



# COMUNE DI VALSAMOGGIA

Città Metropolitana di Bologna

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**Deliberazione n. 159 del 19/12/2023**

**OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AD USO RESIDENZIALE PER TRASFERIMENTO DI POTENZIALITA' EDIFICATORIA IN DIMINUZIONE DENOMINATO "TORRE GAZZONE" IN LOCALITA' MONTEVEGLIO IN VIA CASSOLA E RELATIVA VALSAT. (p.u.t. 5/2022/urb – FASC. 06.02 - 2022/14)**

L'anno **duemilaventitre** il giorno **diciannove** del mese di **dicembre** alle ore **15.30**, presso la sede comunale, si è riunita la Giunta Comunale, regolarmente convocata.

Risultano i Signori Assessori:

Ruscigno Daniele	Sindaco	Presente
Zanna Milena	Vice-Sindaco	Presente
Di Pilato Angela Paola	Assessore	Presente
Govoni Federica	Assessore	Presente
Soverini Christian	Assessore	Assente
Zanetti Angelo	Assessore	Presente

**Presenti n. 5**

**Assenti n. 1**

Partecipa il Segretario Generale/F.F. Maglione Maria Consiglia, che provvede alla redazione del presente verbale.

Presiede la seduta il Sindaco/F.F. Ruscigno Daniele, che dichiara aperta la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

### **Premesso :**

- che con delibera di C.C. n. 33 del 16/05/2007 e successiva delibera di C.C. n. 67 del 29/11/2007 (per integrazione dello schema di convenzione) l'allora Comune di Monteveglio ha approvato il Piano particolareggiato di iniziativa privata relativo al Comparto "Torre Gazzone" in conformità alle disposizioni del P.R.G. allora vigente dello stesso Comune e ai sensi dell'art.15 L.R. n. 47/78 e all'art. 41 comma 4 lettera a) della L.R. n. 20/2000;
- che tale Piano Particolareggiato (di seguito per brevità designato P.P.I.P. vigente), comportante la realizzazione di una superficie complessiva (SC) pari a mq 11.960, è stato oggetto di convenzione urbanistica stipulata in data 04/02/2008 con atto a rogito dott. Natali Cesare Rep. n. 62856/15882;
- che l'allora Comune di Monteveglio ha approvato con delibera di C.C. n. 18 del 19/03/2009 il 1° POC Piano operativo comunale inserendo il Comparto "Torre Gazzone" quale ambito di trasformazione e confermando le previsioni del P.P.I.P. vigente;
- che in data 14/03/2009 tra il Comune di Crespellano, il Comune di Monteveglio, Eureka s.r.l. soggetto attuatore e la società F.LLI Fini Costruzioni società a responsabilità limitata, con sede in Valsamoggia (BO), località Monteveglio, via San Luca n. 5, Partita IVA, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 02259361208, è stato sottoscritto un Accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 per il trasferimento di parte della capacità edificatoria dell'Ambito Torre Gazzone, pari a 3.000,00 mq di Sc, al Comune di Crespellano;
- che la società Eureka s.r.l. si è impegnata alla presentazione di Variante al Piano attuativo di Torre Gazzone per il recepimento di tale impegno;
- che la Società EUREKA a nome del Suo Legale Rappresentante Silvia Fini ha presentato con prot. 55020 del 20/10/2022, e successiva integrazione volontaria prot. 56359 del 27/10/2022, istanza intesa ad ottenere l'approvazione del Piano attuativo di Variante al vigente Piano particolareggiato di iniziativa privata relativo al Comparto "Torre Gazzone" in conformità al PSC, RUE e POC vigenti per l'attuazione di una superficie utile (SU) edificabile complessiva di 8.960,00 mq ad uso residenziale ed in conformità al RUE vigente, richiesta di approvazione di piano particolareggiato;
- che il Soggetto Attuatore, il Sig. Candi Eugenio e il Comune di Valsamoggia sono attualmente proprietari della porzione di terreno comprendente la totalità delle aree di terreno che costituiscono l'Ambito Torre Gazzone, terreni catastalmente censiti come segue:
  - proprietà esclusiva Soggetto Attuatore Eureka s.r.l.:

Sezione C- Foglio 15 Particelle 67, 90, 258, 262, 284, 285

Sezione C- Foglio 16 Particelle 90, 95, 96, 502, 504, 506, 512, 439

- proprietà esclusiva sig. Candi Eugenio: Sezione C -Foglio 16 Particelle 58, 102, 105, 400, 403, 422, 423, 424, 427, 429, 430, 435, 437, 406, 440, 442, 418, 426, 431, 436, 57, 149, 419, 420, 487, 412

- proprietà esclusiva Comune di Valsamoggia:

Sezione C - Foglio 15 Particelle 71, 259, 261, 263, 428, 432, 433, 434, 96, 301, 295, 101

Sezione C - Foglio 16 Particelle 490, 510,481, 408, 488, 410, 425, 438, 441, 443, 449, 451, 491

- che le aree, identificate catastalmente a Sezione C - Foglio 15 particelle 96,98 e 101 (di complessivi mq 34.194) e a Sezione C - Foglio 16 Particelle 507,407,408,464,409,410,510,425,438,441,443 e 175 (di complessivi mq 66.593), nell'insieme di superficie pari a mq 100.787, sono state in data 22 gennaio 2008 cedute gratuitamente dalla società Eureka s.r.l. al Comune di Valsamoggia in forza di atto a ministero del Notaio Cesare Natali repertorio n. 62857 registrato presso l'Ufficio della Agenzia delle Entrate di Bologna 1 il 4 febbraio 2008 al n.1474 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna il 4 febbraio 2008 al n.part.3402;

- che le aree, identificate catastalmente a Sezione C - Foglio 15 Particelle 71, 259, 261, 263, e Sezione C - Foglio 16 particelle 428, 432, 433, 434, pari a complessivi mq 2744, a conferma del persistente impegno della società Eureka s.r.l. all'attuazione del Comparto di Torre Gazzone, sono state in data 15 ottobre 2020 dalla stessa cedute gratuitamente al Comune di Valsamoggia in forza di atto a ministero del Notaio Gianantonio Barioni Repertorio n. 9877 registrato presso l'Ufficio della Agenzia delle Entrate di Modena il 20/10/2020 al n. 23877 e il 21/10/2020 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna al n. part. 30333;

- che a seguito di Conferenze di servizi sono stati acquisiti i relativi pareri Prima Conferenza in data 02/12/2022, la seconda conferenza di servizi in data 03/04/2023, terza conferenza in data 05/07/2023;

### **Constatato che:**

La superficie territoriale misurata reale è di circa 17,30 HA ricompresa nel perimetro di intervento, è ripartita nei seguenti ambiti di PSC:

La superficie utile SU massima ammessa è di 8.960 mq,

Le aree necessarie per il complesso delle urbanizzazioni risultanti dal citato progetto di Piano Particolareggiato così distinte:

- strade pubbliche 10.155 mq
- percorsi ciclo-pedonali 6.068 mq. ;
- parcheggi P1 2.527,50 mq.;
- Area ECO – 5.600,00 mq.;
- U 55.988,00 mq

**Dato atto che:**

- il Piano Particolareggiato è conforme a quanto previsto dagli artt. 31 – 35 della L.R. n. 20/2000;

Relativamente al PP:

- di tale deposito è stato dato avviso mediante:

a) pubblicazione all'Albo Pretorio on line del Comune di Valsamoggia dal 02/08/2023;

b) pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna Telematico BURERT in data 02/08/2023 periodico Parte II n. 220;

c) pubblicazione sul sito web del Comune di Valsamoggia – Territorio - Urbanistica - Pianificazione Urbanistica a decorrere dal 02/08/2023, in sostituzione della pubblicazione su un quotidiano a diffusione locale;

- che è stata data comunicazione agli organi militari territorialmente competenti;

**Considerato** che relativamente alle pubblicazioni, sono pervenute osservazioni od opposizioni le quali sono state controdedotte e risposte;

**Visti i pareri:**

- della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio;

- della Città Metropolitana di Bologna - Atto del Sindaco Metropolitano n. 318 del 12/12/2023 I.P. 6733/2023, pervenuto in data 13/12/2023 prot. 64740 con parere favorevole condizionato in merito alla procedura di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale VALSAT, relazione istruttoria prot. 73439 del 06/12/2023 (Allegato B);

- del Servizio Pianificazione Urbanistica della Città Metropolitana di Bologna in materia di vincolo sisimico prot. 71229 del 28/11/2023, allegato all'atto del Sindaco Metropolitano n. 318 del 12/12/2023, I.P. 6733/2023;

- di Arpae AACM prot. 72309 del 01/12/2023, allegato all'atto del Sindaco Metropolitano n. 318 del 12/12/2023, I.P. 6733/2023;

**Ritenuta** la propria competenza a procedere nel merito trattandosi, come detto, di Piano particolareggiato conforme al RUE previgente del Comune di Monteveglio e al RUE e PSC approvati, ai sensi dell'art. 5 del D.L. 13 maggio 2011 n. 70 così come modificato dall'allegato alla legge di conversione, L. 12 luglio 2011 n. 106;

**Visti:**

- lo Statuto comunale vigente;

- il D.Lgs. n. 267/2000;

- il PSC approvato dal Consiglio Comunale di Bazzano in data 19/12/2013 n. 101;

- il PSC approvato dal Consiglio Comunale di Castello di Serravalle in data 20/12/2013 n. 99;

- il PSC approvato dal Consiglio Comunale di Crespellano in data 19/12/2013 n. 113;

- il PSC approvato dal Consiglio Comunale di Monteveglio in data 16/12/2013 n. 69;

- il PSC approvato dal Consiglio Comunale di Savigno in data 17/12/2013 n. 105;

- il RUE approvato dal Consiglio Comunale di Bazzano in data 19/12/2013 n. 102;

- il RUE approvato dal Consiglio Comunale di Castello di Serravalle in data 20/12/2013 n. 100;
- il RUE approvato dal Consiglio Comunale di Crespellano in data 19/12/2013 n. 114;
- il RUE approvato dal Consiglio Comunale di Monteveglio in data 16/12/2013 n. 70;
- il RUE approvato dal Consiglio Comunale di Savigno in data 17/12/2013 n. 106;
- la Variante Specifica al RUE 2014 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 28/01/2016;
- la Variante Specifica al RUE 2016 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 16/11/2017;
- la Variante Specifica al PSC 2015 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 16/11/2017;
- la L.R. n. 1 del 07/02/2013, avente ad oggetto: *"Istituzione del Comune di Valsamoggia, mediante fusione dei comuni di Bazzano, Castello di Serravalle, Crespellano, Monteveglio e Savigno nella Provincia di Bologna"*;
- la L. 17/08/1942 n. 1150;
- la L.R. 22/02/1993 n. 10;
- la L.R. 30/07/2013 n. 15;
- la L.R. 24/03/2000 n. 20;
- la L.R. 06/07/2009 n. 6;
- la L.R. 21/12/2017 n. 24
- la Circolare Urbanistica Regionale n. 23900 del 01/02/2010, illustrativa dei disposti e degli adempimenti conseguenti le disposizioni introdotte dai Titoli I e II della L.R. n. 6/2009;
- la Circolare Urbanistica Regionale prot. 179478 del 14/03/2018;

