

COMUNE DI VALSAMOGGIA

LOC. CREPELLANO

PROVINCIA DI BOLOGNA

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
COMPARTO DI P.R.G. - "C2-12"
DI ESPANSIONE RESIDENZIALE ESTENSIVA**

LOC. CREPELLANO - Ex. Fraz. PRAGATTO
VIA PROVINCIALE / VIA E. BIAGI

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
COMPARTO DI P.S.C./R.U.E. - "AN.e"**

I PROGETTISTI

LA PROPRIETA'

Spazio riservato all'U.T.

ELABORAZIONE : 19/6/2015

ALLEGATO "C"

**NORME EDILIZIE ED URBANISTICHE
DI ATTUAZIONE**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
COMPARTO DI P.R.G. "C2-12"
DI ESPANSIONE RESIDENZIALE ESTENSIVA**

COMUNE VALSAMOGGIA - LOC. CREPELLANO
Ex. Fraz. PRAGATTO - VIA Provinciale

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
COMPARTO RESIDENZIALE DI P.S.C. / R.U.E. "AN.e"**

- NORME EDILIZIE ED URBANISTICHE DI ATTUAZIONE -

Il presente progetto di intervento urbanistico preventivo – P.P.I.P. / P.U.A. , si attua nel rispetto delle disposizioni di cui all'Accordo di Pianificazione (ex.art.18 L.R.20/2000) stipulato in data 26/01/2010 tra il Comune di Crespellano e l'.....OMISSIS..... (approvato con Del.C.C. n°64 del 29/09/2008); del P.R.G. previgente (Scheda d'Intervento n°10/8 – punto IX – lett.b); delle disposizioni normative conseguenti l'approvazione dei vigenti P.S.C./R.U.E. per quanto inerente la verifica ed il dimensionamento degli standard urbanistici delle opere ed aree di cessione; della D.A.L.- Regione Emilia-Romagna n°279 del 04/02/2010 per quanto inerente le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, nonché di quanto espresso con le presenti Norme Urbanistiche ed Edilizie di Attuazione ed a quelle disciplinate dall'allegata e specifica Convenzione Urbanistica da stipularsi con l'Amministrazione Comunale.

Ogni singolo intervento edilizio sarà successivamente realizzato attraverso la redazione di specifici progetti esecutivi, per le opere di urbanizzazione primaria e per gli autonomi edifici previsti nell'ambito del Comparto edificatorio in oggetto, previo ottenimento dei previsti singoli Permessi di Costruire, secondo le disposizioni normative e legislative in vigore.

1/6

A) AREE COMPRESSE NEL P.P.I.P. :

Le aree comprese nell'ambito del Comparto interessato, attualmente in proprietà indivisa, corrispondono come di seguito:

<u>OMISSIS</u>	Quota Proprietà 375/1000
OMISSIS – OMISSIS – OMISSIS	
<u>OMISSIS</u>	Quota Proprietà 250/1000
OMISSIS – OMISSIS – OMISSIS	
<u>OMISSIS</u>	Quota Proprietà 225/1000
OMISSIS – OMISSIS – OMISSIS	
<u>OMISSIS</u>	Quota Proprietà 150/1000
OMISSIS – OMISSIS – OMISSIS	

AREA AD INTERVENTO PREVENTIVO – P.P.I.P. (2° Stralcio)

Foglio 41	Mappale	441	.....	mq.	3.205
	Mappale	373	.....	mq.	7.585
	Mappale	475	.....	mq.	11.545
	Mappale	36	.....	mq.	2.255
	Mappale	473	.....	mq.	767
Superficie Territoriale Catastale				mq.	25.357
di cui:					
Superficie area "C2-12"/"AN.e"				mq.	11.820
Superficie area a verde pubblico "V"/"COL-C.c"				mq.	13.537

B) ELABORATI DEL P.P.I.P. :

Gli elaborati facenti parte del presente P.P.I.P. sono quelli descritti ed elencati nello specifico allegato in calce all'Istanza di approvazione del P.P.I.P. medesimo.

