

# COMUNE DI VALSAMOGGIA

intervento

SECONDA VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO URBANISTICO D4-2, DEL P.R.G. PREVIGENTE, A DESTINAZIONE TERZIARIA PRODUTTIVA D'ESPANSIONE SITO IN VIA CONFORTINO LOCALITA' CREPELLANO, SECONDO L'ART. 25 L.R. 47/78. (AMBITO APS.Me NEL P.S.C. E R.U.E. VIGENTE)

spazio riservato  
all'Ufficio Tecnico

tavola



oggetto dell'elaborato

NORME TECNICHE

scala

data  
GENNAIO 2018

aggiornamenti

-

-

proprietà:

TITAN ITALIA S.p.A.  
Via Confortino n° 30  
Loc. Crespellano-Valsamoggia (BO)

proprietà:

UNICREDIT LEASING S.p.A.  
Via L. Cambi n° 5-Milano (MI)

**EUREKA  
PROJECT  
STUDIO ASSOCIATO**

Via Confortino, 22 - Località Crespellano  
40053 Comune di Valsamoggia (BO)

progettisti:

Arch. ADRIANA MACCAFERRI

Geom. FRANCO RONCAGLIA

## INDICE

1.0-ELABORATI VARIANTE P.P.I.P. COMPARTO URBANISTICO D4-2	Pag. 2
2.0-PROPRIETA' DEL COMPARTO IN PROGETTO	Pag. 2
3.0-DATI URBANISTICI DEL COMPARTO	Pag. 3
4.0-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Pag. 5
5.0-NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	Pag. 5

## **1.0 – ELABORATI SECONDA VARIANTE NON SOSTANZIALE AL P.P.I.P. COMPARTO URBANISTICO D4-2**

- Tav. 1 - Estratto di I.G.M.,P.R.G., P.S.C., R.U.E. , planimetria e documentazione catastale (1:5.000 -1:2.000)
- Tav. 2 - Documentazione fotografica
- Tav. 3 - Stato autorizzato: verifica degli standard urbanistici (1:500)
- Tav. 4 - Variante: verifica degli standard urbanistici (1:500)
- Relazione tecnica
- Norme tecniche
- Relazione geologica
- Studio storico-archeologico preliminare
- Valutazione di impatto acustico
- Determinazione dell'inquinamento elettromagnetico

## **2.0 - PROPRIETA' DEL COMPARTO IN PROGETTO**

- **TITAN ITALIA S.p.A** con sede a Valsamoggia, località Crespellano (BO), via Confortino n. 30 Cod. Fisc. 02108620374– in rappresentanza della società:  
**FERRARI ALPINO** nato a Castelvetro (MO) il 22/02/1947 – Consigliere Delegato della società TITAN ITALIA S.p.A.
- **UNICREDIT LEASING S.p.A.** con sede in Milano, via L. Cambi n. 5 Cod. Fisc.: 03648050015

## **SUPERFICI CATASTALI**

PROPRIETA'	FOGLIO	MAPPALE	mq
TITAN ITALIA S.p.A	8	573	2.689
		73	170
		74	164
		75	410
		575	2
		581	9
		580	156
		618	1.255
		620*	15.797

		79	3.255
UNICREDIT LEASING S.p.A.	8	617	617
		619	1.527
Totale			26.051

Le superfici dei mappali con asterisco (\*) fanno parte del comparto solo parzialmente e saranno in seguito frazionate.