**Rilevato** che dall'approvazione del presente atto non derivano oneri per il bilancio comunale;

**Richiamate:**

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 144 in data 28/9/2022, avente ad oggetto APPROVAZIONE DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE (DUP) – PERIODO 2023/2025 (ART.170, COMMA 1, D.LGS. N. 267/2000) E STATO ATTUAZIONE PROGRAMMI 2021-2022;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 in data 28/4/2023, avente ad oggetto APPROVAZIONE DELLA NOTA DI AGGIORNAMENTO AL DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE (DUP) 2020/2024 – PERIODO 2023/2025 (ART. 170, COMMA 1, DEL D.LGS. N. 267/2000);
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 in data 28 aprile 2023, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione finanziario per il periodo 2023/2025;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 53 del 2 maggio 2023, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2023/2025 e contestualmente sono stati attribuiti i relativi fondi e assegnate le risorse;

**Visti:**

- il Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267, nonché le vigenti disposizioni di legge ad esso compatibili;
- lo Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;
- il vigente Regolamento comunale di contabilità;

**Visti** i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento espressi, ai sensi dell'art. 49 e 147 bis del D.Lgs.n.267/2000, dal Responsabile del Servizio competente e dal Responsabile del Servizio Finanziario ed allegati alla presente deliberazione;

**Con voti** favorevoli unanimi, resi nei modi di legge

**DELIBERA**

1)- di controdedurre alle osservazioni della Città Metropolitana di Bologna come da allegato A, alla presente deliberazione;

2)- di approvare, ai sensi dell'Art. 35 della L.R. 20/2000 ed ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 24/2017, il piano particolareggiato di iniziativa privata di cui sopra, composto dai seguenti elaborati in formato digitale, conservati agli atti del Servizio Urbanistica, ad eccezione delle Decisioni in merito alle osservazioni della Città Metropolitana (Allegato A) della convenzione urbanistica (Allegato B), e delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato C) materialmente allegati al presente atto:

- 1.01 GEN Elenco elaborati (R.3)32431-2023.pdf.p7m;
- 11226-2023-1.02 GEN Relazione tecnica del piano attuativo in variante (R.1).pdf.p7m;
- 11226-2023-1.03 GEN Relazione Paesaggistica D.G.R.200-2014 (R.1).pdf.p7m;
- 11226-2023-2.01 QCO Inquadramento cartografico catastale, CTR e aerofotohgrammetria.pdf.p7m;
- 11226-2023-2.02 QCO Inquadramento cartografico vincolo e tutela.pdf.p7m;
- 11226-2023-2.03 QCO Ricognizione catastale delle proprietà.pdf.p7m;
- 11226-2023-2.04 QCO Analisi urbanistica e territoriale dei vincoli.pdf.p7m;
- 11226-2023-2.05 QCO Rilievo topografico.pdf.p7m;
- 11226-2023-2.06 QCO Stato di fatto delle reti tecnologiche.pdf.p7m;
- 11226-2023-2.07 QCO Stato di fatto della segnaletica stradale.pdf.p7m;
- 11226-2023-2.08 QCO Relazione fotografica.pdf.p7m;
- 11226-2023-2.09 QCO PP 2007. Assetto urbanistico.pdf.p7m;
- 11226-2023-2.10 QCO PP 2007. Schema planimetrico ed uso del suolo.pdf.p7m;
- 11226-2023-2.11 QCO Stato di progetto. Perimetrazione dei vincoli paesaggistici (R.1).pdf.p7m;
- 11226-2023-3.01 PRG Planimetria generale. Uso del suolo. Distanze e vincoli (R.1).pdf.p7m;

- 11226-2023-3.02 PRG Confronto planimetrico degli interventi tra PPIP 2007 e Variante.pdf.p7m;
- 11226-2023-3.03 PRG Confronto volumetrico degli interventi tra PPIP 2007 e Variante.pdf.p7m;
- 11226-2023-3.04 PRG Sezioni di confronto tra PPIP 2007 e Variante.pdf.p7m;
- 11226-2023-3.05 PRG PRG Tipologie Edilizie. Bifamiliare. Piante prospetti e sezioni (R.1).pdf.p7m;
- 11226-2023-3.06 PRG PRG Tipologie Edilizie. Monofamiliare monopiano(R.1).pdf.p7m;
- 11226-2023-3.07 PRG PRG Tipologie Edilizie. Monofamiliare su due livelli. Piante e prospetti (R.1).pdf.p7m;
- 11226-2023-3.08 PRG PRG Tipologie Edilizie. Trifamiliare. Piante prospetti (R.1).pdf.p7m;
- 11226-2023-3.09 PRG PRG Tipologie Edilizie. Bifamiliare. Planivolumetrico (R.1).pdf.p7m;
- 11226-2023-3.10 PRG PRG Tipologie Edilizie. Monofamiliare monopiano. Planimetrico (R.1).pdf.p7m;
- 11226-2023-3.11 PRG PRG Tipologie Edilizie. Monofamiliare su due livelli. Planivolumetrico (R.1).pdf.p7m;
- 11226-2023-3.12 PRG PRG Tipologie Edilizie. Trifamiliare. Planivolumetrico (R.1).pdf.p7m;
- 11226-2023-4.01 OOU Relazione tecnica generale opere di urbanizzazione (R.1).pdf.p7m;
- 11226-2023-4.02 OOU Perimetrazione delle opere di urbanizzazione oggetto di cessione(R.1).pdf.p7m;
- 11226-2023-4.03 OOU Viabilità e parcheggi. Planimetria tecnica (R.1).pdf.p7m;
- 11226-2023-4.04 OOU Viabilità e parcheggi. Abaco delle sezioni e delle stratigrafie (R.1).pdf.p7m;
- 11226-2023-4.05 OOU Viabilità e parcheggi. Segnaletica stradale e Loges Vet Evo (R.1).pdf.p7m;
- 11226-2023-4.06 OOU Planimetria tecnica per le reti e per gli impianti della PI (R.1).pdf.p7m;
- 11226-2023-4.07 OOU Relazione illuminotecnica e impiantistica (R.1).pdf.p7m;
- 11226-2023-4.08 OOU Planimetria tecnica delle reti di distribuzione dell'energia elettrica (R.1).pdf.p7m;
- 11226-2023-4.09 OOU Planimetria tecnica delle reti per le telecomunicazioni (R.1).pdf.p7m;
- 11226-2023-4.10 OOU Planimetria tecnica delle reti acqua potabile e gas (R.1).pdf.p7m;
- 11226-2023-4.11 OOU Planimetria generale del sistema idraulico (R.1).pdf.p7m;
- 11226-2023-4.12 OOU Relazione di assetto idrografico generale e del sistema idraulico (R.1).pdf.p7m;
- 11226-2023-4.13 OOU Sinottivo delle reti (R.1).pdf.p7m;
- 11226-2023-4.14 OOU Opere di urbanizzazione. Piano di manutenzione.pdf.p7m;
- 4.15 OOU Computo metrico estimativo32341-2023.pdf.p7m;
- 11226-2023-5.01 PAE Stato di fatto vegetazione esistente (R.1).pdf.p7m;
- 11226-2023-5.02 PAE Abbattimento alberi(R.1).pdf.p7m;
- 11226-2023-5.03 PAE Progetto del verde (R.1).pdf.p7m;
- 11226-2023-5.04 PAE Impianto di irrigazione – aree verdi pubbliche (R.1).pdf.p7m;
- 5.05 PAE Relazione specialistica – Opere a verde32431-2023.pdf.p7m;
- 11226-2023-5.06 PAE Progetto paesaggistico viste a volo d'uccello (R.1).pdf.p7m;
- 11226-2023-5.07 PAE Progetto paesaggistico viste di dettaglio (R.1).pdf.p7m;
- 11226-2023-5.08 PAE Progetto paesaggistico viste prospettiche D.G.R. 200-2014.pdf.p7m;
- 11226-2023-6.01 AMB ValSAT. Relazione geologica e geotecnica. Risposta sismica.pdf.p7m;
- 6.02 AMB ValSAT. Descrizione obiettivi di Piano. Sintesi non tecnica32431-2023.pdf.p7m;
- 11226-2023-6.03 AMB ValSAT. Relazione specialistica.Traffico e mobilità.pdf.p7m;
- 11226-2023-6.04 AMB ValSAT. Relazione specialistica rumore.pdf.p7m;
- 11225-2023-6.05 AMB ValSAT. Relazione specialistica.Energia (R.1) .pdf.p7m;
- 6.06 AMB ValSAT. Relazione ambientale. Aria32431-2023.pdf.p7m;
- 11226-2023-6.07 AMB ValSAT. Relazione specialistica.Campi elettromagnetici (R.1).pdf.p7m;
- 11225-2023-6.08 AMB ValSAT. Relazione. Suolo e sottosuolo (R1).pdf.p7m;

- 6.09 AMB ValSAT. Relazione Ambientale. Acque di superficie32341-2023.pdf.p7m;
- 11225-2023-6.10 AMB ValSAT. Relazione rischio idraulico e al PGRA rischio alluvioni.pdf.p7m;
- 11225-2023-6.11 AMB ValSAT. Relazione di compatibilità paesaggistica.pdf.p7m;
- 11226-2023-Lettera di risposta alle prescrizioni CDS1.pdf.p7m;
- 11225-2023-Lettera\_risposta\_prescrizioni\_CDS1\_ERRATA\_CORRIGE-invio\_03\_03\_23.pdf.p7m;
- Lettera risposta prescrizioni CDS2 (31.05.2023)32431-2023.pdf.p7m;

3)- di incaricare la Responsabile dell'Area Gestione e Sviluppo del Territorio alla sottoscrizione della convenzione urbanistica (Allegato B) quale parte integrante, dando mandato alla stessa di inserire nell'atto le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie e utili al fine di definire in tutti i suoi aspetti la convenzione medesima, fatta salva la sostanza dell'atto;

4)- di trasmettere entro trenta giorni dalla data di esecutività alla Città Metropolitana – Servizio Pianificazione Urbanistica la delibera di approvazione;

5)- di dare atto inoltre che la presente deliberazione verrà pubblicata all'albo pretorio on line del Comune entro 30 giorni dalla data di esecutività della medesima, e ne verrà data notizia sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna Telematico (BURERT);

6)- di dare atto che dal presente provvedimento non derivano riflessi diretti e indiretti sulla situazione economica finanziaria e patrimoniale del Comune.

