

# COMUNE DI VALSAMOGGIA

intervento

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA  
AMBITO APS.Mi 2 INCLUSO NEL POC (2018-2023)  
SCHEDA N. 40 MARTIGNONE-3 VIA TOMBETTO,  
LOCALITA' CREPELLANO.

spazio riservato  
all'Ufficio Tecnico

tavola

20

oggetto dell'elaborato

NORME TECNICHE

scala

-

data

NOVEMBRE 2021

aggiornamenti

SETTEMBRE 2023

Proprietà:

FA.TA. RICAMBI S.p.A.  
Via Chiesaccia n° 5  
Loc. Crespellano-Valsamoggia (BO)

Proprietà:

FUGAZZARO SILVANO  
Via Emilia n° 214  
Anzola dell'Emilia (BO)

**EUREKA  
PROJECT  
STUDIO ASSOCIATO**  
Via Confortino, 22 - Località Crespellano  
40053 Comune di Valsamoggia (BO)

progettisti:

Arch. ADRIANA MACCAFERRI

Geom. FRANCO RONCAGLIA

REV. 4

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le presenti norme tecniche si riferiscono all'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) redatto per l'area di cui alla scheda n. 40 Martignone 3-APS.Mi2-via Tombetto, localita' Crespellano in cui si attuano le previsioni contenute nel PSC, RUE e POC vigente.

L'area è inserita nel Piano Operativo Comunale (POC) 2018-2023.

### **Elaborati che compongono il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata:**

Tav. 1	Strumenti urbanistici vigenti: estratti cartografici dal PSC, RUE e POC
Tav. 2	Documentazione catastale: estratto di mappa e visure catastali
Tav. 3	POC (2018-2023) Scheda n. 40-Martignone 3 - APS.Mi2
Tav. 4	Documentazione fotografica
Tav. 5	Rilievo planialtimetrico
Tav. 6.0	Schema aree che non determinano consumo di suolo
Tav. 6	Planimetria quotata-zonizzazione
Tav. 7	Sovrapposizione: adeguamento strada via Tombetto e comparto urbanistico
Tav. 8	Verifica standard urbanistici
Tav. 9	Schemi tipologie edilizie
Tav. 9a	Schemi tipologie edilizie
Tav. 10	Sezioni di progetto
Tav. 11a	Reti fognarie: Relazione tecnica-illustrativa ed idraulica
Tav. 11b	Reti fognarie: Planimetria generale di progetto
Tav. 11c	Reti fognarie: Planimetria di dettaglio di progetto
Tav. 11d	Reti fognarie: Vasca di laminazione – planimetria e sezioni
Tav. 11e	Vasca di laminazione del rio Carpineta: Relazione tecnica-illustrativa ed idraulica
Tav. 11f	Vasca di laminazione e copertura del rio Carpineta: Planimetria di progetto e sezioni
Tav. 11g	Piano di manutenzione vasche di laminazione
Tav. 12	Schema reti: acquedotto-gasdotto e SNAM
Tav. 12a	Interferenze con metanodotto SNAM
Tav. 13	Schema reti: Enel-Terna
Tav. 14	Schema reti: Tim
Tav. 15	Schema reti: illuminazione pubblica
Tav. 16	Planimetria del verde e verifica di fattibilità del verde privato
Tav. 17	Segnaletica stradale - D.P.R. 503/96

