

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA
COMUNE DI VALSAMOGGIA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
AMBITO DI TRASFORMAZIONE "TORRE GAZZONE"
LOCALITA' MONTEVEGLIO VIA CASSOLA
VARIANTE 2022

PROGETTAZIONE:

ROVER SRL
ARCHITETTURA & INGEGNERIA

PIAZZA DEI MARTIRI 1943-1945 n.1 40121 BOLOGNA
TEL 051.220088 FAX 051.3370837 info@roversrl.com

ATTUATORE:

EUREKA s.r.l.

VIA SAN LUCA n.5

40050 VALSAMOGGIA Loc. MONTEVEGLIO (BO)

C.F. 02349761201

RESPONSABILE DEL PROGETTO URBANISTICO GENERALE:
ING. MASSIMO FORESTI

COLLABORATORI:

ING. ILENIA BALDINI

ING. CHIARA MACCHIAVELLI

ARCH. ELISA MAZZOLA

ING. ANTONIO DOMENICALI

OGGETTO ELABORATO:

N.T.A. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CODICI :	CODICE COMMESSA	TIPOLOGIA PROGETTO	TEMA	TIPO ELABORATO	CODICE	REVISIONE CORRENTE
RIFERIMENTI ELABORATO:	RVR 506.02	DEF	GEN	REL	1.4	
file:y:\lavori\rvr-506.02 valsamoggia eureka fni torre gazzone piani urbanistici\40 pua variante 2022\20 progetto pua edificabili_elaborato\eureka 23.02.27.dwg						

		DATA	NOTE DI REVISIONE:	REDATTO	APPROVATO
EMISSIONE		19.10.2022	Emissione	IB	MF
PROG. REVISIONE	1	31.03.2023	Revisione	IB	MF
	2				
	3				
	4				
	5				

Ideazione progettuale ed elaborazione grafica dei professionisti di Rover s.r.l. Tutti i diritti riservati a termine di legge. E' vietata la riproduzione anche parziale del presente documento senza autorizzazione esplicita di Rover s.r.l.

PROTOCOLLI E VISTI :

Norme tecniche di attuazione

1.	Norme di carattere generale	2
1.1.	Oggetto del Piano di Variante.....	2
1.2.	Validità temporale ed efficacia.....	2
1.3.	Ambito di applicazione.....	2
1.4.	Rapporto con gli strumenti e le norme urbanistiche e edilizie vigenti.....	2
1.5.	Elaborati costitutivi del Piano in Variante	2
1.6.	Disciplina di successive Varianti al Piano	2
2.	Disciplina generale di attuazione	3
2.1.	Impegno dei soggetti.....	3
2.2.	Ricognizione catastale	3
2.3.	Dati metrici territoriali, diritti edificatori e dotazioni territoriali	3
2.1.	Individuazione e usi delle unità territoriali di Piano	5
2.2.	Unità territoriali di attuazione (Lotti), attuazione dei diritti edificatori ed usi ammessi	5
3.	Modalità di intervento per le opere di urbanizzazione primaria.....	5
3.1.	Individuazione delle opere. Modalità di progettazione, esecuzione e collaudo	5
3.2.	Disciplina generale di progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione.....	6
3.3.	Cessione delle opere	7
4.	Modalità di intervento sulle unità territoriali di attuazione (lotti)	7
	Allegati	8
	Allegato 1 Elenco degli elaborati costitutivi della Variante al PPIP.	8
	Allegato 2 Ricognizione catastale delle proprietà.....	10

1. Norme di carattere generale

1.1. Oggetto del Piano di Variante

Il Piano Urbanistico Attuativo in oggetto costituisce Variante generale al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata approvato con Deliberazione C.C. n. 33 il 16/05/2007 dall'allora Municipalità di Montevoglio e alla relativa Convenzione stipulata tra l'Attuatore Eureka s.r.l. e il Comune di Montevoglio registrata in data 04/02/2008 al N° 1474 1T. Le Norme che seguono dispongono le modalità di attuazione delle dotazioni territoriali e degli insediamenti nei lotti ad uso residenziale individuati dal Piano e ne indicano i relativi criteri di progettazione ed esecuzione.