Infine, **la Giunta Comunale**, stante l'urgenza di procedere allo scopo di consentire agli uffici comunali competenti l'adozione dei provvedimenti dei quali questo atto è presupposto tra cui la sottoscrizione della Convenzione, con separata ed unanime votazione espressa nei modi e forme di legge

### **DELIBERA**

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.



# COMUNE DI VALSAMOGGIA

Città Metropolitana di Bologna

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

Il Sindaco/F.F.  
Ruscigno Daniele

Il Segretario/F.F.  
Maglione Maria Consiglia



# COMUNE DI VALSAMOGGIA

Città Metropolitana di Bologna

Proposta N. 2023/4232 del 18/12/2023  
Area Gestione e Sviluppo del Territorio Q.P.T.

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AD USO RESIDENZIALE PER TRASFERIMENTO DI POTENZIALITA' EDIFICATORIA IN DIMINUZIONE DENOMINATO "TORRE GAZZONE" IN LOCALITA' MONTEVEGLIO IN VIA CASSOLA E RELATIVA VALSAT. (p.u.t. 5/2022/urb – FASC. 06.02 - 2022/14)

## **PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE**

Per i fini previsti dagli artt. 49 e 147 bis del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere FAVOREVOLE in merito alla regolarità contabile.

Valsamoggia, 19/12/2023

Il Responsabile del Servizio  
Maria Consiglia Maglione  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



# COMUNE DI VALSAMOGGIA

Città Metropolitana di Bologna

## PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Proposta N. 2023/4232 del 18/12/2023  
Area Gestione e Sviluppo del Territorio Q.P.T.

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AD USO RESIDENZIALE PER TRASFERIMENTO DI POTENZIALITA' EDIFICATORIA IN DIMINUZIONE DENOMINATO "TORRE GAZZONE" IN LOCALITA' MONTEVEGLIO IN VIA CASSOLA E RELATIVA VALSAT. (p.u.t. 5/2022/urb – FASC. 06.02 - 2022/14)

## PARERE TECNICO PROCEDIMENTALE

In merito alla proposta di provvedimento indicata in oggetto, il sottoscritto Federica Baldi, ai sensi degli articoli 49 e 147 bis del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Valsamoggia, 18/12/2023

Il Responsabile del Servizio  
Federica Baldi  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

**"OSSERVAZIONI ATTO SINDACO DELLA CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA N. 318 I.P. 6733/2023 DEL 12/12/2023"**

APPROVAZIONE PUA IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA AD USO RESIDENZIALE, DENOMINATO "TORRE GAZZONE" SITO IN LOCALITÀ MONTEVEGLIO IN VIA CASSOLA.

N.	PROT.	DATA	RICHIEDENTE	DESCRIZIONE SINTETICA	PROPOSTA DI DECISIONE
1	25338	24/05/2018	CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA	<p>..omissis..</p> <p><b>2.1.1 CAPACITÀ EDIFICATORIA E QUOTA ERS</b> si esprime la seguente <b>OSSERVAZIONE 1:</b> Tenendo conto di quanto espresso da ARPAE AACM si chiede al Comune di valutare una ulteriore riduzione delle capacità edificatorie nei lotti inclusi nella zona P. Si chiede inoltre di indicare nelle NTA l'area che ha assorbito la quota ERS prevista originariamente dallo strumento attuativo vigente.</p> <p>..omissis..</p> <p><b>2.1.2 COMPATIBILITÀ IDRAULICA E PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE</b> si esprime la seguente <b>OSSERVAZIONE 2:</b> Richiamando quanto espresso da ARPAE AACM, si chiede di riportare nella Dichiarazione di Sintesi e nelle NTA l'insieme delle misure individuate nella relazione idraulica per garantire la compatibilità degli interventi con le condizioni di pericolosità idraulica dell'area. Si chiede inoltre di integrare gli elaborati di PUA e le relative NTA escludendo la realizzazione di piani interrati e di escludere la realizzazione di fondazioni a contatto con il tetto delle ghiaie.</p>	<p>NON ACCOGLIBILE: 1- L'ulteriore riduzione della capacità edificatoria del PUA oggetto di variante comporterebbe una nuova variante al piano urbanistico attuativo, non precedentemente motivata e quindi in contrasto con i capisaldi della L.R. 24/2017. La eventuale delocalizzazione della quota di capacità edificatoria fuori dalla zona P ma rimanendo all'interno dei lotti del piano invece comporterebbe un innalzamento degli edifici negli altri lotti.</p> <p>ACCOLTA: Le NTA sono state integrate con la specifica che l'area che ha assorbito la quota ERS è quella individuata nel PUA residenziale di Crespellano centro inserito a POC ed in corso di pubblicazione nell'ambito B.</p> <p>ACCOLTA: Le NTA sono state integrate con l'esclusione della realizzazione di piani interrati e con l'esclusione della realizzazione delle fondazioni a contatto con il tetto delle ghiaie. Non sono stati modificati gli elaborati e la dichiarazione di sintesi in quanto già non prevedevano interrati e fondazioni di questa tipologia. Sono stati esplicitati nelle NTA gli accorgimenti adottati per la mitigazione del rischio idraulico già proposte dall'Attuatore nella "Relazione di rischio idraulico" allegata al PUA.</p>

"OSSERVAZIONI ATTO SINDACO DELLA CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA N. 318 I.P. 6733/2023 DEL 12/12/2023"

APPROVAZIONE PUA IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA AD USO RESIDENZIALE, DENOMINATO "TORRE GAZZONE" SITO IN LOCALITÀ MONTEVEGLIO IN VIA CASSOLA.

	<p>..omissis..  <b>2.1.3 CAPACITÀ DEPURATIVA E NUOVA INFRASTRUTTURA ACQUEDOTTISTICA</b> si esprime la seguente  <i>OSSERVAZIONE 3: Si chiede di esplicitare nelle NTA, nella Convenzione urbanistica e nella Dichiarazione di sintesi le opere previste sia in merito al collegamento al sistema fognario che in relazione al potenziamento dell'acquedotto comunale, che risultano necessarie per garantire la sostenibilità della previsione, specificando inoltre i soggetti che si faranno carico di tali opere e le tempistiche di realizzazione che dovranno essere congruenti con la realizzazione degli interventi previsti dal PUA.</i></p>	<p>ACCOLTA: Vengono integrate le NTA e la Convenzione con l'impegno, già previsto per l'attuatore del collegamento al sistema fognaria tra il comparto ed il recapito fognario esistente.          Per quanto riguarda l'eventuale potenziamento dell'acquedotto, l'Amministrazione si adopererà con Hera rispetto all'aggiornamento della valutazione a seguito della mancata realizzazione di alcuni ambiti precedentemente previsti e la diminuzione della capacità edificatoria del presente PUA.</p>
	<p>..omissis..  <b>2.1.4 INSERIMENTO PAESAGGISTICO</b> si esprime la seguente <i>OSSERVAZIONE 4</i>  <i>Si chiede di specificare nelle NTA e nella Convenzione le altezze massime consentite per ogni lotto in conformità al progetto presentato, e di riportare le prescrizioni della Soprintendenza nelle NTA e in Convenzione.</i></p>	<p>ACCOLTA: Vengono integrate le NTA e la convenzione. Si precisa comunque ad ogni buon fine che per i permessi di costruire sia delle opere di urbanizzazione che dei lotti interessati alla tutela delle colline di Monteveglio è previsto che siano soggetti ad autorizzazione paesaggistica.</p>
	<p>..omissis..  <b>2.1.5 FASCIA DI RISPETTO STRADALE E NUOVA INTERSEZIONE SU S.P.27</b> si esprime la seguente  <i>OSSERVAZIONE 5</i> Si chiede di aggiornare gli elaborati di PUA garantendo una fascia di rispetto dalla S:P. 27 di almeno 40 m in coerenza con quanto previsto dal PTM. Si segnalano inoltre in via preliminare le indicazioni di carattere progettuale relative alla nuova intersezione in progetto, evidenziando che la soluzione tecnica di immissione sulla S. P. 27 dovrà comunque essere preventivamente concordata con l'Area Sviluppo delle Infrastrutture della Città metropolitana di Bologna.</p>	<p>ACCOLTA PARZIALMENTE: premesso che il piano prima della variante prevedeva l'edificazione con la fascia di rispetto più limitata, e, su indicazione della soprintendenza sono state arretrate le edificazioni oltre i 30 mt in sede di variante, si inviterà, nei permessi costruire, a rispettare l'indicazione dei 40 mt di fascia di rispetto.          IMPLICITAMENTE ACCOLTA: l'Area Sviluppo delle infrastrutture della Città Metropolitana, già convocata nelle conferenza di servizi della variante al PUA, sarà ente facente parte alla conferenza di servizi delle opere di urbanizzazione e pertanto coinvolta nella soluzione tecnica di immissione.</p>
	<p>..omissis..  <b>2.1.6 ACCESSIBILITÀ E MOBILITÀ SOSTENIBILE</b> si formula la seguente  <i>OSSERVAZIONE 6: Si chiede dunque di aggiornare gli elaborati di PUA con le necessarie modifiche progettuali in recepimento delle indicazioni del PUMS sul rispetto dei requisiti prestazionali e delle condizioni di sostenibilità relativi al miglioramento dell'accessibilità.</i></p>	<p>IMPLICITAMENTE ACCOLTA: La progettazione ha già tenuto conto della quasi totalità delle indicazioni consigliate. I percorsi ciclabili e pedonali sono stati garantiti seppur non affiancati fisicamente. L'asfaltatura della ciclabile è in contrasto con gli indirizzi e prescrizioni della tutela delle colline di Monteveglio, seppur sarà garantito un fondo compatto e con un colore con cromatismi maggiormente coerenti con il contesto paesaggistico. Le definizioni dei materiali, e le modifiche indicate per gli attraversamenti in sicurezza saranno oggetto di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.</p>

"OSSERVAZIONI ATTO SINDACO DELLA CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA N. 318 I.P. 6733/2023 DEL 12/12/2023"

APPROVAZIONE PUA IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA AD USO RESIDENZIALE, DENOMINATO "TORRE GAZZONE" SITO IN LOCALITÀ MONTEVEGLIO IN VIA CASSOLA.