Tav. 18	Relazione paesaggistica-ambientale D.P.C.M. 12/12/2005
Tav. 19	Relazione tecnica
Tav. 20	Norme tecniche
Tav. 21	Viste prospettiche renderizzate
Tav. 22	Schema di convenzione
	Relazione geologica
	Relazione sulla riduzione del rischio idraulico
	Relazione di verifica dei "DPA"
	Progetto impianto di illuminazione aree pubbliche
	Documento di verifica sull'interesse archeologico dell'area (VIAArch)
	Relazione APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate)
	Relazione del Rapporto Ambientale di VALSAT
	Sintesi non tecnica
	Relazione tecnica-Assorbimento CO2
	Relazione prospezione archeologica
	Integrazione-Relazione di verifica dei DPA
	Integrazione-Tav 1 rev.2023-Relazione di verifica dei DPA
	Integrazione-Tav 1 rev.20223-Progetto ill. pubblica
	ENAC-Richiesta di valutazione
	Documento di risposta e integrazioni
	Relazione previsionale di carattere insediativo
	Studio del traffico
	Studio impiantistico-Calcolo consumi energetici
	Verifica previsionale-Impatto acustico
	Relazione-Qualita' dell'aria e bilancio CO2
	Documento di risposta ai pareri della seconda conferenza
	Relazione esplicativa
	Integrazione relazione-Qualita' dell'aria e bilancio CO2
	Elenco elaborati-settembre 2023

## **PROPRIETARI DEL COMPARTO IN PROGETTO**

**FA.TA. RICAMBI S.P.A.** con sede in Comune di Valsamoggia, località Crespellano (BO), via Chiesaccia n. 5. Cod. Fisc. 02027250378 – P. IVA 00543131205 – in rappresentanza della società:

**TADDEI PATRIZIA** nata a Modena (MO) il 18 giugno 1967 residente per la carica nel Comune di Valsamoggia, località Crespellano (BO) via Chiesaccia n. 5 cod. fisc. TDD PRZ 67H58 F257L – Legale rappresentante di FA.TA. RICAMBI S.P.A

**FUGAZZARO SILVANO** nato a Castelfranco Emilia (MO) il 13 agosto 1935 e residente nel Comune di Anzola dell'Emilia (BO), via Emilia 214, cod. fisc. FGZ SVN 35M13 C107K

**SUPERFICI CATASTALI**

PROPRIETA'	FOGLIO	MAPPALE	mq
FA.TA. RICAMBI S.P.A.	8	11	743
		12	28.969
		17	9.694
		18	795
		404	27.056
		638	1.225
		640	1.351
		642	1.513
		644	313
FUGAZZARO SILVANO	8	15	4.660
		639	1.980
		641	1.835
		643	2.487
		645	775
<b>TOTALE</b>			<b>83.396</b>

**DATI URBANISTICI DEL COMPARTO**

SUPERFICIE TERRITORIALE Ambito APS.Mi2-Martignone 3 Scheda n. 40 del POC	ST = 83.396 mq	
Indice di utilizzazione territoriale max	Ut = 0,30 mq/mq	
(SU) Superficie utile massima edificabile assegnata dal POC STxUt= 83.396 x 0,30		25.000 mq

**PERMEABILITA' DA RISPETTARE**

Art. 4.8 PCTP e art. 42 PTM

SUPERFICIE PERMEABILE	PTCP 25% ST=25% di 83.396	20.849 mq
	PTM 30% ST=30% di 83.396	25.019 mq

**STANDARD URBANISTICI RICHIESTI DA RUE E POC**

Art. 3.1.6 comma 5 (RUE) e scheda n.40 del POC

PARCHEGGI PUBBLICI (P1)	ST x 3% = 83.396 x 3%	2.502 mq
VERDE PUBBLICO (U) urbanizzazioni secondarie	ST x 12% = 83.396 x 12%	10.008 mq

**VERIFICA STANDARD URBANISTICI**

P1-PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA 2.502 mq x € 49,42 in accordo con l'amministrazione viene richiesta la monetizzazione dei parcheggi pubblici (P1)	€	123.648,84
U-URBANIZZAZIONI SECONDARIE/VERDE PUBBLICO (ST x 12% =10.008 mq) in accordo con il Comune di Valsamoggia verrà individuata un'area nell'ambito Martignone per realizzare opere di abbattimento isole di calore		

**VERIFICA PERMEABILITA' INTERNA ALLA SUPERFICIE TERRITORIALE (ST):**

Va (10.616+400+3.570+14.723)	mq	29.309	
V3 (2.628+2.841)	mq	0	
10% SF Sup.permeabile nei lotti privati	mq	4.608	
*TOTALE (33.917-1.238)	mq	32.679	>25.019 mq