1.2. Validità temporale ed efficacia

La validità temporale ed efficacia del Piano è regolata dalle specifiche disposizioni inserite nella Convenzione urbanistica e dalle prescrizioni tecnico-urbanistiche di applicazione delle presenti Norme di attuazione.

1.3. Ambito di applicazione

L'ambito di applicazione delle Norme è definito dalla perimetrazione grafica e metrica che identifica la superficie territoriale di intervento secondo gli elaborati del Piano e in relazione ai mappali catastali che la compongono.

1.4. Rapporto con gli strumenti e le norme urbanistiche e edilizie vigenti

Nella progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi sui lotti identificati dal Piano, per quanto non già previsto dalle presenti Norme, restano di riferimento le Norme del vigente R.U.E. e le indicazioni dell'Atto di coordinamento regionale Deliberazione 07/07/ 2014 n. 994, compresi i testi normativi prescrittivi di disciplina generale di cui all' Allegato III della stessa Deliberazione "Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale" e i disposti del Decreto ministeriale 17 gennaio 2018 " Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni»".

1.5. Elaborati costitutivi del Piano in Variante

Gli elaborati grafici e le relazioni costitutivi del progetto urbanistico sono elencati nell' Allegato 1 alle presenti Norme e richiamano integralmente quanto depositato in sede di istanza di approvazione.

1.6. Disciplina di successive Varianti al Piano

Le previsioni planivolumetriche indicate negli Elaborati del presente Piano potranno essere ulteriormente variate in conformità agli strumenti urbanistici vigenti su specifica istanza dell'Attuatore.

La Convenzione urbanistica allegata al presente Piano in Variante definisce tutte le occorrenze di trasformazione e riassetto planimetrico dei lotti e delle aree destinate alle dotazioni territoriali la cui modifica non comporterà comunque variante al Piano stesso. Fatto salvo quanto sopra, non comporteranno in ogni caso la necessità di

ulteriore approvazione di Variante specifica:

- a) le modifiche esecutive dei percorsi pedonali e/o dei passi carrai senza alterazioni metriche delle dotazioni territoriali;
- b) le modifiche e gli adeguamenti dei tracciati e dei posizionamenti delle reti di sottoservizio derivanti da esigenze esecutive e/o prescrizioni degli Enti gestori in relazione ai loro standard di realizzazione e manutenzione;
- c) le modifiche metriche inferiori a 30 cm delle quote plano-altimetriche di progetto senza alterazioni significative delle dotazioni territoriali;
- d) il riposizionamento con modesti scostamenti dei volumi di laminazione, senza alterazione volumetrica.
- e) la tipologia e la distribuzione degli alloggi nei singoli edifici;
- f) il numero delle unità immobiliari;
- g) le modifiche all'assetto tipologico ed alle dimensioni dei tipi edilizi (se contenute all'interno del 30% delle superficie utile);
- h) la sistemazione delle aree verdi, delle sezioni stradali, delle piste ciclabili o pedonali all'interno delle unità territoriali;
- i) l'adeguamento cartografico dell'Ambito eventualmente necessario per la corretta ripermimetrazione eseguita sulla base della proprietà catastale;
- j) le modifiche valutate come tali dall'Amministrazione comunale e quelle richieste da Enti territoriali di gestione esterni (quali a titolo esemplificativo HERA S.p.A., E-distribuzione, ANAS ecc.) al fine di determinare il più corretto utilizzo delle aree.
- k) accorpamenti o suddivisioni dei lotti e scostamenti fino ad un massimo del 25% della superficie utile e della relativa superficie accessoria a ciascuno dei lotti attribuita con ridistribuzione delle medesime superfici anche tra lotti non contigui.