			<p>..omissis..</p> <p><b>2.1.7 REQUISITI PRESTAZIONALI DELL'INSEDIAMENTO</b> si formula la seguente</p> <p><i>OSSERVAZIONE 7: Si chiede di integrare fornendo le prescrizioni sopraindicate, aggiornando le NTA e le relative Valsat, e di adeguare gli elaborati progettuali dei PUA, come impegni progettuali, in modo da definire con maggior dettaglio i contenuti diretti a garantire la sostenibilità delle trasformazioni rispetto ai requisiti prestazionali degli edifici in progetto.</i></p> <p>..omissis..</p> <p><b>2.1.8 VALIDITÀ DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI</b></p> <p><i>I si formula la seguente OSSERVAZIONE 8: Si chiede di integrare la convenzione indicando tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni, in coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, nonché con tutti gli obblighi del soggetto attuatore derivanti dall'approvazione del piano.</i></p>	<p>ACCOLTA: Si integrano le NTA con le prescrizioni atte a garantire i Requisiti Prestazionali previsti dalla norma Nazionale e regionale in materia energetica per gli edifici in progetto.</p> <p>IMPLICITAMENTE ACCOLTA: La convenzione, che dovrà essere sottoscritta entro i termini della L.R. 24/2017, contiene già all'art. 5 gli impegni della presentazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione entro 1 anno dalla sottoscrizione e dovranno essere iniziati i lavori delle opere di urbanizzazione entro 1 anno dal rilascio del titolo.</p>

Repertorio Numero #####

Raccolta Numero #####

## SCHEMA DI CONVENZIONE

**VARIANTE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI  
INIZIATIVA PRIVATA PER L'ATTUAZIONE  
DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE "TORRE  
GAZZONE" VIA CASSOLA IN COMUNE DI  
VALSAMOGGIA LOCALITA' MONTEVEGLIO (P.U.T.  
5/2022/URB – Fasc. 06.02 - 2022/14)**

### REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2023 il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in  
Comune di \_\_\_\_\_ innanzi a me dottor \_\_\_\_\_ iscritto nel  
Ruolo del Distretto Notarile di \_\_\_\_\_ sono presenti:



- **Baldi Federica** nata a ...omissis... , domiciliata per la carica in Valsamoggia (BO), località Bazzano, Piazza Garibaldi n. 1, la quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Responsabile dell'Area Gestione e Sviluppo del Territorio, del **Comune di Valsamoggia** con sede in Valsamoggia (BO), località Bazzano, Piazza Garibaldi n. 1, codice fiscale 03334231200, in forza dei poteri a lei conferiti dal vigente Statuto Comunale, dalle vigenti norme di Legge (Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267), tale nominata in forza di Decreto del Sindaco prot. 21837 38148 del 29/04/2023 30/06/2023, che in copia conforme all'originale trovasi allegato sotto la lettera "A" alla scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni da me notaio in data \_\_\_\_\_ repertorio n. \_\_\_\_\_, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, per dare esecuzione alla deliberazione di Giunta Comunale n. ## del ### che, in copia conforme all'originale, si allega alla presente scrittura sotto la lettera "B", e che in appresso sarà denominata per brevità "**Comune**";

e



- **Fini Silvia** nata a ...omissis... , domiciliata per la carica presso la sede sociale di cui infra, la quale interviene nel presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentate della società “Eureka Società a responsabilità limitata S.r.l.” con sede in Valsamoggia località Monteveglio via San Luca n. 5, capitale sociale Euro 10.000,00 interamente versato, Partita IVA, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna ... omissis... a quanto infra autorizzata in forza di Legge e del vigente ~~dello~~ Statuto sociale e d’ora in poi indicata per brevità con l'espressione "**Soggetto Attuatore**".

Componenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, i quali, previa concorde rinuncia con il mio consenso alla assistenza dei testimoni, mi richiedono di ricevere questo atto al quale si

#### PREMETTE

- che con delibera di C.C. n. 33 del 16/05/2007 e successiva delibera di C.C. n. 67 del 29/11/2007 (per integrazione dello schema di convenzione) l’allora Comune di Monteveglio ha approvato il Piano particolareggiato di iniziativa privata relativo al Comparto “Torre Gazzone” in conformità alle disposizioni del P.R.G. allora vigente dello stesso Comune e ai sensi dell’art.15 L.R. n. 47/78 e all’art. 41 comma 4 lettera a) della L.R: n. 20/2000;



-che tale Piano Particolareggiato (di seguito per brevità designato P.P.I.P. vigente), comportante la realizzazione di una superficie complessiva (SC) pari a mq 11.960, è stato oggetto di convenzione urbanistica stipulata in data 04/02/2008 con atto a rogito dott. Natali Cesare rep. n. 62856/15882;

- che l'allora Comune di Monteveglio ha approvato con delibera di C.C. n. 18 del 19/03/2009 il 1° POC Piano operativo comunale inserendo il Comparto "Torre Gazzone" quale ambito di trasformazione e confermando le previsioni del P.P.I.P: vigente;

- che in data 14.03.2009 tra il Comune di Crespellano, il Comune di Monteveglio, Eureka s.r.l. soggetto attuatore e la società F.LLI Fini Costruzioni società a responsabilità limitata, con sede in Valsamoggia (BO), località Monteveglio, via San Luca n. 5, Partita IVA, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 02259361208, è stato sottoscritto un Accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 per il trasferimento di parte della capacità edificatoria dell'Ambito Torre Gazzone , pari a 3.000,00 mq di Sc, al Comune di Crespellano;

-che la società Eureka s.r.l. si è impegnata alla presentazione di Variante al Piano attuativo di Torre Gazzone per il recepimento di tale impegno;



- che la variante in diminuzione non interviene sui mappali di proprietà del Sig. Candi Eugenio ma investe esclusivamente la proprietà costituenda;

- che con L.R. n.1/2013 è stato istituito con decorrenza dall'01.01.2014 il Comune di Valsamoggia mediante fusione dei Comuni di Bazzano, Castello di Serravalle, Crespellano, Monteveglio e Savigno;

-che il Soggetto Attuatore, il sig. Candi Eugenio e il Comune di Valsamoggia sono attualmente proprietari della porzione di terreno comprendente la totalità delle aree di terreno che costituiscono l'Ambito Torre Gazzone, terreni catastalmente censiti come segue:

- proprietà esclusiva Soggetto Attuatore Eureka s.r.l.:

Foglio 15 Particelle 67, 90, 258, 262, 284, 285

Foglio 16 Particelle 90, 95, 96, 502, 504, 506, 512, 439

- proprietà esclusiva sig. Candi Eugenio:

Foglio 16 Particelle 58, 102, 105, 400, 403, 422, 423, 424, 427, 429, 430, 435, 437, 406, 440, 442, 418, 426, 431, 436, 57, 149, 419, 420, 487, 412

- proprietà esclusiva Comune di Valsamoggia:



Foglio 15 Particelle 71, 259, 261, 263, 428, 432, 433, 434,  
96, 301, 295, 101

Foglio 16 Particelle 490, 510,481, 408, 488, 410, 425, 438,  
441, 443, 449, 451, 491

-che le aree, identificate catastalmente a Foglio 15 particelle 96,98 e 101 (di complessivi mq 34.194) e al Foglio 16 Particelle 507,407,408,464,409,410,510,425,438,441,443 e 175 (di complessivi mq 66.593), nell'insieme di superficie pari a mq 100.787, sono state in data 22 gennaio 2008 cedute gratuitamente dalla società Eureka s.r.l. al Comune di Valsamoggia in forza di atto a ministero del Notaio Cesare Natali repertorio n.62857 registrato presso l'Ufficio della Agenzia delle Entrate di Bologna l il 4 febbraio 2008 al n.1474 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna il 4 febbraio 2008 al n.part.3402;



-che le aree, identificate catastalmente a Foglio 15 Particelle 71, 259, 261, 263, e Foglio 16 particelle 428, 432, 433, 434, pari a complessivi mq 2744, a conferma del persistente impegno della società Eureka s.r.l. all'attuazione del Comparto di Torre Gazzone, sono state in data 15 ottobre 2020 dalla stessa cedute gratuitamente al Comune di Valsamoggia in forza di atto a ministero del Notaio Gianantonio Barioni repertorio n.9877 registrato presso l'Ufficio della Agenzia delle Entrate di Modena il 20/10/2020 al n.23877 e il 21/10/2020 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna al n.part.30333;

- che anteriormente agli atti di cui alle precedenti premesse, il Soggetto Attuatore Eureka s.r.l. e il sig. Candi Eugenio in data 24/01/2006 con atto a rogito dott. Natali Cesare rep. 59670 "Contratto preliminare di cessione gratuita unilaterale" hanno pattuito che la società Eureka s.r.l. si assuma gli oneri di progettazione ed esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione per l'attuazione del Piano particolareggiato con diritto di rivalsa nei confronti del sig. Candi Eugenio fino alla concorrenza di euro 330.000,00; confermato dal successivo atto in data 1/3/2006 a rogito dott. Natali Cesare rep. 59972/13957 "contratto preliminare di accettazione di cessione gratuita unilaterale".



-che il Soggetto Attuatore ha presentato con prot.. 55020 del 20/10/2022, e successiva integrazione volontaria prot. 56359 del 27/10/2022, istanza intesa ad ottenere l'approvazione del Piano attuativo di Variante al vigente Piano particolareggiato di iniziativa privata relativo al Comparto "Torre Gazzone" in conformità al PSC, RUE e POC vigenti per l'attuazione di una superficie utile (SU) edificabile complessiva di 8.960,00 mq ad uso residenziale ed in conformità al RUE vigente;

- che a seguito di Conferenze di servizi sono stati acquisiti i relativi pareri (come da Verbali di conferenza citati nella deliberazione di approvazione);

- che con delibera di Giunta Comunale n. # del xx/xx/2023 è stata approvata la Variante al Piano Urbanistico attuativo di iniziativa privata ad uso residenziale per trasferimento di potenzialità edificatoria in diminuzione denominato "Torre Gazzone" in località Monteveglio in Via Cassola, contenente, oltre allo schema della menzionata Convenzione, i seguenti elaborati tecnici:

GEN.1.1.REL.Elenco elaborati

GEN.1.2.REL.Relazione tecnico descrittiva della Variante di Piano

GEN.1.3.REL.Relazione paesaggistica e ambientale della Variante di Piano ai sensi del D.G.R. 200/2014



GEN.1.4.REL.N.T.A. Norme tecniche di attuazione

GEN.1.5.REL.Schema di Convenzione urbanistica

QCO.2.1.EGR.Inquadrimento cartografico su base catastale,  
CTR e aerofotogrammetrica

QCO.2.2.EGR.Inquadrimento cartografico della  
pianificazione urbanistica vigente con elementi di vincolo e  
tutela