### 3.0 - DATI URBANISTICI DEL COMPARTO

SUPERFICIE TERRITORIALE	ST = 26.051 mq	
Zona territoriale omogenea "D" Zona a destinazione terziaria produttiva di espansione D4	SF = 15.400 mq	
Indice di utilizzazione fondiaria	UF = 0,45 mq/mq	
Superficie edificabile SF x UF = 15.400 x 0,45		6.930 mq

### STANDARD URBANISTICI DA RISPETTARE

Art. 46 Legge Regionale n. 47 del 7/12/1978

VERDE PUBBLICO	ST x 10% = 26.051 x 10%	2.605 mq
PARCHEGGI PUBBLICI	ST x 5% = 26.051 x 5%	1.303 mq

### PARAMETRI URBANISTICI RICHIESTI PRG PREVIGENTE

Parcheggi P1+P2= 50% SU 6.930x50% (per gli usi 4.2)= 6.930x40% (per gli altri usi)=		3.465 mq 2.772 mq
Verde pubblico=60%SU 6.930 x 60%=		4.158 mq

### VERIFICA VERDE PUBBLICO IN PROGETTO

V1*	mq 1.667	
V2	mq 2.625	> 2.605 mq
TOTALE VERDE PUBBLICO	mq 4.292	> 4.158 mq

V1\*=dotazione ecologica

### VERIFICA PARCHEGGI PUBBLICI IN PROGETTO

P1	mq 3.576	
TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI	mq 3.576	> 1.303 mq > 3.465 mq

### VERIFICA DEI LOTTI – SUPERFICI

LOTTO	SUPERFICIE LOTTO mq	SUPERFICIE UTILE EDIFICABILE mq	SUPERFICIE COPERTA
1*	3.326	0*	0*

2	9.412	3.000	4.000
3	2.472	1.800	1.800
4	2.144	0	0
*	da definire	2.130	2.877
<b>TOTALE</b>	<b>17.354</b>	<b>6.930</b>	<b>8.677</b>

I lotti con asterisco (\*) potranno subire le seguenti modifiche senza che ciò costituisca variante al presente P.P.I.P.:

- La Su=2.130 mq e relativa sup. coperta verrà localizzata nel lotto 1 nel caso in cui l'osservazione al POC prot. 0031033 del 19/06/2017 non venga accolta e quindi non venga realizzato sul lotto 1 il nuovo tracciato della Via Confortino
- La Su=2.130 mq e relativa sup. coperta verrà localizzata nell'area concordata con l'amministrazione comunale nel caso in cui l'osservazione al POC prot. 0031033 del 19/06/2017 venga accolta e quindi venga realizzato sul lotto 1 il nuovo tracciato della Via Confortino tale ipotesi comporterà la presentazione di ulteriore variante in conformità al POC approvato

#### **VERIFICA SUPERFICIE PERMEABILE**

Superficie fondiaria totale dei lotti	mq 17.354	
Rapporto di copertura massima (mq 17.354 x 50%)	mq 8.677	
Superficie permeabile minima 30%(SF-SC) (mq 17.354 – 8.677) x 30%	mq 2.604	

Superficie permeabile da rispettare nel caso in cui nel comparto siano realizzate le superfici di cui sopra.

#### **VERIFICA PARCHEGGI PRIVATI P3**

Superficie utile	mq 6.930	
Parcheeggi privati P3 minimi		
mq 6.930 x 50% (per gli usi 4.2)	mq 3.465	n° 139 posti auto
mq 6.930 x 30% (per gli altri usi)	mq 2.079	n° 83 posti auto

Parcheeggi privati da rispettare nel caso in cui nel comparto siano realizzate le superfici di cui sopra

In ogni caso i parcheggi P3 e la superficie permeabile fanno parte della superficie fondiaria di pertinenza dei singoli edifici e andranno progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento edilizio, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico (scheda n. 10/15 N.T.A. del P.R.G. previgente).