2. Disciplina generale di attuazione

2.1. Impegno dei soggetti

Le obbligazioni assunte tra le parti e le modalità di attuazione sono regolate dai disposti della Convenzione urbanistica che verrà stipulata a seguito dell'approvazione del Piano.

Per tutto quanto eventuale in contrasto tra le prescrizioni degli elaborati del Piano urbanistico e i disposti di Convenzione, vale quanto indicato nella Convenzione urbanistica sottoscritta.

2.2. Riconoscizione catastale

In Allegato 2 sono elencati i mappali costituenti la superficie dell'Ambito su cui il Piano si attua, le relative ditte e i principali dati metrici, alla data di richiesta di approvazione del Piano stesso.

Il perimetro d'attuazione del Piano si deve intendere coincidente con il graficismo di confine della mappa catastale.

2.3. Dati metrici territoriali, diritti edificatori e dotazioni territoriali

Tutti i dati urbanistici relativi alle superfici territoriali dell'Ambito unitario, i diritti edificatori derivanti dall'attuazione

del POC e le verifiche delle dotazioni territoriali assegnate, sono riportate nell'Elaborato 2.04 del progetto di Variante di Piano e qui sinteticamente riportate.

Superficie territoriale dell'Ambito:

Ambito complessivo: ST = 17,3 ha

Diritti edificatori secondo gli atti e gli strumenti urbanistici sovraordinati:

In Ambito AN.e e COL-C.c

1) da P.P. vigente convenzionato: Su = 11.960 mq

2) trasferimento di parte della capacità edificatoria (3.000 mq di Su) dall'Ambito di Torre Gazzone in Comune di Monteveglio al Comune di Crespellano secondo Accordo con i privati ed i comuni di Crespellano e Monteveglio ai sensi dell'Art.18 L.R. 20/2000. Tale capacità edificatoria è stata trasferita in parte come superficie residenziale per 2.500 mq di Su e in parte come superficie produttiva per 500 mq di Su (per quest'ultimi ci si riferisca al Piano Urbanistico Attuativo degli Ambiti APS.e e APS.i1 in località Crespellano via Lunga Nord già approvato con Deliberazione di giunta comunale n.37 del 16/03/2016).

Diritti edificatori attuati dal Piano in Variante:

$Su = (11.960 - 3.000) = 8.960 \text{ mq}$

Proposta di attuazione dei diritti edificatori in Variante:

Elenco per lotti (rif. Elaborato PRG 3.01)	Lotto 1	Su = 1.000 mq
	Lotto 2	Su = 1.003 mq
	Lotto 3	Su = 3.291,9 mq
	Lotto 4	Su = 3.063,4 mq
	Lotto 5	Su = 573,2 mq

Dotazioni territoriali richieste (in applicazione alle Norme di RUE art. 3.1.6 comma 5):

$P1 = 20 \text{ mq} / 100 \text{ mq di Su}$

$U = 90 \text{ mq} / 100 \text{ mq di Su}$

Quindi:

$P1 = 0.20 * 8.960 \text{ mq} = 1.792 \text{ mq}$

$U = 0.90 * 8.960 \text{ mq} = 8.064 \text{ mq}$

Dotazioni territoriali in proposta (rif. Elaborato OOU 4.03):

$P1_{\text{progetto}} = 2.527,50 \text{ mq}$

$U_{\text{progetto}} = 55.988 \text{ mq}$

Verifica delle dotazioni territoriali:

$P1_{\text{progetto}} = 2.527,50 \text{ mq} > 0.20 \text{ Su} = 1.792 \text{ mq}$

$U_{\text{progetto}} = 55.988 \text{ mq} > 0.90 \text{ Su} = 8.064 \text{ mq}$

Altre aree oggetto di gratuita cessione:

Strade pubbliche = 10.155 mq

Pedonali ciclo-pedonali = 6.068 mq

Aree ECO = 5.600 mq

Posti auto per persone con ridotte capacità motorie:

Verifica dei posti auto per persone con ridotte capacità motorie ai sensi del punto 8.2.3 del D.M. 236/1989 ("Nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20, e riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili.").