QCO.2.3.EGR.Ricognizione catastale delle proprietà

QCO.2.4.REL.Analisi urbanistica e territoriale dei vincoli e  
delle tutele ambientali

QCO.2.5.EGR.Rilievo topografico. Piano quotato, curve di  
livello e rappresentazione degli elementi territoriali esistenti

QCO.2.6.EGR.Stato di fatto delle reti tecnologiche

QCO.2.7.EGR.Stato di fatto della segnaletica stradale

QCO.2.8.REL.Relazione fotografica

QCO.2.9.EGR.Piano Particolareggiato 2007. Assetto  
urbanistico

QCO.2.10.EGR.Piano Particolareggiato 2007. Schema  
planimetrico ed uso del suolo



QCO.2.11.EGR.Stato di progetto. Perimetrazione dei vincoli paesaggistici

PRG.3.1.EGR.Progetto urbanistico. Planimetria generale. Uso del suolo: dotazioni territoriali, lottizzazioni, edificato e sistemazioni esterne. Distanze e vincoli di edificazione

PRG.3.2.EGR.Progetto urbanistico. Confronto planimetrico degli interventi tra PPIP 2007 e Variante

PRG.3.3.EGR.Progetto urbanistico. Confronto volumetrico degli interventi tra PPIP 2007 e Variante

PRG.3.4.EGR.Progetto urbanistico. Sezioni di confronto tra PPIP 2007 e Variante

PRG.3.5.EGR.Tipologie edilizie. Bifamiliare. Piante prospetti e sezioni

PRG.3.6.EGR.Tipologie edilizie. Monofamiliare monopiano. Piante prospetti e sezioni

PRG.3.7.EGR.Tipologie edilizie. Monofamiliare su due livelli. Piante prospetti e sezioni

PRG.3.8.EGR.Tipologie edilizie. Trifamiliare. Piante prospetti e sezioni

PRG.3.9.EGR.Tipologie edilizie. Bifamiliare. Planivolumetrico



PRG.3.10.EGR.Tipologie edilizie. Monofamiliare  
monopiano. Planivolumetrico

PRG.3.11.EGR.Tipologie edilizie. Monofamiliare su due  
livelli. Planivolumetrico

PRG.3.12.EGR.Tipologie edilizie. Trifamiliare.  
Planivolumetrico

OOU.4.1.REL.Relazione tecnica generale delle opere di  
urbanizzazione

OOU.4.2.EGR.Perimetrazione delle opere di urbanizzazione  
oggetto di cessione

OOU.4.3.EGR.Opere di urbanizzazione. Viabilità e  
parcheggi. Planimetria tecnica

OOU.4.4.EGR.Opere di urbanizzazione. Viabilità e  
parcheggi. Abaco delle sezioni e delle stratigrafie.

OOU.4.5.EGR.Opere di urbanizzazione. Viabilità e  
parcheggi. Segnaletica stradale e Loges Vet Evo.

OOU.4.6.EGR.Opere di urbanizzazione. Planimetria tecnica  
delle reti e degli impianti per la pubblica illuminazione

OOU.4.7.REL.Opere di urbanizzazione. Relazione  
illuminotecnica e impiantistica



OOU.4.8.EGR.Opere di urbanizzazione. Planimetria tecnica delle reti e dei sistemi di distribuzione dell'energia elettrica.

OOU.4.9.EGR.Opere di urbanizzazione. Planimetria tecnica delle reti e degli impianti per le telecomunicazioni

OOU.4.10.EGR.Opere di urbanizzazione. Planimetria tecnica delle reti di distribuzione di acqua potabile e gas

OOU.4.11.EGR.Opere di urbanizzazione. Planimetria generale del sistema idraulico urbano e idrografico

OOU.4.12.REL.Opere di urbanizzazione. Relazione di assetto idrografico generale e del sistema idraulico urbano in progetto

OOU.4.13.EGR.Opere di urbanizzazione. Sinottico delle reti.

OOU.4.14.REL.Opere di urbanizzazione. Piano di manutenzione

OOU.4.15.REL.Opere di urbanizzazione. Computo metrico estimativo

PAE.5.1.EGR.Stato di fatto vegetazione esistente

PAE.5.2.EGR.Abbattimenti alberi

PAE.5.3.EGR.Progetto del verde



PAE.5.4.EGR.Impianto di irrigazione - Aree verdi pubbliche

PAE.5.5.REL.Relazione specialistica - Opere a verde

PAE.5.6.EGR.Progetto paesaggistico viste a volo d'uccello

PAE.5.7.EGR.Progetto paesaggistico viste di dettaglio

PAE.5.8.EGR.Progetto paesaggistico viste prospettiche  
nell'Area P identificata ai sensi del D.G.R. 200/2014

AMB.6.1.REL.Relazione geologica e geotecnica. Analisi  
risposta sismica locale di II livello.

AMB.6.2.REL.ValSAT. Descrizione degli obiettivi di piano.  
Sintesi non tecnica delle relazioni ambientali e piano di  
monitoraggio

AMB.6.3.REL.ValSAT. Relazione specialistica per  
componente ambientale: Traffico e mobilità

AMB.6.4.REL.ValSAT. Relazione specialistica per  
componente ambientale: Rumore

AMB.6.5.REL.ValSAT. Relazione specialistica per  
componente ambientale: Energia.

AMB.6.6.REL.ValSAT. Relazione specialistica per  
componente ambientale: Aria.



AMB.6.7.REL.ValSAT. Relazione specialistica per componente ambientale. Campi elettromagnetici.

AMB.6.8.REL.ValSAT. Relazione specialistica per componente ambientale. Suolo e sottosuolo.

AMB.6.9.REL.ValSAT. Relazione specialistica per componente ambientale. Acque di superficie.

AMB.6.10.REL.ValSAT. Relazione di compatibilità idraulica in relazione al rischio idraulico e al PGRA per il rischio alluvioni

AMB.6.11.REL.ValSAT. Relazione di compatibilità paesaggistica

- che ai sensi della L.R. n. 24/2017 si deve ora procedere alla stipulazione in forma di atto pubblico di apposita convenzione per disciplinare gli impegni del Soggetto attuatore correlati all'attuazione degli interventi previsti dal Piano urbanistico per i quali si fa espresso richiamo agli elaborati sopra indicati.

Tutto ciò premesso le parti, come sopra costituite e rappresentate, convengono e stipulano quanto segue.

#### **Art. 1 – PREMESSE**

Le premesse e gli atti in esse richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.



In particolare costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione, per quanto da essa non espressamente diversamente disposto, l'atto a rogito dott. Natali Cesare rep. n. 62856/15882 con il quale in data 22 gennaio 2008 è stata sottoscritta tra l'allora Comune di Monteveglio, ora Comune di Valsamoggia, ed Eureka s.r.l. la convenzione urbanistica accedente al Piano particolareggiato di iniziativa privata relativo al Comparto "Torre Gazzone" approvato con le sopra richiamate deliberazioni consiliari n. 33 del 16/05/2007 e . n. 67 del 29/11/2007.

#### **Art. 2 - SCOPO DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione viene stipulata al fine di consentire al Soggetto Attuatore Eureka s.r.l. e al sig. Candi Eugenio di intervenire sulle aree di loro proprietà, di cui in premessa e sopra ulteriormente indicate, nel rispetto del PSC, del RUE e del POC vigenti nonché di regolare gli impegni e gli oneri correlati alla realizzazione degli interventi previsti con particolare riguardo alle opere di urbanizzazione da eseguirsi e alle garanzie fideiussorie da prestarsi.

#### **Art. 3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO OGGETTO DELLA CONVENZIONE.**



Il Soggetto Attuatore e il sig. Candi Eugenio potranno dare attuazione alle unità territoriali (lotti), ciascuno per quanto attiene alle proprie proprietà, dopo la stipula della presente convenzione nel rispetto di quanto stabilito al successivo art.5.

Il Piano attuativo prevede la realizzazione di una superficie utile edificabile (SU) complessiva massima pari a mq. 8.960,00, quale risulta dalla SU di cui al precedente Piano particolareggiato pari a 11.960,00 mq decurtata dalla quota pari a 3.000 mq a seguito della rinuncia di cui all'Accordo sottoscritto ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 citato in premessa.

Gli usi ammessi liberamente insediabili nell'Ambito sono quelli definiti dalle Norme di attuazione allegate al Piano approvato e sono destinati a edilizia residenziale libera quale funzione individuata dal vigente R.U.E. alla lettera a1.

Nelle Norme di attuazione approvate con la variante al Piano e negli allegati elaborati grafici di progetto sono individuati i dati metrici della superficie territoriale di riferimento, le superfici fondiarie per ciascuna delle unità territoriali di intervento (lotti), le relative superfici utili di edificazione prevista, le dotazioni territoriali in previsione e le aree da cedersi gratuitamente a seguito della loro realizzazione.

#### **Art. 4 - PRESCRIZIONI EDILIZIE**



Il Comune dà atto che, fatto salvo il rispetto della superficie utile massima edificabile e degli standard urbanistici complessivi del Piano, in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò implichi variante al PUA approvato, potranno essere previsti accorpamenti o suddivisioni dei lotti e scostamenti fino ad un massimo del 25% (venticinque per cento) della superficie utile e della relativa superficie accessoria a ciascuno dei lotti attribuita con redistribuzione delle medesime superfici anche tra lotti non contigui.

Per la specificazione delle ulteriori modifiche dell'assetto del Piano e delle dotazioni non costituenti variante dello stesso, si rinvia alle relative Norme di attuazione approvate oltre che per le prescrizioni della Soprintendenza, riportate dettagliatamente nelle norme sopra richiamate.

Il Comune altresì dà atto che l'assetto proposto ha carattere di massima, atteso che l'edificazione sarà dettagliata e sviluppata esecutivamente nei permessi di costruire da presentarsi con riferimento alle singole unità territoriali di attuazione.



Le parti convengono che la Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità degli edifici, o loro porzioni, da erigersi nei singoli lotti potrà essere depositata indipendentemente dall'intervenuto collaudo finale delle opere di urbanizzazione a condizione della avvenuta realizzazione delle reti di fognatura per acque bianche e nere e delle predisposizioni per gli allacciamenti alle reti per acqua, gas, energia elettrica e telefono nonché, nella misura proporzionale di pertinenza, della esecuzione delle seguenti ulteriori opere:

- asfalto di base nella viabilità;
- segnaletica orizzontale di cantiere;
- pubblica illuminazione.

Di tale avvenuta esecuzione sarà data comunicazione al Comune tramite apposito verbale di constatazione e funzionalità redatto dal Collaudatore delle opere di urbanizzazione incaricato.