C) S.U. EDIFICABILI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DEL P.P.I.P. :

Il previgente P.R.G. ed i vigenti P.S.C. / R.U.E. prevedono, nel comparto in oggetto, due singole zonizzazioni/ambiti, di cui uno destinato all'edificazione e l'altro per attrezzature pubbliche, oggetto di successiva cessione, in cui la potenzialità edificatoria da considerare per l'attuazione degli interventi edilizi risulta già attribuita e predeterminata dall'**Accordo di Pianificazione** stipulato con l'Amministrazione Comunale, in termini di **S.U. ammessa** come meglio quantificata di seguito e definita dalla **D.A.L.- Regione Emilia-Romagna n°279/2010** per quanto inerente le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia:

Come da Scheda 10/8 – punto IX – lett. b) delle N.T.A. :

Superficie Utile max. ammessa : **S.U. = 2.457,00 mq.**

Secondo lo schema progettuale Planivolumetrico individuato nella Tavola n°6, le S.U. assegnate al Comparto di PRG. "C2-12" (ora da RUE. "AN.e"), risultano così ripartite:

LOTTO n° 1	S.F. prevista	mq.	1.206,00	S.U. prevista	mq.	300,00
LOTTO n° 2	S.F. prevista	mq.	1.283,00	S.U. prevista	mq.	320,00
LOTTO n° 3	S.F. prevista	mq.	879,00	S.U. prevista	mq.	264,00
LOTTO n° 4	S.F. prevista	mq.	1.187,00	S.U. prevista	mq.	337,00
LOTTO n° 5 a	S.F. prevista	mq.	1.135,00	S.U. prevista	mq.	300,00
LOTTO n° 5 b	S.F. prevista	mq.	137,00	S.U. prevista	mq.	0,00
LOTTO n° 6	S.F. prevista	mq.	927,00	S.U. prevista	mq.	255,00
LOTTO n° 7	S.F. prevista	mq.	911,00	S.U. prevista	mq.	255,00
LOTTO n° 8	S.F. prevista	mq.	1.524,00	S.U. prevista	mq.	426,00

TOT. LOTTI n° 8	TOTALE S.F. mq.	9.189,00	TOTALE S.U. mq.	2.457,00
------------------------	------------------------	-----------------	------------------------	-----------------

D) CLASSIFICAZIONE DELLE AREE :

Le aree comprese nell'ambito del progetto di P.P.I.P. sono distinte in:

- Aree di uso pubblico: Destinate ad opere di Urbanizzazione primaria e secondaria (strade, parcheggi, spazi a verde, percorsi pedonali, ecc.);
- Aree di uso privato: Destinate ai singoli lotti d'intervento con i relativi fabbricati e loro pertinenze (parcheggi privati, corselli di manovra, verde).

La classificazione delle aree è vincolante secondo quanto previsto dalle Tavole di progetto; si dà atto tuttavia che l'assetto di massima proposto dal piano particolareggiato verrà dettagliato e sviluppato nei permessi di costruire da presentarsi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e per gli edifici residenziali, senza che eventuali variazioni comportino Variante Urbanistica al Piano Particolareggiato stesso.

E) PRESCRIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE :

Gli interventi edilizi all'interno delle aree costituenti il Comparto, dovranno rispettare le prescrizioni delle presenti norme e degli altri elaborati che costituiscono il Piano, oltre a quelle contenute nella Scheda 10/8 – punto IX – lett. b) delle N.T.A. del previgente P.R.G., nelle N.T.A. del R.U.E. vigente, e più in particolare nella **D.A.L.- Regione E-R. n°279/2010** per quanto inerente la definizione delle S.U. attribuite al Comparto.

