

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:

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA DELLA VARIANTE DI PIANO

CODICI :	CODICE COMMESSA	TIPOLOGIA PROGETTO	TEMA	TIPO ELABORATO	CODICE	REVISIONE CORRENTE
RIFERIMENTI ELABORATO:	RVR 506.02	DEF	GEN	REL	1.02	1

file: y:\lavori\vr-506.02 valsamoggia eureka frii torre gazzone piani urbanistici\40 pua variante 2022\20 progetto pua editabili_elaborato\eureka 23.01.18.dwg

	DATA	NOTE DI REVISIONE:	REDATTO	APPROVATO	
EMISSIONE	27.10.2022	Emissione	IB	MF	
PROG. REVISIONE	1	24.02.2022	Revisione	IB	MF
	2				
	3				
	4				
	5				

PROTOCOLLI E VISTI :

Relazione tecnico descrittiva della Variante di Piano

1.	Oggetto.....	2
2.	Localizzazione.....	2
3.	Stato attuale della pianificazione urbanistica.....	2
4.	Previsioni generali della Variante di P.P.I.P.....	3
5.	Obiettivi e principi della Variante.....	3
6.	Confronto in termini di uso del suolo e delle volumetrie tra il PPIP 2007 e la variante in oggetto.....	5
7.	Ammissibilità della presente variante rispetto a normative di protezione ambientale.....	6
8.	Principi di valutazione della compatibilità ambientale.....	6
9.	Sintesi delle valutazioni sulle dotazioni territoriali dell'Ambito.....	7
10.	Programma di urbanizzazione dell'Ambito.....	7
11.	Indicazioni progettuali per l'eliminazione delle barriere architettoniche.....	7

1. Oggetto

È in oggetto l'istanza di approvazione di una variante generale al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata dell'Ambito denominato "Torre Gazzone" in località Monteveglio e che ricomprende secondo gli strumenti urbanistici di pianificazione del Comune di Valsamoggia le seguenti articolazioni territoriali:

- AN.e – Ambiti in corso di trasformazione: Ambiti di nuovo insediamento in corso di attuazione secondo la pianificazione vigente (PUA convenzionati - art.6.20);
- COL-C.a – Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale: Attrezzature collettive (art. 6.34);
- COL-C.c. – Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale: Parchi, verde pubblico attrezzato (art. 6.34).

2. Localizzazione

L'ambito è ubicato lungo la via Cassola (Strada provinciale 27 Valle del Samoggia) in località Monteveglio nel Comune di Valsamoggia. L'area è compresa tra la via Cassola, via Stiore e la via Dossetti che conduce alla scuola primaria A. Venturi. Si trova in adiacenza al torrente Samoggia, il quale costituisce elemento demarcatore tra la pianura e l'insediamento urbano di Monteveglio.

Complessivamente l'Ambito copre un'estensione territoriale di circa 17.3 ha.

3. Stato attuale della pianificazione urbanistica

L'Ambito è oggi urbanisticamente conformato secondo l'impianto del P.P.I.P. (Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata) approvato con Deliberazione C.C. n. 33 il 16/05/2007 dall'allora Municipalità di Monteveglio, al quale seguì un'istanza per PDC per le Opere di urbanizzazione 2013/00196/C, poi non attuate e con procedimento attualmente archiviato.

Nel 2013 fu successivamente stipulato un accordo con i privati e i Comuni di Crespellano e Monteveglio, ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000, per consentire il trasferimento di parte della capacità edificatoria dall'Ambito di "Torre Gazzone" in Comune di Monteveglio al Comune di Crespellano.

Nel 2014 l'immobile denominato "Torre Gazzone" e le sue pertinenze vennero inoltre dichiarate di interesse particolare ai sensi dell'art. 10 (comma 3, lettera a) del D.Lgs. 42/2004 e quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel decreto menzionato. Questa decisione aveva come finalità l'implementazione della tutela territoriale - già istituita sul Parco Regionale dell'Abbazia di Monteveglio - sul territorio circostante.

Allo stato attuale risultano eseguite una parte delle opere pubbliche previste nel P.P.I.P. 2007, anticipate per contingenti esigenze pubbliche, quali il parcheggio pertinenziale del complesso scolastico e alcune reti e canalizzazioni di sottoservizio già in esercizio (reti di fognatura e cavidotti dei servizi).

