modo non prescrittivo, una fascia di rispetto in forma di "argine" che dovrà essere alberata e contenere eventualmente, in forma adeguata, gli impianti tecnologici di servizio come depuratore, etc.
3. La edificazione dell'intera area industriale di Bellaria potrà procedere anche per fasi distinte per superfici il cui perimetro fisico comprenda anche parti diverse delle singole aree A-B-C senza alcuna priorità a condizione che per ogni superficie, di cui si propone l'edificazione, sia presentato un programma complessivo di utilizzazione basato su precisi termini attuativi oggetto di concessione con verifica degli indici urbanistici estesa all'intera area industriale e non limitata alla superficie di progetto.
4. I nuovi volumi dovranno essere caratterizzati dalla stessa qualità, in termini di proporzioni, degli edifici esistenti, anche le sistemazioni esterne ed i parcheggi dovranno uniformarsi all'esistente.
5. L'intera area dovrà essere bordata da adeguate alberature.
6. Gli accessi e la rete viaria principale dovranno preferibilmente seguire le indicazioni della scheda 30aM schema 3.
7. La edificazione dei singoli edifici è possibile nell'ambito di progetti unitari di cui al punto 3.
8. Sono ammesse tuttavia demolizioni in caso di documentata necessità o di obsolescenza degli edifici.
9. Gli spazi esterni dovranno essere progettati specificando materiali di pavimentazione, alberature, apparecchi di illuminazione, etc.
10. La realizzazione di ogni intervento è subordinata al rispetto delle norme di tutela igienico-ambientale, nonché al particolare pregio ambientale dell'area circostante soggetta a vincolo paesistico.
11. In fase di progettazione degli accessi alla Strada Provinciale dovrà essere posta particolare attenzione al fine di garantire la sicurezza della circolazione stradale.

Specifiche Tecniche

A- Contenuti del programma complessivo di utilizzazione : questo programma fissa per le superfici di progetto le caratteristiche complessive dell'intervento individuando la viabilità principale e secondaria, le opere infrastrutturali e, previa verifica degli standard urbanistici da estendersi all'intera area industriale, i singoli campi edificatori (lotti , comparti) . Per ogni campo edificatorio sarà fissata la superficie ed il volume massimo ammissibile con indicazione sommaria delle tipologie, il tutto finalizzato alla descrizione dell'inserimento ambientale del progetto complessivo. Definito il programma, le tipologie previste potranno comunque variare per destinazione, dimensione e forma fino a raggiungere la superficie coperta ed il volume massimo previsto per ogni campo edificatorio senza che questo costituisca variante al programma stesso che comunque sarà necessaria qualora si modifichino i perimetri dei singoli campi edificatori o la viabilità principale .

B. Volumi tecnici: Sono da intendersi volumi tecnici e pertanto non soggetti alla verifica degli indici urbanistici i seguenti manufatti e/o elementi, supportati da documentata necessità oggettiva e tecnologica:

- Portali ancorati a terra necessari al sostegno di parti impiantistiche e delle energie di processo anche se coperti e tamponati lateralmente nelle parti emergenti il portale stesso .
- Sottostazioni elettriche - fine corsa ascensori
- Torri piezometriche, serbatoi di accumulo dell'acqua e relativi locali accessori per l'impiantistica di servizio
- Impianti di depurazione e relativi manufatti di servizio ed eventuali piccoli manufatti a servizio dell'isola ecologica
- Macchine ed attrezzature necessarie al condizionamento e trattamento dell'aria, chillers, etc, eventualmente carenate e/o schermate sul loro perimetro e copertura.

C. Altezza : L'altezza degli edifici si misura a monte ed a valle di questi come la distanza tra il punto determinato dalla intersezione del profilo originario del terreno con il piano di facciata e l'intradosso del solaio di copertura. Per edifici di lunghezza complessiva maggiore di mt. 12 è ammessa una maggiore altezza a valle pari a mt. 3.00 qualunque sia il dislivello del terreno naturale. (Per monte si intende il prospetto che si "affaccia" verso la strada provinciale, per valle il prospetto diametralmente opposto).

- Sono escluse dalla verifica dell'altezza le parti tecniche di cui all'ultimo capoverso del punto precedente e le eventuali torri per i liquidi ed i gas di processo subordinatamente alla presentazione di adeguata documentazione relativa alla necessità e sull'inesistenza di soluzioni alternative .

Parcheggi: Il requisito degli standard dei parcheggi si intende soddisfatto se applicato ai locali destinati a laboratorio di produzione ed uffici in ragione di 0.25 mq di parcheggio ogni 10 mc. di volume utile ; tale parametro non si applica ai magazzini, impianti tecnologici, portinerie etc. Dovrà comunque essere garantito il posto auto per il numero massimo dei dipendenti presenti oltre ai visitatori.