Gli schemi tipologici degli edifici previsti, risultano del tutto indicativi e potranno subire modificazioni senza che ciò comporti variante al P.P.I.P.; in particolare si dà atto che sarà fornita, in sede di progettazione esecutiva, la definizione puntuale delle tipologie edilizie, delle finiture, caratteristiche e materiali da utilizzarsi, nonché del numero delle unità immobiliari da realizzarsi su ciascun lotto, pur rimanendo di massima invariata la conformazione e collocazione dei lotti stessi, il loro numero (pur se gli interventi edilizi potranno prevedere edifici su singoli lotti accorpati tra loro), la rete viaria ed i percorsi pedonali, i limiti dei perimetri di massimo ingombro individuati nelle tavole di progetto, oltretutto invece l'integrale rispetto della S.U. consentita e dei limiti di max. altezza previsti dal P.R.G.

Le perimetrazioni di massimo ingombro citate, dovranno di massima rispettare la distanza di mt.5,00 dai confini di proprietà, ovvero, nei soli casi in cui tale distanza sia fissata in misura minore o maggiore, in equivalenza a quanto indicato graficamente negli elaborati tecnici.

Le previsioni volumetriche previste all'interno delle aree costituenti il Comparto saranno attuabili con il rilascio dei necessari titoli edilizi anche in deroga alle prescrizioni dell'art.9 del D.M. 1444/68.

Le indicazioni e previsioni relative a distanze tra edifici e tra edifici e confini dei singoli lotti, saranno prevalenti e sostitutive, qualora in contrasto, delle indicazioni e previsioni contenute nei regolamenti locali e generali.

Sono esclusi dalla verifica delle distanze tra edifici i seguenti manufatti: muri di confine, muri di sostegno, terrapieni, riporti di terreno, pergolati e comunque tutti i manufatti accessori, privi di autonomia funzionale, deputati unicamente al sostegno e/o alla sistemazione dei terreni, alla definizione dei piani di utilizzo esterno e/o alla perimetrazione delle pertinenze dell'unità immobiliare cui sono asserviti.

Nella misura delle distanze tra edifici non si considerano inoltre i corpi di fabbrica comunque utilizzabili purchè non sporgenti dal terreno, sistemato come da progetto, per non più di mt. 1,0 e gli elementi aggettanti (es. pensiline) e le componenti di impianti degli edifici purchè non sporgano dalla sagoma per più di mt. 1,50.

Fatto salvo il rispetto degli standard urbanistici complessivi del Piano, la S.U. attribuita ad ogni singolo lotto è trasferibile in sede di progettazione definitiva tra i singoli lotti (anche non contigui), fino ad un massimo del 30%, potendosi prevedere altresì una diversa distribuzione e conformazione dei volumi edilizi da realizzare al loro interno, nel rispetto tuttavia delle dotazioni edificatorie di ciascuno dei soggetti attuatori, e senza che ciò implichi variante al Piano Particolareggiato approvato.

F) UNITA' INSEDIATIVE :

Il Piano Particolareggiato comprende n°8 Lotti edificatori; ad ogni lotto corrisponde una quantità massima edificabile determinata indicativamente come al precedente paragr. C).

Le tipologie edilizie riportate negli Elaborati grafici del Piano – Tavole n°9 e n°9/1, risultano del tutto indicative e di massima, essendo prevista infatti, in sede di progettazione esecutiva, la loro definizione puntuale, sia in termini di caratteristiche architettoniche che delle finiture e materiali componenti, ivi compreso il numero delle unità immobiliari previste su ciascun lotto. Si riassumono le caratteristiche di massima per ciascun intervento:

Lotto n°1: Realizzazione di due corpi residenziali con tipologia bifamiliare accorpata (parte di uno di essi è posto in aderenza all'edificio previsto sul lotto n°7 dell'adiacente comparto "B2.5" – 1° Stralcio), costituiti da complessivi n°2 piani fuori terra e composto da indicative n°3 unità abitative indipendenti, ciascuna comprensiva dei pertinenziali servizi ed accessori.

Lotto n°2: Realizzazione di un unico corpo residenziale con tipologia mono-bi-trifamiliare accorpata, costituito da complessivi n°2 piani fuori terra oltre ad eventuale sottotetto, e composto da indicative n°3 unità abitative indipendenti, ciascuna comprensiva dei pertinenziali servizi ed accessori.