4. Previsioni generali della Variante di P.P.I.P.

Le indicazioni di pianificazione del presente Piano di variante intendono attuare previsioni urbanistiche e prescrizioni di sostenibilità del vigente P.S.C., comprese le indicazioni della relativa Valutazione ambientale, correlando quanto già approvato con il precedente Piano Particolareggiato con una sistematica revisione dell'assetto in relazione alla sensibile diminuzione di carico urbanistico in proposta.

Negli elaborati tecnici allegati sono recepiti e sviluppati sull'area dell'Ambito:

- i diritti edificatori e le modalità di attuazione, come metricamente descritti nella relazione "1.03 GEN N.T.A. Norme tecniche di attuazione" e negli elaborati grafici di assetto urbanistico e edilizio;
- le dotazioni territoriali che l'Attuatore eseguirà in forza alla revisione di convenzione e a seguito di successiva istanza per l'approvazione di P.D.C. per opere di urbanizzazione, metricamente e tipologicamente definite in applicazione alle Norme di RUE art. 3.1.6 comma 5, ai fini della successiva cessione al patrimonio dell'amministrazione comunale;
- la valutazione della tutela dei sistemi ambientali secondo le norme sovraordinate e di settore, per la definizione tecnica dei dispositivi - sia alla scala di dotazione territoriale sia quali prescrizioni per le fasi di progettazione edilizia, degli accorgimenti, dei dispositivi e delle opere atte della protezione dei valori ambientali del contesto.

5. Obiettivi e principi della Variante

Obiettivo primario della presente Variante è quello di revisione delle previsioni dell'assetto edilizio residenziale del Piano precedente alla luce delle mutate esigenze di focalizzazione della sostenibilità dell'intervento, in ordine alla qualità ambientale e alla valorizzazione del pregio paesaggistico del contesto, della riqualificazione delle tipologie edilizie (con sensibile ridimensionamento delle superfici e dei volumi di edificazione, scelta di materiali e sistemi impiantistici mirati a garantire basso impatto energetico), di ottimizzazione delle risorse economiche destinate alle dotazioni territoriali, che completeranno interventi di interesse pubblico già avviati (parcheggio del complesso scolastico, suddivisione mirata di aree naturali e verde di più marcata pertinenza degli agglomerati edilizi, ecc.).

È evidente che i principi generali dell'insediamento, avviato ormai 15 anni orsono, se da un lato confermano gli obiettivi di dotare il territorio di nuove unità abitative, dall'altro intendono seguire l'evoluzione sociale ed economica di quanto nel frattempo accaduto, per fornire strutture abitative di qualità secondo le attuali e future visioni dell'abitare.

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
AMBITO DI TRASFORMAZIONE "TORRE GAZZONE" LOCALITA' MONTEVEGLIO VIA CASSOLA
ATTUATORE EUREKA S.R.L.
VARIANTE 2022

È stata data primaria valorizzazione alla progettazione dell'insieme degli spazi a verde, sia nell'ottica sopra esposta, sia per rispondere ai principi di tutela in cui l'ambito ricade. Si è cercato un equilibrio di integrità paesaggistica dell'intero ambito su cui si interviene, nel rispetto del rapporto tra la Collina di Monteveglio ed il paesaggio circostante, con particolare attenzione al tema delle visuali privilegiate e della conservazione di naturalità della porzione di area a verde a sud fino alla via Stiore.

L'urbanizzazione in variante vede come principio guida la realizzazione di una viabilità principale dalla quale si dirameranno altri percorsi con sviluppo ad anello attorno ai quali si dispongono i fabbricati residenziali. Questa tipologia di assetto permette di focalizzare la disposizione dei fabbricati residenziali e dei manufatti di pertinenza e allo stesso tempo di ridurre l'estensione dei percorsi carrabili.

L'assetto urbanistico proposto in variante vede una diversa distribuzione del verde attorno alle aree residenziali. Si propone, infatti, di realizzare una quinta di vegetazione arborea, in una fascia larga circa 20 metri, tra la via Cassola e le aree residenziali al fine di attenuare le viste dei nuovi fabbricati e focalizzare la visuale verso la Collina di Monteveglio dei fruitori della strada provinciale 27 e contemporaneamente schermare l'area residenziale dal traffico intenso della provinciale.