Assegnato il posto auto standard pari a 2,50 x 5,00 risulterebbero per approssimazione cautelativamente non meno di 4 posti auto per rispettare la prescrizione. In progetto sono previsti n. 6 posti auto riservati ai veicoli al servizio di persone disabili.

2.1. Individuazione e usi delle unità territoriali di Piano

Gli elaborati grafici allegati al Piano perimetrano le unità territoriali destinate agli insediamenti e su cui si applicano i diritti di edificazione (Lotti) e quelle su cui saranno eseguite le opere di urbanizzazione in carico all'Attuatore, in area di proprietà dello stesso Attuatore e destinate a futura cessione a favore dell'Amministrazione comunale.

2.2. Unità territoriali di attuazione (Lotti), attuazione dei diritti edificatori ed usi ammessi

Il Piano attuativo individua la perimetrazione dei singoli lotti di insediamento e la perimetrazione delle aree territoriali destinate alla viabilità e alle dotazioni territoriali. Gli interventi edilizi previsti saranno attuati a seguito di istanza di rilascio dei Permessi di costruire, in conformità ai disposti procedurali e temporali indicati dalla Convenzione urbanistica.

Il Piano identifica le seguenti unità territoriali di attuazione, di seguito in elenco con i principali dati metrici di riferimento:

Lotto	Sf (mq)	Su (mq)	indice Su/Sf
1	2238	1000,00	0,447
2	7900,53	1003,03	0,127
3	14141,84	3291,90	0,233
4	15184,87	3063,39	0,202
5	3593,34	573,16	0,160

Gli usi ammessi restano quelli già previsti nel P.P.I.P. 2007 approvato con Deliberazione C.C. n. 33 il 16/05/2007.

3. Modalità di intervento per le opere di urbanizzazione primaria

3.1. Individuazione delle opere. Modalità di progettazione, esecuzione e collaudo

Le dotazioni territoriali e le opere urbanizzative oggetto di esecuzione da parte dell'Attuatore e futura cessione a favore dell'Amministrazione sono presenti negli Elaborati di cui al Codice 4 (si veda l'Elenco degli elaborati).

In tali elaborati, che forniscono le direttive a cui seguirà la futura progettazione esecutiva da approvare con specifico PDC per Opere di urbanizzazione, si espone la situazione complessiva di progetto per il complesso delle opere di supporto dell'Ambito risultano in parte già realizzate (in particolare il parcheggio del plesso scolastico).

L'Attuatore si obbliga alla progettazione esecutiva ai fini dell'approvazione dell'istanza per il titolo ad intervenire e all'esecuzione delle Opere di urbanizzazione secondo gli schemi presenti negli Elaborati grafici di cui ai codici "OOU 4.xx" fino a Collaudo positivo delle stesse, secondo le modalità indicate nella Convenzione urbanistica.

3.2. Disciplina generale di progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione

In merito ai percorsi di viabilità, parcheggio e pedonalità delle aree esterne ai lotti il Piano si adegua agli obiettivi e ai disposti del Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236 "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche" e del Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici". La norma generale di riferimento in fase progettuale ed esecutiva resta il "Codice della Strada" aggiornato con le modifiche apportate, da ultimo, dal D.L. 17 maggio 2022, n. 50 e dalla L. 29 dicembre 2022, n. 197 e il relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (D.P.R. n. 495/1992).

Le reti infrastrutturali di urbanizzazione saranno progettate ed eseguite, a seguito del rilascio del titolo, in ottemperanza alle norme di settore e ai disposti regolamentari dei futuri Gestori.