Tutte le opere di viabilità, tutti i parcheggi pubblici, tutte le aree di uso pubblico in generale, il verde pubblico attrezzato e le alberature e tutti i collegamenti alle reti esistenti di sottoservizio dovranno comunque essere completati e collaudabili prima del deposito della segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità dell'ultimo degli erigendi fabbricati o loro porzioni funzionali.



## **Art. 5 – DURATA E OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione, avente validità di dieci anni a decorrere dalla data della sua stipula, ha per oggetto le modalità attuative del Piano particolareggiato di iniziativa privata in variante al Piano particolareggiato relativo al Comparto “Torre Gazzone” approvato dal Comune di Monteveglio con delibera di C.C. n. 67 del 29/11/2007.

In aderenza ai principi della L.R. 24/2017 l’attuazione del Piano avverrà secondo tempi certi e definiti avuto riguardo alla consistenza del progetto di assetto urbanistico ed edilizio dell’Ambito interessato.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria avverrà in forza di un unico permesso di costruire attraverso 4 stralci funzionali temporalmente distinti che verranno singolarmente attivati, senza necessità di ulteriore richiesta formale, mediante comunicazione di avvio inizio lavori. A ciascuno stralcio si collegano le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie da prestare.

Il termine di validità dell’unico permesso di costruire verrà modulato in ragione delle tempistiche di attuazione degli stralci.



La richiesta del permesso di costruire di cui sopra dovrà essere presentata al Comune entro un anno dalla data di trascrizione della presente convenzione.

Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà contenere l'individuazione degli stralci funzionali e i termini per la loro attivazione nel rispetto dei seguenti criteri:

- lo stralcio 1 dovrà comprendere, rivestendo per l'Amministrazione prioritario interesse, l'ampliamento del parcheggio pubblico ad uso del plesso scolastico "Venturi", la sistemazione con nuove piantumazioni di alberi e arbusti dell'area a verde naturalistico e attrezzato a sud dell'Ambito, compreso l'arredo urbano delle aree giochi e la regimazione delle acque meteoriche dell'area, e il nuovo attraversamento pedonale su via Stiore nei pressi dell'incrocio con via Cassola, opere come rappresentate negli elaborati di progetto, e dovrà essere attivato entro 3 mesi dal ritiro del permesso di costruire;
- i successivi stralci potranno essere attivati anche in tempi differenti ma in ogni caso a distanza non superiore a 8 mesi l'uno dall'altro;
- le opere dovranno essere ultimate, per ciascuno stralcio, entro 24 mesi dalla data di comunicazione di inizio dei relativi lavori salvo proroghe concesse e/o spettanti ai sensi della normativa in vigore.



L'attuazione del Piano per quanto concerne gli edifici privati potrà avvenire per fasi e tempi distinti, autonomi e indipendenti tra loro, ferma la necessità di una congrua correlazione con gli stralci funzionali delle opere di urbanizzazione e tenuto conto di quanto prescritto ai fini del deposito della Segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità.

I titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi privati potranno in ogni caso essere rilasciati, sussistendo i prescritti requisiti e ottenuti i pareri, le autorizzazioni e i nulla osta necessari, solo ad avvenuto rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione e ad avvenuta comunicazione di inizio lavori del 1° stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione ed il relativo inizio lavori e conseguente deposito di polizza fidejussoria, dello stralcio interessato al permesso di costruire. I lavori dovranno essere iniziati e ultimati entro il termine prescritto dai titoli edilizi salvo proroghe concesse e/o spettanti ai sensi della normativa in vigore.

Si dà atto che le istanze per il rilascio dei suddetti titoli potranno essere presentate, con l'assenso del proprietario delle aree interessate anche da promissari acquirenti e/o da soggetti che abbiano esercitato opzione di acquisto.

#### **Art. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**



L'attuazione del Piano, per quanto attiene alle opere di urbanizzazione, viene assunta plenariamente dalla sola società Eureka s.r.l., e suoi eventuali aventi causa, in qualità di Soggetto Attuatore, in considerazione degli accordi intercorsi tra la stessa e il sig. Candi Eugenio richiamati in precedenza e della circostanza che le sopra citate opere di urbanizzazione saranno localizzate esclusivamente nelle aree di proprietà della società Eureka s.r.l. e del Comune di Valsamoggia.

Il Soggetto Attuatore Eureka s.r.l. si impegna pertanto, per sé e propri aventi causa, ad eseguire a propria cura e spese, sotto la sorveglianza del Collaudatore in corso d'opera, tutte le opere di urbanizzazione primaria connesse all'attuazione del Piano, così come individuate negli specifici elaborati di progetto e secondo gli stralci funzionali nello stesso indicati.

Sarà cura del Soggetto Attuatore allegare al progetto delle opere di urbanizzazione un computo metrico delle stesse dettagliato in relazione ai vari previsti stralci funzionali anche al fine di definire l'importo delle garanzie da costituirsi per ciascuno di essi.



Il Soggetto Attuatore garantisce che le opere saranno progettate ed eseguite a regola d'arte nel rispetto del relativo Permesso di costruire e delle eventuali prescrizioni concordate con gli Enti istituzionali (E-Distribuzione spa, Hera spa, In Rete spa, etc.) preposti alla loro gestione, oltre che con i vari Servizi del Comune di Valsamoggia nonché, per quanto riguarda la loro esecuzione di dettaglio, con il collaudatore in corso d'opera.

La direzione dei lavori sarà affidata a tecnici individuati e incaricati dal Soggetto Attuatore.

Le attività e la redazione dell'atto di Collaudo saranno eseguite da tecnico libero professionista incaricato dallo stesso Attuatore, a sua cura e spese, prescelto tra una terna di tecnici proposti dal Comune.

Ad avvenuta ultimazione di ogni stralcio funzionale il Soggetto Attuatore dovrà integrare il progetto esecutivo con elaborati che rappresentino esattamente quanto realizzato e fornirne copia sia al Comune che al collaudatore designato affinché, entro i successivi trenta giorni, lo stesso possa procedere al collaudo parziale delle opere eseguite.

Il collaudo definitivo avverrà entro trenta giorni dalla data di comunicazione di ultimazione di tutte le opere.



Il verbale di collaudo definitivo dovrà essere redatto e consegnato al Soggetto attuatore entro dieci giorni dalla effettuazione del collaudo stesso.

Le opere saranno prese in carico dall'Amministrazione comunale a seguito del collaudo finale con esito positivo entro 60 giorni dalla relativa richiesta.

Per la richiesta di collaudo e presa a carico delle opere ed aree di urbanizzazione, sarà utilizzata specifica modulistica del Servizio Urbanistica.

Il Collaudatore sarà collaudatore anche delle opere strutturali (opere in acciaio e cemento armato), qualora presenti e secondo la normativa di settore vigente.

Qualora necessario, il Soggetto Attuatore si impegna sin da ora a fornire una copia cartacea al Collaudatore in corso d'opera della documentazione necessaria per i sopralluoghi di cantiere e finali.

Le opere dovranno essere trasferite in proprietà al Comune e/o agli Enti istituzionalmente preposti alla gestione, previa identificazione catastale e frazionamento delle relative aree da eseguirsi a carico del Soggetto Attuatore.



Nel caso in cui il Comune immotivatamente non consenta, nonostante il positivo esito del collaudo, il trasferimento delle opere di urbanizzazione entro il termine sopraindicato, alla sua scadenza il Soggetto Attuatore, e suoi eventuali aventi causa, saranno esonerati dall'obbligo di provvedere alla loro manutenzione e gestione.

Qualora le opere risultassero non collaudabili il Soggetto Attuatore è tenuto a completarne e/o perfezionarne la esecuzione secondo le prescrizioni impartite entro il termine all'uopo stabilito.

In caso di inerzia del Soggetto attuatore il collaudatore provvederà a dichiarare la non collaudabilità delle opere con conseguente applicazione della disciplina sanzionatoria prevista dalle norme vigenti.

**Art. 7 - GARANZIE PER LA REALIZZAZIONE  
DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**



A garanzia della perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione il Soggetto Attuatore si impegna, per sé e suoi aventi causa, a costituire e consegnare al Comune - successivamente al rilascio del relativo unico Permesso di costruire e contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori di ciascuno degli stralci funzionali da esso previsti - fideiussione bancaria o fideiussione/polizza assicurativa a prima richiesta di importo pari a quello risultante dal computo metrico da allegarsi al progetto delle opere ai sensi del precedente art.6. #####

Come da modello del Comune di Valsamoggia la garanzia per ciascuno stralcio verrà prestata con espressa rinuncia ai benefici di cui agli artt.1944,c.2, e 1957,c.2, del codice civile.

Il Comune si impegna a consentire la riduzione dell'importo delle fideiussioni durante il corso dei lavori fino al massimo del novanta per cento a seguito di collaudi parziali a richiesta del Soggetto Attuatore, e/o suoi aventi causa. Lo svincolo totale della fidejussione potrà avvenire a seguito dell'approvazione del collaudo definitivo.

Qualora vi sia inadempienza totale o parziale agli impegni per la realizzazione delle opere, il Comune ha facoltà di procedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa, previa messa in mora con un preavviso non inferiore a 30 giorni (trenta).



In caso di alienazione delle aree, il Soggetto Attuatore si impegna fin d'ora a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data di alienazione e la già menzionata circostanza dovrà risultare nell'atto di rogito.

#### **Art. 8 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE**

Il Soggetto Attuatore, per sé e per i propri aventi causa, si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Valsamoggia le opere di urbanizzazione e le aree individuate sugli elaborati del Piano particolareggiato, eventualmente aggiornati con il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. Tali opere ed aree dovranno essere prese in carico e quindi trasferite all'Amministrazione comunale entro 60 giorni dalla relativa richiesta.

Dette aree ammontano a complessivi 80.339 mq (escluso il sedime cabine elettriche di trasformazione) e risultano così suddivise:

- marciapiedi e percorsi ciclopedonali 6.068 mq;
- viabilità pubblica 10.155 mq;
- parcheggi pubblici P1 2.528 mq;
- verde pubblico U 55.988 mq;
- verde dotazione ecologica ECO 5600 mq;



Altre superfici di interesse pubblico:

- sedime cabine elettriche di trasformazione 30 mq.

Le spese di frazionamento delle aree e degli atti di cessione restano a carico del Soggetto Attuatore.

### **Art. 9 –MANUTENZIONE DELLE OPERE E DELLE AREE PUBBLICHE**

La manutenzione delle opere di urbanizzazione delle aree pubbliche comprese nel comparto resterà a cura e spese del Soggetto Attuatore sino a quando non passeranno a carico del Comune.