Una delle principali differenze riscontrabili tra i due piani è la riduzione delle superfici impermeabili, data in particolar modo dalla diminuzione delle aree di parcheggio. Nel P.P.I.P. 2007 erano infatti previste tre grandi aree di parcheggio: la prima all'incrocio tra la via Cassola e via Stiore, la seconda a ridosso di via Stiore in prossimità dell'edificio scolastico e la terza lungo la viabilità principale dell'area residenziale. Allo stato attuale risulta già realizzato il fabbricato scolastico e il suo relativo parcheggio, mentre nel Piano in Variante è in progetto la realizzazione dell'ampliamento di quest'ultimo e del parcheggio lungo la viabilità principale.

Si sottolinea, inoltre, che è stata stralciata dall'attuale previsione la realizzazione dello spazio pubblico precedentemente definito "La piazza del Mulino", già prevista nel PPIP 2007 in adiacenza ai fabbricati di Torre Gazzone e si interviene pertanto nell'area "Torre Gazzone e Pertinenze", tutelata ai sensi della parte II del Codice con D.S.R del

08/06/2004, esclusivamente con la realizzazione del tratto terminale del percorso ciclabile, lasciando la restante area a verde compatto.

6. Confronto in termini di uso del suolo e delle volumetrie tra il PPIP 2007 e la variante in oggetto

Nelle tabelle sottostanti si riporta un raffronto tra il Piano Particolareggiato approvato nel 2007 e la Variante 2023 in proposta. In primo luogo, è stata messa a confronto l'estensione delle superfici permeabili e impermeabili, successivamente sono messe a confronto le estensioni di diverse tipologie di uso del suolo.

In ultimo, sono messe a sistema le volumetrie e le altezze degli edifici, suddivisi per lotti.

Per miglior lettura, si rammenta che l'area di applicazione degli elementi territoriali di Piano in proposta ha estensione pari a 124.241 mq, mentre quella del Piano 2007 risultava di 136.883 mq: la differenza è dovuta al fatto che, come indicato al paragrafo precedente, allo stato attuale risulta già realizzato il plesso scolastico e i relativi attrezzamenti (viabilità e parcheggio) e tali aree sono quindi stralciate dalla perimetrazione territoriale di applicazione della presente Variante.

Superficie di intervento		Superficie permeabile [mq]	
PIPIP 2007	Variante	PIPIP 2007	Variante
136883	124241	63002	61436

Uso del suolo							
Viabilità [mq]		Parcheggi [mq]		Edificato [mq]		Verde [mq]	
PIPIP 2007	Variante	PIPIP 2007	Variante	PIPIP 2007	Variante	PIPIP 2007	Variante
15556	13860	7807	2527.5	9635	9416.8	63002	61436

Lotto	PIPIP 2007		Variante	
	Volume [mc]	Altezza [m]	Volume [mc]	Altezza [m]
1	3318	8	3318	8
2	7049	8	5493	7
3	8978	8	17537	7
4	15154	8	16375	7
5	36364	10.5	3139	4
V _{tot}	70863		45862	

N.B. si precisa che i volumi degli edifici riportati e riferiti al Piano 2007 sono stati desunti dalle elaborazioni grafiche, in quanto non sono presenti dati specifici nelle relazioni tecniche e negli elaborati grafici del progetto.

I dati esposti evidenziano come l'assetto urbanistico in variante proponga una sensibile diminuzione in termini di impatto urbanistico: in particolare si evince una diminuzione del 40% circa della volumetria dell'edificato, principalmente sul Lotto 5 .

Nel P.P.I.P. 2007 erano previsti in tale lotto degli edifici a tipologia condominiale in linea, di notevole impatto, mentre nella Variante in oggetto si prevedono quattro edifici monofamiliari monopiano.

7. Ammissibilità della presente variante rispetto a normative di protezione ambientale

Le tutele ambientali e paesaggistiche a cui l'area oggetto di intervento è sottoposta hanno condotto ad una particolare attenzione nella scelta e nelle modalità di attuazione dei diversi interventi da realizzare nel comparto.

Facendo riferimento al PTCP, quale sede di accordo e verifica tra le politiche settoriali della Provincia e strumento di indirizzo e coordinamento per la pianificazione urbanistica a livello comunale, si evince che parte dell'area in oggetto rientra nella fascia di tutela fluviale, definita all'art. 4.3 dello stesso e nella "zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura" come area di ricarica di tipo D definita all'art. 5.3 dello stesso.