Va= area che non determina consumo di suolo

V3= dotazione ecologica - vasche di laminazione da realizzare con terreno argilloso

\*il percorso pedonale e ciclabile=1.238 mq la superficie viene sottratta nella verifica della permeabilità

**LOTTE – SUPERFICI**

LOTTO	SUPERFICIE LOTTO mq	SUPERFICIE UTILE EDIFICABILE mq	AMBITO DEL RUE
1	28.020	15.000	Ambito del RUE APS.Mi2
2	18.063	9.000	
TOTALE	46.083	24.000	< 25.000

**VERIFICA DI FATTIBILITA' LOTTO 1:****VERIFICA VERDE PRIVATO/PERMEABILITA'**

Superficie fondiaria (SF)	mq	28.020	
Superficie permeabile richiesta SF x 10% 28.020 x 10%=	mq	2.802	
Superficie permeabile (2.440+239+231)	mq	2.910	> 2.802
Se l'amministrazione acconsente alla realizzazione di parcheggi con superficie permeabile in zona produttiva, avremo come da studio di fattibilità (Tav. 8) una Sp quasi doppia rispetto a quanto richiesto dal RUE			

**VERIFICA PARCHEGGI PRIVATI (P3)**

Superficie Utile (SU)	mq	15.000	
Parcheggi privati (P3) per uso c1 -1 p.a. ogni 80 mq di SU -e comunque 1 p.a. ogni 200 mq di SF -una parte dei p.a. min 30% della loro superficie a posto autocarro $(188 \times 12,50 = 2.350 \times 30\% = 705 : (10 \times 3) = n.24$ Vengono previsti n. 34 posti autocarro $2.350 - (34 \times 30) = 1.330 : 12,50 = n. 107$ posti auto -1 posto motociclo ogni 10 p.a. = $188 : 10 = 19$ -1 posto bici ogni 10 p.a. = $188 : 10 = 19$		188 p.a. 141 p.a.  34 p. autocarro 107 p.auto  19 p.motociclo 19 p. bici	
Parcheggi privati (P3) di progetto : Posti auto Posti autocarro Posti motocicli Posti bici		n. 108 n. 34 n. 20 n. 20	≥ n. 107 ≥ n. 34 ≥ n. 19 ≥ n. 19

**VERIFICA DI FATTIBILITA' LOTTO 2:****VERIFICA VERDE PRIVATO**

Superficie fondiaria (SF)	mq	18.063	
Superficie permeabile richiesta SF x 10% 18.063 x 10% =	mq	1.806	
Superficie permeabile	mq	1.992	> 1.806
Se l'amministrazione acconsente alla realizzazione di parcheggi con superficie permeabile in zona produttiva, avremo come da studio di fattibilità (Tav. 8) una Sp quasi doppia rispetto a quanto richiesto dal RUE			

### VERIFICA PARCHEGGI PRIVATI (P3)

Superficie Utile (SU)	mq	9.000	
Parcheggi privati (P3) per uso c1 -1 p.a. ogni 80 mq di SU -e comunque 1 p.a. ogni 200 mq di SF -una parte dei p.a. min 30% della loro superficie a posto autocarro (113x12,50 =1.412,50x30%=423,75 :(10x3)=n. 15 1.412,50-(15x30) = 962,50:12,50=n. 77 posti auto -1 posto motociclo ogni 10 p.a.=113 :10=12 -1 posto bici ogni 10 p.a.=113 :10=12		113 p.a. 91 p.a.	
	15 p. autocarro 77 p.auto 12 p.motociclo 12 p.bici		
Parcheggi privati (P3) di progetto :			
Posti auto	n. 78	≥	n. 77
Posti autocarro	n. 15	≥	n. 15
Posti motocicli	n. 14	≥	n. 12
Posti bici	n. 15	≥	n. 12

Con la soluzione proposta rimane invariata la (ST)= 83.396 mq invece la Su ad uso produttivo viene ridotta a 24.000 mq in quanto l'area in cui si trovano gli edifici esistenti (Proprietà Fugazzaro - Su=1.000 mq) viene lasciata nella situazione e con gli usi attualmente esistenti e quindi non potrà demolire i fabbricati per realizzare nuovi edifici ad uso produttivo.