Le autorimesse pertinenziali ed altri servizi accessori, potranno in sede di puntuale progettazione esecutiva, prevedersi anche eventualmente al piano interrato, aldisotto dell'edificio stesso o all'esterno, tuttavia nell'area di sedime del lotto.

Lotto n°3: Realizzazione di due corpi residenziali con tipologia mono-bifamiliare accorpata, costituiti da complessivi n°2 piani fuori terra oltre ad eventuale sottotetto, e composti da indicative n°2 unità abitative indipendenti, ciascuna comprensiva dei pertinenziali servizi ed accessori.

Le autorimesse pertinenziali ed altri servizi accessori, potranno in sede di puntuale progettazione esecutiva, prevedersi anche eventualmente al piano interrato, aldisotto degli edifici stessi o all'esterno, tuttavia nell'area di sedime del lotto.

Lotto n°4: Realizzazione di due corpi residenziali con tipologia mono-bifamiliare accorpata, costituiti da complessivi n°2 piani fuori terra oltre ad eventuale sottotetto, e composti da indicative n°3 unità abitative indipendenti, ciascuna comprensiva dei pertinenziali servizi ed accessori.

Le autorimesse pertinenziali ed altri servizi accessori, potranno in sede di puntuale progettazione esecutiva, prevedersi anche eventualmente al piano interrato, aldisotto degli edifici stessi o all'esterno, tuttavia nell'area di sedime del lotto.

Lotto n°5a: Realizzazione di tre corpi residenziali con tipologia monofamiliare accorpata, costituiti da complessivi n°2 piani fuori terra e composto da indicative n°3 unità abitative indipendenti, ciascuna comprensiva dei pertinenziali servizi ed accessori.

Lotto n°6: Realizzazione di due corpi residenziali con tipologia monofamiliare accorpata, costituiti da complessivi n°2 piani fuori terra e composto da indicative n°2 unità abitative indipendenti, ciascuna comprensiva dei pertinenziali servizi ed accessori.

-
- Lotto n°7:** Realizzazione di due corpi residenziali con tipologia monofamiliare accorpata, costituiti da complessivi n°2 piani fuori terra e composto da indicative n°2 unità abitative indipendenti, ciascuna comprensiva dei pertinenziali servizi ed accessori.
- Lotto n°8:** Realizzazione di tre corpi residenziali con tipologia mono-bifamiliare accorpata, costituiti da complessivi n°2 piani fuori terra e composto da indicative n°4 unità abitative indipendenti, ciascuna comprensiva dei pertinenziali servizi ed accessori.

G) TECNOLOGIE COSTRUTTIVE E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI:

- Gli edifici potranno avere anche forme, volumi e consistenze diverse, nel rispetto tuttavia dei distacchi previsti dalle norme vigenti;
- L'altezza massima degli edifici è pari a mt. 8,50, come da Scheda 10/8 – punto IX – lett. b) delle N.T.A. del previgente P.R.G.;
- Gli schemi tipologici degli edifici previsti, risultano del tutto indicativi e potranno subire modificazioni senza che ciò comporti variante al P.P.I.P.; più in particolare in sede di progettazione esecutiva, sarà possibile la definizione puntuale delle tipologie stesse, così come per le relative finiture e caratteristiche dei materiali da utilizzarsi, fin da ora tutti ammessi;
- In sede di progettazione esecutiva, sarà possibile altresì modificare in aggiunta o diminuzione, il numero delle unità immobiliari da realizzarsi su ciascun lotto, pur rimanendo invariato il numero dei lotti stessi (gli interventi edilizi potranno tuttavia prevedere l'accorpamento di edifici su singoli lotti anch'essi accorpata tra loro);
- Le delimitazioni tra i singoli lotti, e tra questi e le aree pubbliche (barriere, recinzioni, muretti, essenze vegetative, ecc...) potranno essere realizzate con materiali diversificati, così come puntualmente scelti e definiti in sede di progettazione esecutiva;
- Le sistemazioni esterne degli spazi privati, interni ai lotti, saranno parimenti oggetto di specifico studio di dettaglio e definite anch'esse in sede di progettazione esecutiva;
- Le essenze vegetali messe a dimora nelle aree pubbliche e private non pavimentate, sistemate a verde, rientreranno tra quelle previste dallo specifico Regolamento Comunale del Verde; lo studio esecutivo per la sistemazione di tali aree sarà predisposto in sede di richiesta di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria e per gli edifici pertinenti;
- Saranno infine possibili alterazioni artificiali alle quote dei terreni nell'ambito dei singoli lotti, mediante movimenti di terreno, con riferimento alle quote delle sedi stradali pubbliche, secondo quanto eventualmente definito in sede di progettazione esecutiva dell'intervento edilizio sul singolo lotto di riferimento.