In merito all'attrezzamento del verde pubblico U:

- Le scelte di progetto seguono i disposti del RUE e del "Regolamento comunale del verde pubblico e privato" (Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 31/03/2016 in vigore dal 2/5/2016)
- Alberature:

Ai sensi dell'art.3.4.1. del RUE occorre una dotazione pari ad 1 albero d'alto fusto ogni 200 mq di U in progetto, quindi poiché $U_{\text{progetto}} = 55.988$ mq occorrono 280 alberi.

Si propongono le seguenti varietà come indicato anche nell'elaborato grafico "5.03 PAE Progetto del verde":

- 1 acero campestre (I grandezza)
- 2 ontano nero (III grandezza)
- 3 bagolaro (I grandezza)
- 4 carpino bianco (II grandezza)
- 5 frassino (II grandezza)
- 6 pioppo bianco (I grandezza)
- 7 ciliegio selvatico (II grandezza)
- 8 amolo (III grandezza)
- 9 pioppo cipressino (III grandezza)
- 10 quercia (I grandezza)
- 11 salice bianco (II grandezza)

12 salice viminale (II grandezza)

13 tiglio (I grandezza)

La disposizione proposta delle alberature è conforme a quanto previsto dall'art.3.1.7. del RUE che richiede l'ombreggiatura dei parcheggi P1. Inoltre, in ottemperanza all'art.21 del "Regolamento comunale del verde pubblico e privato", la distanza fissata tra 2 alberi attigui è pari a 10 m per gli alberi di I grandezza e 8m per quelli di II grandezza. I restanti alberi sono disposti in modo da creare una quinta arborea tra la via Cassola e i lotti di edificazione oppure lungo i camminamenti all'interno del parco a verde.

- **Essenze arbustive**

L'art. 3.4.1. richiede la piantumazione di essenze arbustive a copertura di almeno il 20% della superficie permeabile pari quindi a 11.197,6 mq (20% di 55.988 mq). Nel progetto relativo alla successiva istanza per il P.d.C delle Opere di urbanizzazione saranno individuate le esatte posizioni per una copertura pari a 6234 mq di essenze arbustive.

3.3. Cessione delle opere

Le modalità di cessione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione eseguite dall'Attuatore al compimento del collaudo tecnico-amministrativo sono regolate dai disposti della Convenzione urbanistica sottoscritta a seguito dell'approvazione della presente Variante.

4. Modalità di intervento sulle unità territoriali di attuazione (lotti)

Oltre a tutto quanto indicato nel presente Piano, in relazione a quanto esposto al precedente punto 2.2, il futuro proponente Attuatore di ciascuna delle unità territoriali di attuazione (lotto) dovrà rispettare, nei progetti a corredo delle istanze al rilascio dei titoli edilizi in attuazione dei rispettivi diritti edificatori, tutte le norme e le prescrizioni del R.U.E. vigente all'atto del deposito dell'istanza, in particolare in merito ai valori metrici dimensionali dei corpi di fabbrica, alle fasce di rispetto stradale e dalle acque pubbliche, alle distanze dai confini e in generale a tutto quanto non strettamente regolamentato dal presente Piano.

Restano di riferimento altresì le indicazioni dell'Atto di coordinamento regionale Deliberazione 07/07/ 2014 n. 994, compresi i testi normativi prescrittivi di disciplina generale di cui all' Allegato III della stessa Deliberazione "Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale" e i disposti del Decreto ministeriale 17 gennaio 2018 " Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni»".

Le indicazioni delle N.T.A. conservano valore prescrittivo per i parametri urbanistici e edilizi di tipo quantitativo, ma non saranno strettamente vincolanti negli aspetti qualitativi e tipologici, intendendo come indicazioni di riferimento quelle sui materiali e sui principali elementi architettonici descritti negli elaborati progettuali di Variante al codice PRG 3.xx (nello specifico quelli dal numero 05 al numero 12).

Gli edifici dovranno essere realizzati conformemente al dettato della Legge 13/89 e al D.M. 14.6.89 n. 236 contenenti prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche.