### **Art. 10 - CONTRIBUTO PER I TITOLI ABILITATIVI RELATIVI ALL'ATTIVITA' EDILIZIA**

Fermo quanto in premessa, le Parti si danno atto che a fronte dell'obbligo di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria da parte del Soggetto attuatore, o suoi aventi causa, tutti gli obblighi relativi al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per tale tipologia di opere dovranno ritenersi assolti ed il ritiro dei singoli permessi di costruire per gli edifici compresi nel piano sarà assoggettato esclusivamente alla corresponsione del costo di costruzione nella misura dovuta ai sensi di legge e secondo deliberazioni comunali vigenti.



## **Art. 11 - SANZIONI A CARICO DELLA PROPRIETA' INADEMPIENTE**

Il Comune, in caso di accertata inadempienza degli obblighi assunti con la presente convenzione, ordinerà che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine congruo.

In caso di inadempienza all'ordine di cui al precedente comma e dopo un ulteriore termine ad ottemperare verranno applicate le sanzioni previste dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia.

## **Art. 12 - VARIE E FISCALI**

Nel caso di alienazione di aree il Soggetto Attuatore si impegna negli atti di vendita a richiamare e trasferire agli acquirenti tutti gli oneri ed obblighi di cui alla presente convenzione.

Le spese del presente atto e ogni altra spesa inerente e conseguente sono a carico del Soggetto Attuatore esonerando espressamente l'Amministrazione Comunale da qualsivoglia spesa inerente e conseguente.



Il presente atto è soggetto all'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa, ai sensi dell'Art. 11 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26/04/1986 n. 131, ed all'esenzione delle imposte ipotecarie e catastali, rientrando la presente convenzione nelle agevolazioni previste dall'art. 32 del D.P.R. 601/73, così come richiamate nel novellato art. 20 della legge 28/01/1977 n. 10 a seguito delle modifiche introdotte dall'Art. 1, comma 88, della legge 27/12/2017 n. 205, in quanto trattasi di convenzione preordinata alla trasformazione del territorio posta in essere mediante accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici e relativi accordi attuativi posti in essere dei medesimi accordi convenzionali.

L'imposta di bollo relativa al presente atto verrà assolta mediante registrazione con procedura telematica ai sensi dell'art. 3-bis del decreto legislativo n. 463/1997, introdotto dal decreto legislativo n. 9/2000, estesa a tutti gli atti dal decreto-legge n. 2/2006, convertito con modificazioni dalla legge n. 81/2006, e dai decreti interdirigenziali emanati dal Direttore dell'Agenzia delle Entrate e dal Direttore dell'Agenzia del Territorio il 6 dicembre 2006 e il 14 marzo 2007.



Le parti, dichiarando di avere ricevuto l'informativa di legge, consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni, del Regolamento (UE) 2016/679 e del D. Lgs. 101/2018 di adeguamento della normativa nazionale; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità e relativi effetti fiscali.

Ho omesso la lettura degli allegati per espressa e concorde dispensa avuta dai comparenti che, come sopra rappresentati, dichiarano di averne esatta conoscenza.

Il presente atto è stato letto da me notaio ai comparenti che lo approvano e lo sottoscrivono con me notaio come per legge alle ore \_\_\_\_\_

Dattiloscritto da persona di mia fiducia sotto la mia direzione e completato a mano da me notaio, consta di fogli \_\_\_\_\_ per facciate \_\_\_\_\_ scritte fin qui.

F.to: \_\_\_\_\_

F.to: \_\_\_\_\_

F.to: \_\_\_\_\_



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:\avon\rw-50602\_valsamoggia\_eureka\_fri\_torre\_gazzone\_piani\_urbanistico\40\_pua\_variante\_2022\20\_progetto\_pua\_edificabili\_elaborato\eureka\_23.02.21.dwg

	DATA	NOTE DI REVISIONE:	REDATTO	APPROVATO
EMISSIONE	19.10.2022	Emissione	IB	MF
PROG. REVISIONE	1	31.03.2023	Revisione	MF
	2	18.12.2023	Revisione a seguito delle osservazione di CMBO	
	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
5.	Condizioni prescrittive secondo Determinazione della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio .....	8
	Allegati .....	10
	Allegato 1 Elenco degli elaborati costitutivi della Variante al PPIP. ....	11
	Allegato 2 Ricognizione catastale delle proprietà.....	12

## **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 Monteveglio e alla relativa Convenzione stipulata tra l'Attuatore Eureka s.r.l. e il Comune di Monteveglio 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 ripermetrazione 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 redistribuzione 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. Ricognizione 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 mq

**Proposta di attuazione dei diritti edificatori in Variante:**

Elenco per lotti (rif. Elaborato PRG 3.01)	Lotto 1	Su = 1.000,00 mq
	Lotto 2	Su = 1.003,00 mq
	Lotto 3	Su = 3.291,90 mq
	Lotto 4	Su = 3.063,40 mq
	Lotto 5	Su = 573,20 mq

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

P1 = 20 mq / 100 mq di Su

U = 90 mq / 100 mq di Su

Quindi:

P1 = 0.20\* 8.960 mq = 1.792 mq

U = 0.90\* 8.960 mq = 8.064 mq

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

P1<sub>progetto</sub> = 2.527,50 mq

U<sub>progetto</sub> = 55.988 mq

**Verifica delle dotazioni territoriali:**

P1<sub>progetto</sub> = 2.527,50 mq > 0.20 Su = 1.792 mq

U<sub>progetto</sub> = 55.988 mq > 0.90 Su = 8.064 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:

<b>Lotto</b>	<b>Sf (mq)</b>	<b>Su (mq)</b>	<b>indice Su/Sf</b>
<b>1</b>	2238,00	1000,00	0,447
<b>2</b>	7900,53	1003,03	0,127
<b>3</b>	14141,84	3291,90	0,233
<b>4</b>	15184,87	3063,39	0,202
<b>5</b>	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.

Sono a carico del soggetto attuatore le opere extracomparto del collegamento fognario tra il comparto stesso e il recapito fognario esistente.

### **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.

La quota ERS prevista originariamente è stata assorbita nel PUA residenziale di Crespellano nell'Ambito B.

Le altezze massime consentite negli edifici sono 6.00 m per le tipologie ad un piano e di 8,00 m per quelle a due piani. Ai fini della compatibilità idraulica del Piano, il piano finito delle aree residenziali sarà più elevato del piano di campagna attuale medio di una quota pari a circa 80 cm. Le quote dei piani terra saranno più elevati rispetto al piano strada con quota preferibilmente superiore di circa 1 m, mentre le pareti perimetrali degli edifici saranno realizzati a tenuta d'acqua e le tracce e le canaline degli impianti elettrici e telefonici saranno posti il più in alto possibile nelle zone inferiori degli edifici. Non sono ammessi piani interrati negli edifici e le scale/rampe interne di collegamento tra i piani degli edifici saranno potenzialmente allagabili. Sono escluse fondazioni dei fabbricati a contatto con il tetto delle ghiaie.

Ai fini della sostenibilità energetica degli edifici, in fase di progetto e di procedimento per il rilascio dei permessi di costruire ai fini dell'edificazione nei lotti del Piano saranno proposti e verificati i requisiti di prestazione energetica secondo la disciplina regionale di cui alla Deliberazione della giunta regionale 25 luglio 2022, N. 1261 e relativi Allegati tecnici atti a migliorare le prestazioni energetiche degli edifici oggetto di intervento edilizio e favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione dell'energia da fonti rinnovabili.

Saranno inoltre da progettare e attuare in tale fase tutti gli opportuni accorgimenti impiantistici in grado di conseguire la diminuzione del consumo idrico.

Si prescrive di valutare, sempre in sede di progetto per il rilascio dei titoli edilizi dei nuovi edifici residenziali, ogni scelta progettuale volta a perseguire un risultato prestazionale di risparmio energetico e finalizzata al raggiungimento di classi energetiche elevate.

## **5. Condizioni prescrittive secondo Determinazione della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio**

---

### **Tutela paesaggistica**

a) In merito alla tipologia di pavimentazioni presenti per i vari ambiti e percorsi si prescrive quanto segue:

1. Parcheggi: le nuove superfici destinate a parcheggio dovranno prevedere una tipologia di pavimentazione con masselli autobloccanti drenanti, per consentire la crescita del prato e mimetizzarsi con il contesto paesaggistico;
2. Nuove strade carrabili: il manto stradale dovrà prevedere l'utilizzo di un conglomerato bituminoso colorato, i cui cromatismi dovranno essere scelti tra le gamme maggiormente coerenti al contesto paesaggistico;
3. Porzioni carrabili interne ai lotti: per queste superfici si utilizzino tipologie di pavimentazione che ne garantiscano la permeabilità, ad esempio in conglomerato architettonico;
4. Piste ciclabili: in luogo del manto bituminoso, si prevede una tipologia di percorsi in terra stabilizzata o similari, che garantisca una maggiore permeabilità delle superfici e si integri al contesto.

b) Al fine di migliorare le caratteristiche proprie del contesto paesaggistico, si chiede di valutare, anche ad una fase successiva, la risistemazione della vasta area a parcheggio antistante il complesso scolastico, mediante sostituzione dell'attuale manto bituminoso con tipologia di pavimentazione prescritta al punto a.1 soprariportato.

A tal proposito, si richiama quanto riportato all'art. 8.5 della disciplina di tutela del decreto di vincolo paesaggistico.

c) In merito al progetto del verde si prescrive quanto segue:

1. Per le aree a destinazione agricola non potranno essere previste nuove piantumazioni.

2. Il bosco rado di tigli dovrà essere mantenuto nel suo assetto attuale, senza rinfoltimenti con nuove piantumazioni. Potranno essere previste le singole sostituzioni degli esemplari esistenti.

3. Per le nuove piantumazioni lungo i percorsi ciclo-pedonali, dovranno preferirsi esemplari a portamento basso e piccoli arbusti, al fine di favorire le visuali sulle colline di Monteveglio e mantenere l'attuale distanza dei tigli già in essere.

d) Si ritiene di dover rimandare ogni valutazione sulle esatte finiture esterne della nuova edificazione e sull'eventuale previsione di sistemi di produzione di energia a un livello di progettazione più dettagliato.