#### **4.0 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Le opere di urbanizzazione che saranno realizzate all'interno del comparto sono invariate come da permesso di costruire n. 2015/1426 del 21/11/2016 e comprendono:

- Parcheggi
- Marciapiedi
- Fognature acque bianche
- Rete di illuminazione pubblica

Mentre sono già presenti, adiacenti al comparto, le seguenti infrastrutture:

- Rete acquedotto
- Rete gasdotto
- Rete energia elettrica
- Rete telefonica
- Fognatura acque nere

#### **5.0 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

##### **Art. 1**

Le prescrizioni relative al comparto in oggetto, riguardano le zone omogenee di tipo D classificata nel P.R.G. come zona D4 a destinazione terziaria produttiva d'espansione. All'interno dell'area si dovranno rispettare le indicazioni previste dalle N.T.A. del P.R.G. previgente alla scheda n. 10/15.

Agli effetti operativi gli edifici e le aree comprese nel lotto di intervento, sono soggetti alle presenti norme oltre alle prescrizioni già fissate dalle norme del P.R.G. previgente, in particolare valgono le seguenti prescrizioni:

***Distanze minime*** - La distanza tra i fabbricati ed il confine del comparto ad ovest, che attualmente è della medesima proprietà (Titan Italia S.p.A), potrà essere di 3 mt nel caso in cui non venga accolta l'osservazione al POC prot. 0031033 del 19/06/2017.

***Distanza dal confine di proprietà (D1)*** - La distanza dal confine di proprietà interni al comparto da rispettare è  $D1=4,00$  mt anche quando l'altezza dell'edificio sia superiore a 10 ml. In base a un accordo sottoscritto tra le proprietà confinanti è consentito costruire con valori di D1 inferiori a quelli precedentemente indicati fino ad un minimo di 3 ml, come pure costruire sul confine anche qualora su detto confine non vi siano edifici

***Distanza tra edifici (D3)*** – La distanza da rispettare tra edifici (salvo situazione esistenti) interni al comparto, è  $D3=10,00$  mt anche quando l'altezza degli edifici sia superiore a 10 ml. Qualora entrambe le pareti prospicienti o le porzioni di

pareti prospicienti non siano finestrate, il valore da rispettare può essere ridotto fino a 6,00 mt

Per quanto riguarda le altre distanze si farà riferimento alla normativa vigente.

**Altezza fabbricati** - L'altezza massima dei fabbricati in progetto non potrà superare i 13 mt.

**Rapporto di copertura** - Il rapporto di copertura da rispettare nel lotto è quello indicato nella tabella delle superfici Tav 4.

**Superficie utile** - La superficie utile edificabile è quella prevista nella tabella delle superfici Tav 4.

Come previsto dal P.R.G. previgente la Superficie Utile (SU) =

S princ.+60%S acc.

Le definizioni delle superfici (Su, Sa, ecc) sono quelle definite dal P.R.G. previgente.

**Parcheggi richiesti di pertinenza degli edifici P3**- I parcheggi P3 fanno parte della superficie fondiaria di pertinenza dei singoli edifici e andranno progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento edilizio, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico (scheda n. 10/15 N.T.A. del P.R.G. previgente).

I parcheggi P3 potranno essere realizzati anche in forma chiusa e nel piano interrato.

**Usi ammessi** - Gli usi a cui potranno essere destinati i fabbricati di progetto nell'area, dovranno essere quelli ammessi dalla scheda n. 10/15 N.T.A. del P.R.G. al capoverso *VII-USI URBANISTICI AMMESSI*.

## **Art. 2**

I permessi di costruire saranno rilasciati sulla base di progetti esecutivi.

La richiesta di permesso di costruire farà riferimento alle norme del P.R.G. previgente, fatti salvi gli articoli delle presenti NTA allegate al presente Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

I progetti dovranno contenere le sistemazioni di dettaglio delle aree inedificate di pertinenza del singolo lotto.

In particolare:

**Pavimentazioni** - Le pavimentazioni dei percorsi pedonali e dei passi carrai potranno essere realizzate in ghiaia, cls, asfalto, con elementi autobloccanti (anche alveolati) ecc.

**Recinzioni** - Nel comparto le recinzioni possono essere realizzate anche in confine con le sedi stradali, con le parti comuni (parcheggi, camminamenti) e

possono essere inseriti cancelli (pedonali e carrabili) e arredi in generale (vani contatori, ecc).