Allegati

Allegato 1 Elenco degli elaborati costitutivi della Variante al PPIP.

Allegato 2 Ricognizione catastale delle proprietà.

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA AMBITO DI TRASFORMAZIONE "TORRE GAZZONE" LOCALITA' MONTEVEGLIO VIA CASSOLA ATTUATORE EUREKA S.R.L. VARIANTE 2022								
Ricognizione proprietà catastali								
Progr.	Ambito	Titolarità	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza (mq)	Note
1	AN.e	Eureka s.r.l.	15	67	Seminativo irriguo arboreo	U	11.034	
2			15	90	Seminativo arboreo	1	26.181	
3			15	258	Seminativo	2	2.921	
4			15	262	Frutteto	1	5.327	
5			15	284	Seminativo irriguo	U	4.070	
6			15	285	Seminativo irriguo	U	220	
7			16	90	Seminativo arboreo	1	10.471	
8			16	95	Vigneto	2	1.832	
9			16	96	Frutteto	1	4.800	
10			16	502	Seminativo arboreo	1	2.668	
11			16	504	Vigneto	2	1.560	
12			16	506	Seminativo arboreo	1	1.787	
13			16	512	Seminativo arboreo	1	1.190	
14			16	435	Seminativo arboreo	1	8.927	
15	Comune di Valsamoggia		15	71	Area rurale		848	
16			15	259	Area rurale		485	
17			15	261	Seminativo irriguo	U	304	
18			15	263	Frutteto	1	265	
19			16	428	Seminativo	1	500	
20			16	432	Seminativo arboreo	1	106	
21			16	433	Seminativo arboreo	1	234	
22			16	434	Seminativo arboreo	1	2	
23			15	96	Seminativo irriguo arboreo	U	3.981	
24			15	301	Seminativo arboreo	1	7.728	
25			15	295	Seminativo arboreo	1	20.842	
26			16	490	Seminativo arboreo	1	427	
27			16	510	Seminativo arboreo	1	170	
28			16	481	Seminativo	1	1.499	
29			16	408	Seminativo	1	464	
30			16	488	Frutteto	1	3.662	
31			16	410	Frutteto	1	108	
32			16	425	Frutteto	1	190	
33			16	438	Pascolo	U	24	
34			16	441	Seminativo arboreo	1	281	
35			16	443	Seminativo arboreo	1	146	
36			16	489	Frutteto	1	1.258	
37			16	491	Seminativo arboreo	1	469	
38			16	478	Ente urbano		19.621	
39			16	484	Ente urbano		3.368	
40			15	302	Ente urbano		60	
41	Candi Eugenio		16	58	Catasto fabbricati		774	
42			16	102	Seminativo arboreo	1	1.640	
43			16	105	Fabbricato diluito		100	
44			16	400	Seminativo	1	41	
45			16	403	Frutteto	1	935	
46			16	422	Area urbana	1	34	
47			16	423	Area urbana	1	35	
48			16	424	Frutteto	1	1.406	
49			16	427	Seminativo	1	1.099	
50			16	429	Seminativo arboreo	1	1.734	
51			16	430	Seminativo arboreo	1	37	
52			16	435	Frutteto	1	1.290	
53			16	437	Pascolo	U	418	
54			16	406	Pascolo	U	26	
55			16	412	Seminativo arboreo	1	292	
56			16	440	Seminativo arboreo	1	2.015	
57			16	442	Seminativo arboreo	1	2.963	
58			16	418	Fabbricato promiscuo		180	
59			16	426	Fabbricato promiscuo		145	
60			16	431	Seminativo arboreo	1	159	
61			16	436	Frutteto	1	2	
62			16	57	Ente urbano		319	
63			16	149	Ente urbano		295	
64			16	419	Ente urbano		3	
65			16	420	Ente urbano		5	
66			16	487	Ente urbano		579	