Ad ogni buon conto, si richiama quanto indicato nella disciplina di tutela del decreto di vincolo paesaggistico (cfr. artt. 5.1 e 3.12).

e) Analogamente si rimandano le valutazioni per i previsti ponti di attraversamento dei canali d'acqua a un progetto architettonico di dettaglio.

f) La tipologia, le dimensioni, i materiali e le cromie da utilizzarsi per le aree di gioco attrezzato, nonché le nuove alberature connesse, dovranno essere meglio specificate mediante inoltro di progetto specifico, a cui si rimanda per le valutazioni di questo Ufficio.

g) Gli interventi sui beni culturali tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. (Torre Gazzone e Pertinenze, con D.S.R. del 08/06/2004) devono essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21 del Codice, sulla base della richiesta della proprietà e della documentazione progettuale del caso, redatta da un architetto così come previsto dall'art. 52 del R.D. 2537/1925. In merito ai suddetti aspetti, la Soprintendenza si è riservata di modificare/rivalutare il suo parere in funzione di ulteriori approfondimenti e/o attraverso la disamina di un livello di progettazione più dettagliato, anche nell'ambito dei singoli procedimenti di autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., da rilasciarsi per gli interventi d'attuazione del presente P.U.A.

#### **Tutela archeologica**

Si ritiene opportuno consigliare - ai fini di scongiurare l'eventualità di rinvenimenti archeologici fortuiti (soggetti al disposto dell'Art. 90 del D. Lgs. 42/2004) e conseguenti interruzioni estemporanee delle attività di cantiere - l'eventuale realizzazione di indagini archeologiche preliminari, ubicate sia all'interno del sedime delle opere di urbanizzazione, sia nei lotti edificabili, da eseguirsi da parte di personale specializzato (archeologi).

## **Allegati**

---

## Allegato 1 Elenco degli elaborati costitutivi della Variante al PPIP.

Comune di Valsamoggia				Città Metropolitana di Bologna			
<b>Variante 2022 al Piano particolareggiato di iniziativa privata</b> <b>Ambito di trasformazione "Torre Gazzone" in località Monteveglio via Cassola</b> <b>Attuatore: Eureka s.r.l.</b>							
Elenco elaborati							
Tema	Codice elaborato	Tipo elaborato	Oggetto elaborato	Scala	Revisione Corrente	Data Elaborato Corrente	
GEN	1	1	REL	Elenco elaborati		1	24-feb-23
GEN	1	2	REL	Relazione tecnico descrittiva della Variante di Piano		1	24-feb-23
GEN	1	3	REL	Relazione paesaggistica e ambientale della Variante di Piano ai sensi del D.G.R. 200/2014		1	24-feb-23
GEN	1	4	REL	N.T.A. Norme tecniche di attuazione		0	31-mar-23
GEN	1	5	REL	Schema di Convenzione urbanistica		0	31-mar-23
QCO	2	1	EGR	Inquadramento cartografico su base catastale, CTR e aereofotogrammetrica	1:1000	0	19-ott-22
QCO	2	2	EGR	Inquadramento cartografico della pianificazione urbanistica vigente con elementi di vincolo e tutela	1:5000	0	19-ott-22
QCO	2	3	EGR	Ricognizione catastale delle proprietà	1:1000	0	19-ott-22
QCO	2	4	REL	Analisi urbanistica e territoriale dei vincoli e delle tutele ambientali		0	19-ott-22
QCO	2	5	EGR	Rilievo topografico. Piano quotato, curve di livello e rappresentazione degli elementi territoriali esistenti	1:500	0	19-ott-22
QCO	2	6	EGR	Stato di fatto delle reti tecnologiche	1:500	0	19-ott-22
QCO	2	7	EGR	Stato di fatto della segnaletica stradale	1:500	0	19-ott-22
QCO	2	8	REL	Relazione fotografica		0	19-ott-22
QCO	2	9	EGR	Piano Particolareggiato 2007. Assetto urbanistico	1:1000	0	19-ott-22
QCO	2	10	EGR	Piano Particolareggiato 2007. Schema planimetrico ed uso del suolo	1:1000	0	19-ott-22
QCO	2	11	EGR	Stato di progetto. Perimetrazione dei vincoli paesaggistici	1:500	1	24-feb-23
PRG	3	1	EGR	Progetto urbanistico. Planimetria generale. Uso del suolo: dotazioni territoriali, lottizzazioni, edificato e sistemazioni esterne. Distanze e vincoli di edificazione	1:750	1	24-feb-23
PRG	3	2	EGR	Progetto urbanistico. Confronto planimetrico degli interventi tra PPIP 2007 e Variante	1:1000	0	24-feb-23
PRG	3	3	EGR	Progetto urbanistico. Confronto volumetrico degli interventi tra PPIP 2007 e Variante		0	24-feb-23
PRG	3	4	EGR	Progetto urbanistico. Sezioni di confronto tra PPIP 2007 e Variante	1:200	1	24-feb-23
PRG	3	5	EGR	Tipologie edilizie. Bifamiliare. Piante prospetti e sezioni	1:100	1	24-feb-23
PRG	3	6	EGR	Tipologie edilizie. Monofamiliare monopiano. Piante prospetti e sezioni	1:100	1	24-feb-23
PRG	3	7	EGR	Tipologie edilizie. Monofamiliare su due livelli. Piante prospetti e sezioni	1:100	1	24-feb-23
PRG	3	8	EGR	Tipologie edilizie. Trifamiliare. Piante prospetti e sezioni	1:100	1	24-feb-23
PRG	3	9	EGR	Tipologie edilizie. Bifamiliare. Planivolumetrico		1	24-feb-23
PRG	3	10	EGR	Tipologie edilizie. Monofamiliare monopiano. Planivolumetrico		1	24-feb-23
PRG	3	11	EGR	Tipologie edilizie. Monofamiliare su due livelli. Planivolumetrico		1	24-feb-23
PRG	3	12	EGR	Tipologie edilizie. Trifamiliare. Planivolumetrico		1	24-feb-23
OOU	4	1	REL	Relazione tecnica generale delle opere di urbanizzazione		1	24-feb-23
OOU	4	2	EGR	Perimetrazione delle opere di urbanizzazione oggetto di cessione	1:1000	1	24-feb-23
OOU	4	3	EGR	Opere di urbanizzazione. Viabilità e parcheggi. Planimetria tecnica	1:500	1	24-feb-23
OOU	4	4	EGR	Opere di urbanizzazione. Viabilità e parcheggi. Abaco delle sezioni e delle stratigrafie.	1:50-1:200	1	24-feb-23
OOU	4	5	EGR	Opere di urbanizzazione. Viabilità e parcheggi. Segnaletica stradale e Loges Vet Evo.	1:500	1	24-feb-23
OOU	4	6	EGR	Opere di urbanizzazione. Planimetria tecnica delle reti e degli impianti per la pubblica illuminazione	1:500	1	24-feb-23
OOU	4	7	REL	Opere di urbanizzazione. Relazione illuminotecnica e impiantistica		1	24-feb-23
OOU	4	8	EGR	Opere di urbanizzazione. Planimetria tecnica delle reti e dei sistemi di distribuzione dell'energia elettrica.	1:500	1	24-feb-23
OOU	4	9	EGR	Opere di urbanizzazione. Planimetria tecnica delle reti e degli impianti per le telecomunicazioni	1:500	0	24-feb-23
OOU	4	10	EGR	Opere di urbanizzazione. Planimetria tecnica delle reti di distribuzione di acqua potabile e gas	1:500	1	24-feb-23
OOU	4	11	EGR	Opere di urbanizzazione. Planimetria generale del sistema idraulico urbano e idrografico	1:500	1	24-feb-23
OOU	4	12	REL	Opere di urbanizzazione. Relazione di assetto idrografico generale e del sistema idraulico urbano in progetto		1	24-feb-23
OOU	4	13	EGR	Opere di urbanizzazione. Sinottico delle reti.	1:500	1	24-feb-23
OOU	4	14	REL	Opere di urbanizzazione. Piano di manutenzione		0	19-ott-22
OOU	4	15	REL	Opere di urbanizzazione. Computo metrico estimativo		0	31-mar-23
PAE	5	1	EGR	Stato di fatto vegetazione esistente	1:1000	1	24-feb-23
PAE	5	2	EGR	Abbattimenti alberi	1:1000	1	24-feb-23
PAE	5	3	EGR	Progetto del verde	1:1000	1	24-feb-23
PAE	5	4	EGR	Impianto di irrigazione - Aree verdi pubbliche		1	24-feb-23
PAE	5	5	REL	Relazione specialistica - Opere a verde		1	24-feb-23
PAE	5	6	EGR	Progetto paesaggistico viste a volo d'uccello		1	24-feb-23
PAE	5	7	EGR	Progetto paesaggistico viste di dettaglio		1	24-feb-23
PAE	5	8	EGR	Progetto paesaggistico viste prospettive nell'Area P identificata ai sensi del D.G.R. 200/2014		0	24-feb-23
AMB	6	1	REL	Relazione geologica e geotecnica. Analisi risposta sismica locale di II livello.		1	24-feb-23
AMB	6	2	REL	ValSAT. Descrizione degli obiettivi di piano. Sintesi non tecnica delle relazioni ambientali e piano di monitoraggio		1	24-feb-23
AMB	6	3	REL	ValSAT. Relazione specialistica per componente ambientale: Traffico e mobilità		1	24-feb-23
AMB	6	4	REL	ValSAT. Relazione specialistica per componente ambientale: Rumore		1	24-feb-23
AMB	6	5	REL	ValSAT. Relazione specialistica per componente ambientale: Energia.		1	24-feb-23
AMB	6	6	REL	ValSAT. Relazione specialistica per componente ambientale: Aria.		1	24-feb-23
AMB	6	7	REL	ValSAT. Relazione specialistica per componente ambientale. Campi elettromagnetici.		1	24-feb-23
AMB	6	8	REL	ValSAT. Relazione specialistica per componente ambientale. Suolo e sottosuolo.		1	24-feb-23
AMB	6	9	REL	ValSAT. Relazione specialistica per componente ambientale. Acque di superficie.		1	24-feb-23
AMB	6	10	REL	ValSAT. Relazione di compatibilità idraulica in relazione al rischio idraulico e al PGRA per il rischio alluvioni		1	24-feb-23
AMB	6	11	REL	ValSAT. Relazione di compatibilità paesaggistica		0	24-feb-23

### Legenda

#### Ambito

GEN	Documenti tecnici e normativi generali
QCO	Quadro conoscitivo
PRG	Progetto urbanistico
OOU	Progetto delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione
PAE	Progetto paesaggistico
AMB	Analisi ambientali

revisione: 06/03/2023

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								
Prog.	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	1.960	
12			16	906	Seminativo arboreo	1	1.787	
13			16	512	Seminativo arboreo	1	1.190	
14			16	439	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	900	
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	468	
38			16	478	Ente urbano		19.621	
39			16	484	Ente urbano		1.368	
40			15	302	Ente urbano		60	
41		Carli Eugenio	16	58	Catasto fabbricati		774	
42			16	100	Seminativo arboreo	1	1.640	
43			16	105	Fabbricato diluito		100	
44			16	400	Seminativo	1	41	
45			16	403	Frutteto	1	915	
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	432	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	