Le recinzioni potranno essere realizzate con rete metallica e/o barriera metallica montata con o senza muretto (di muratura, cls, prefabbricato ecc.).

Nel comparto tutte le recinzioni e i cancelli sulle sedi stradali non dovranno superare l'altezza prevista dai regolamenti salvo situazioni esistenti.

All'interno del lotto si possono prevedere delle recinzioni divisorie.

### **Art. 3**

#### **TIPOLOGIE EDILIZIE**

Le tipologie edilizie relative alle nuove costruzioni del piano particolareggiato sono da intendersi assolutamente indicative, pertanto non dovranno vincolare la progettazione dei fabbricati del lotto, sia nella forma (sup. coperta, sup. utile, volume, altezza, ecc.) che nella distribuzione interna ed anche nella dislocazione all'interno dei lotti.

Nella tav. 4 del piano particolareggiato è indicata la superficie utile realizzabile.

Nei lotti si potrà edificare anche a stralci funzionali.

Nei lotti si potrà edificare un unico contenitore suddiviso in sottomoduli in funzione alle esigenze o più contenitori distanti tra loro, senza che ciò costituisca variante al Piano Particolareggiato

**Edifici esistenti** – Gli edifici attualmente esistenti presenti nell'area sono rappresentati nella tavola 4.

Sono presenti un edificio principale ad uso uffici che si sviluppa su due piani fuori terra, un fabbricato ad un piano adibito ad ced, c.t. e refettorio oggetto di ampliamento come da Autorizzazione Unica n.11/2017 del 01/09/2017 prot. 44349/2017.

#### **Edifici di prossima realizzazione**

Nell'Autorizzazione Unica n.11/2017 del 01/09/2017 prot. 44349/2017 è previsto oltre all'ampliamento del fabbricato esistente anche la realizzazione di una nuova struttura prefabbricata con uffici e officina-testing per l'attività. Le due strutture sono collegate da un percorso pedonale coperto.

**Nuove costruzioni** – Tutte le nuove costruzioni dovranno rispettare le indicazioni fornite da Terna relativamente alla fascia di rispetto dell'elettrodotto che considera come obiettivo di qualità i 3 micro Tesla (Dpa=Distanza di prima approssimazione= 18 m dalla linea elettrica come da Dpa di Terna)

A livello normativo i materiali indicati dal Piano Particolareggiato sono i seguenti:

**Coperture** - La copertura potrà essere realizzata sia a falde tradizionali con manto in laterizio, cls, ecc. sia con elementi prefabbricati piani, a doppia pendenza, a sheed ecc. tipiche delle grandi strutture prefabbricate e non.

**Materiali di finitura esterni** - Il paramento esterno potrà essere: intonacato e tinteggiato e/o in mattoni faccia vista o con elementi/pannelli prefabbricati granigliati e non, tipici delle zone produttive, facciate ventilate, facciate vetrate ecc.

Le tonalità delle tinteggiature e il colore dei paramenti prefabbricati potranno essere indicati negli elaborati di richiesta di permesso di costruire.

**Accessi carrabili** - Gli accessi carrabili risultano evidenziati nella tav. 4.

Il loro posizionamento potrà essere modificato in sede esecutiva a seconda delle reali esigenze distributive.

**Superficie permeabile** - All'interno del lotto si dovrà rispettare le indicazioni previste dalle N.T.A. del P.R.G. previgente alla scheda n. 10/15.

**Dislocazione fabbricati** – All'interno del lotto edificabile, la posizione dei nuovi fabbricati sono da ritenersi assolutamente indicativi e potranno essere posizionati dove si riterrà più opportuno in sede di progettazione esecutiva, nel rispetto delle norme.