L'art. 5.3 del PTCP al comma 5 elenca in una serie di punti le attività e gli interventi che non sono consentite nelle "zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura" di tipo D. Si specifica che il nostro insediamento è ammesso in quanto l'ambito Torre Gazzone è identificato come ambito di trasformazione per servizi e residenza nella Variante parziale al PRG di Raccordo al PSC deliberata dalla Giunta Provinciale n. 110 del 16/03/2004 quindi successiva all'adozione della Variante al PTCP in recepimento del PTA approvata con delibera del Consiglio Provinciale n. 15 del 04/04/2011.

In tali casi le Norme suggeriscono di applicare quanto indicato per le Aree di ricarica di tipo A: garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari almeno al 45% della superficie territoriale ricadente in zona A nel caso di aree a destinazione residenziale.

Superficie soggetta a Variante= 124.241 mq

Superficie ricadente in Area di ricarica di tipo A= 95.605 mq

Superficie permeabile in Area di ricarica di tipo A= 58.449 mq > 43.022 mq = 45% 95.605 mq

8. Principi di valutazione della compatibilità ambientale

La proposta di Variante ha comportato una revisione sistematica delle valutazioni di sostenibilità ambientale, sviluppata in una serie di studi tematici le cui relazioni sono individuate con indice AMB. 6.x.

Gli studi sono supportati da un documento di sintesi "6.02 AMB ValSAT. Descrizione degli obiettivi di piano. Sintesi non tecnica delle relazioni ambientali e piano di monitoraggio".

Tutti gli scenari prospettati nella Variante confermano il generale un minor impatto dell'insediamento sugli elementi ambientali rispetto al Piano precedente e sono stati risolti con soluzioni economicamente sostenibili, sia per quanto riguarda la progettazione della viabilità e dell'assetto idraulico in sede di dotazioni territoriali, sia per le proposte alla scala edilizia da confermare in sede di istanza per il rilascio dei titoli relativi sui progetti esecutivi da predisporre.

9. Sintesi delle valutazioni sulle dotazioni territoriali dell'Ambito

Le dotazioni territoriali in proposta e di futura cessione a favore dell'Amministrazione sono congruenti con quanto disposto dal vigente RUE e quantitativamente regolate dal comma 5 dell'art. 3.1.6.

Per gli usi residenziali e i servizi connessi in attuazione di nuovi Piani Urbanistici sono indicati i seguenti valori minimi:

P1 = 20 mq / 100 mq di Su

U = 90 mq / 100 mq di Su.

Le aree di parcheggi pubblici e di verde in proposta garantiscono standard qualitativamente superiori ai minimi e sono riportate le verifiche analitiche nell'elaborato "1.03 GEN N.T.A. Norme tecniche di attuazione". Tale elaborato riporta le Norme di attuazione che regolano la progettazione esecutiva, l'approvazione, l'esecuzione, il collaudo e le modalità di cessione, insieme agli accordi presenti nello Schema di Convenzione.

10. Programma di urbanizzazione dell'Ambito

Le opere urbanizzative di dotazione, oggetto di esecuzione da parte dell'Attuatore e futura cessione a favore dell'Amministrazione, sono illustrate in via preliminare negli elaborati tecnici con codice "OOU.4.xx"

In tali elaborati, che forniscono direttive e prescrizioni per la successiva progettazione definitiva/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'insediamento residenziale e che risultano già realizzate per la parte di pertinenza del complesso scolastico.

11. Indicazioni progettuali per l'eliminazione delle barriere architettoniche

In ottemperanza agli obiettivi e ai disposti del D.M. LL.PP. 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" si è provveduto all'analisi dei percorsi esterni di viabilità, parcheggio e di pedonalità delle aree esterne ai

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
AMBITO DI TRASFORMAZIONE "TORRE GAZZONE" LOCALITA' MONTEVEGLIO VIA CASSOLA
ATTUATORE EUREKA S.R.L.
VARIANTE 2022

lotti. I parcheggi pubblici predisposti per persone con ridotte capacità motorie sono superiori a un posto auto ogni 50 ai sensi del DM 236/1989 punto 8.2.3; i percorsi rispettano la pendenza longitudinale del 5% e trasversale dell'1%, con zona piana non oltre i 10 m; anche le rampe di salita e discesa tra piano viario e marciapiedi non superano l'8% in senso longitudinale; i marciapiedi sono ovunque di larghezza non inferiore a 150 cm. Ogni posto auto dedicato è attrezzato con segnaletica verticale come da Codice della strada.