H) OPERE DI URBANIZZAZIONE E SPAZI PUBBLICI:

Le opere di urbanizzazione primaria individuate nel presente progetto urbanistico, saranno realizzate dagli attuatori, nel rispetto di ogni prescrizione normativa vigente e sotto la sorveglianza della competente struttura tecnica comunale; i materiali da impiegarsi e le caratteristiche delle opere suddette risultano quelle indicate nelle specifiche ed apposite tavole di progetto.

In sede di progetto esecutiva delle opere di urbanizzazione medesime, potranno essere proposti diversi materiali e tipologie di finitura.

Gli elaborati grafici relativi agli allacciamenti agli impianti ed alle reti tecnologiche e di distribuzione dei servizi, sono da considerarsi di massima ed indicativi, in quanto da assoggettarsi a specifiche verifiche tecniche e di dettaglio con i vari Enti gestori in sede di

progettazione esecutiva, anche in sincronia con quanto già previsto ed in corso di esecuzione nell'ambito del limitrofo ed adiacente Comparto edificatorio di completamento "B2.5" - 1° Stralcio (proprietàOMISSIS.....), funzionalmente ad esso collegate, del quale il presente Piano Particolareggiato ne costituisce naturale prosecuzione e completamento.

I) ATTUAZIONE TEMPORALE DEGLI INTERVENTI:

Come evidenziato anche nella specifica Convenzione Urbanistica, i soggetti attuatori potranno dare attuazione al Piano Particolareggiato approvato dopo la trascrizione della Convenzione stessa, da stipularsi entro sessanta giorni dalla Delibera di approvazione dello strumento attuativo medesimo.

Il Piano Particolareggiato approvato conserva validità per **dieci anni** decorrenti dalla data di trascrizione della correlata convenzione urbanistica, ferma restante la possibilità per il Comune di approvare una nuova convenzione che preveda la realizzazione delle opere eventualmente non completate, ovvero l'attuazione di singoli lotti da parte dei proprietari interessati, indipendentemente dalla parte restante del comparto, purchè nel rispetto dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduto.

La richiesta del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria, dovrà essere presentata al Comune entro il termine di tre anni dalla data di trascrizione della convenzione.

I titoli abilitativi relativi alla costruzione degli edifici, potranno essere richiesti contestualmente o successivamente alla richiesta del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria, in ogni caso entro il termine di validità del piano.

I lavori dei singoli interventi edilizi dovranno essere ultimati nei termini previsti dalla legislazione in vigore alla data di rilascio dei rispettivi titoli, fatte salve eventuali proroghe dalla medesima legislazione previste.

L) VARIANTI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO:

Fatto salvo quanto stabilito dall'art. 4 della convenzione urbanistica e dalle presenti N.T.A., non costituiscono varianti al piano particolareggiato:

- a) le variazioni, legate allo sviluppo esecutivo, del disegno dei percorsi sia pedonali sia carrabili;
 - b) le modifiche ed adeguamenti alle reti dei servizi derivanti dalle esigenze della progettazione esecutiva e/o da prescrizioni degli Enti ed Aziende competenti;
 - c) le variazioni di quota e di arredo urbano fermo restando l'assetto ed il dimensionamento complessivo delle aree a standard;
 - d) le variazioni, legate allo sviluppo esecutivo, della posizione e dimensione della vasca di laminazione.
-