**Parcheggi privati (P3)** – Una porzione dell'area a parcheggio esistente all'interno dell'area non verrà in linea di massima modificata. Inoltre si prevede come evidenziato nella Tav. 4 che nell'area a parcheggio privato situato a nord del comparto, identificato come lotto 4 venga lasciata come parcheggio pertinenziale del fabbricato esistente di via Confortino n. 23-28.

#### **Art. 4**

#### **MODIFICABILITA' DELLE PREVISIONI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

1. Eventuali modifiche alla vasca di laminazione (posizione dimensione ecc) esterna al comparto non costituiranno variante a Piano particolareggiato del comparto D4-2.

2. Modifica delle quantità edificatorie complessive dei lotti

In sede di attuazione del P.P. è possibile modificare i lotti, senza che ciò costituisca Variante al P.P., nei limiti e con le modalità seguenti:

- accorpamento di più lotti mantenendo inalterati gli indici ed i parametri edilizi previsti nei singoli lotti;
- variazione della Superficie dei lotti entro e non oltre il 10%;
- variazione della Superficie Utile all'interno del lotto entro e non oltre il 10%;
- la Superficie Utile totale realizzabile nel P.P. non può essere modificata.

Per unire o modificare la Superficie dei lotti e la Superficie Utile relativa a due o più lotti, nei limiti di cui sopra, deve essere redatto un "Progetto d'insieme" che comprenda tutti i lotti interessati. Nel procedimento edilizio il progetto deve essere autorizzato da tutti gli aventi titolo all'intervento.

#### **Art. 5**

### **MODIFICABILITA' DELLE PREVISIONI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO IN SEGUITO ALL' APPROVAZIONE DEL POC**

Viste le osservazioni fatte al Piano Operativo Comunale (POC) del Comune di Valsamoggia per la proposta di inserimento al Piano dell'Area APS.Mi3, da parte della Società Italmetalli S.r.l., depositato presso il Comune di Valsamoggia con protocollo P.G. 0031033 del 19/06/2017, nella quale area, individuata al Foglio 8 Mappale 582 del Comune di Valsamoggia, è prevista la realizzazione di un parcheggio automezzi, nonché la realizzazione di un nuovo tracciato della Via Confortino.

Visto che nella proposta depositata, il nuovo tracciato viario oltre ad interessare il Mappale 582 di proprietà della Società Italmetalli S.r.l. interesserà anche le porzioni di aree individuate dai Mappali 620 e 573 di proprietà della Società Titan S.p.A..

Considerato che detto nuovo tracciato si rende necessario per deviare l'attuale Via Confortino, in prossimità dell'ingresso dell'impianto Italmetalli, in quanto in quel tratto presenta delle criticità legate all'afflusso di numerosi automezzi che conferiscono il rottame ferroso e non ferroso nel centro di stoccaggio della ditta Italmetalli, creando così intralcio alla facile percorrenza dell'attuale viabilità, nonché problemi legati alla sicurezza stradale con potenziali incidenti tra le autovetture dei cittadini fruitori di quella strada e gli automezzi conferitori presso il centro di stoccaggio dell'Italmetalli.

*Si precisa che la SU=2.130 mq e relativa Scoperta=2.877 mq (superfici già in dotazione al comparto D4-2) verranno localizzate o:*

*- nel lotto n. 1 del P.P.I.P nel caso in cui l'osservazione al POC fatta dalla Società Italmetalli S.r.l. non venga accolta e quindi non venga realizzato il nuovo tracciato della Via Confortino*

*o*

*- nell'area da concordarsi con l'amministrazione comunale nel caso in cui l'osservazione al POC fatta dalla Società Italmetalli S.r.l. venga accolta e quindi venga realizzato il nuovo tracciato della Via Confortino*

#### **Art. 6**

#### **REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

L'onere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono a carico della sola proprietà Titan Italia S.p.A. e non di Unicredit Leasing S.p.A. proprietaria del lotto 4 avente SU=0 mq