### PREVISIONI POC 2018-2023

L'area di cui alla scheda n. 40 Martignone 3-APS.Mi2-via Tombetto, localita' Crespellano è inserita nel POC 2018-2023

Il Piano Operativo Comunale (POC) 2018-2023 prevede per l'attuazione dell'area la presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

### OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione che saranno realizzate all'interno del comparto comprendono:

- Strade
- Marciapiedi
- Fognature acque bianche e nere
- Vasche di laminazione/esondazione
- Rete acquedotto
- Rete gasdotto
- Rete di illuminazione pubblica
- Rete energia elettrica
- Rete telefonica

## **Art. 1**

Agli effetti operativi gli edifici e le aree comprese nei lotti di intervento, sono soggetti alle presenti norme oltre alle prescrizioni già fissate dalle norme del PSC, RUE e POC vigenti, in particolare valgono anche le seguenti prescrizioni:

**Distanze minime** – Tramite un progetto unitario è ammessa la costruzione a confine tra due o più lotti.

Tramite un progetto unitario è ammessa la costruzione a confine tra i lotti interni al comparto e i lotti esterni al comparto.

**Altezze massime** – L'altezza massima dei fabbricati in progetto non potrà superare i 13,50 mt come previsto dal RUE

**Superficie utile** - La superficie utile edificabile per ogni lotto è quella prevista nella tabella delle superfici Tav 8 e nelle presenti norme tecniche

Per ciò che riguarda la definizione di Superficie Utile, valgono le norme attualmente vigenti

**Parcheggi richiesti di pertinenza degli edifici P3**- I parcheggi P3 fanno parte della superficie fondiaria di pertinenza dei singoli edifici e andranno progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento edilizio, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico in funzione all'uso dell'edificio.

## **Art. 2**

I titoli abilitativi per edificare saranno rilasciati sulla base di progetti esecutivi dell'intervento estesi ad un'area minima corrispondente al lotto.

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

In particolare:

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

**Recinzioni** - Nel comparto le recinzioni potranno essere realizzate in confine con le sedi stradali, con le parti comuni (parcheggi, camminamenti) e potranno essere inseriti cancelli (pedonali e carrabili) e arredi in generale (vani contatori, ecc).

Le recinzioni potranno essere realizzate con diverse tipologie, rete metallica, barriera o pannello metallico ecc. e montate con o senza muretto (in muratura, cls, prefabbricato ecc.).

Nel comparto tutte le recinzioni e i cancelli (carrai e pedonali) in confine con le sedi stradali e le aree pubbliche dovranno rispettare le normative vigenti.

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

### **Art. 3**

#### **TIPOLOGIE EDILIZIE**

Le tipologie edilizie contenute nelle tav. 9 e 9/A del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) sono da intendersi assolutamente indicative, pertanto non dovranno vincolare la progettazione dei fabbricati dei singoli lotti, sia nella forma (sup. coperta, sup. utile, volume, altezza, ecc) che nella distribuzione interna.

Nella tav. 8 del PUA sono indicate le superfici utili realizzabili per ogni lotto.

I lotti potranno essere edificati anche a stralci funzionali.

All'interno di ciascun lotto si potrà realizzare un capannone singolo o più distinti e staccati fra loro senza che ciò costituisca variante al presente strumento attuativo.

Il capannone al suo interno potrà essere suddiviso in moduli della dimensione necessaria alle aziende che andranno ad insediarsi.

A livello normativo i materiali indicati dal PUA sono i seguenti:

**Coperture** - La copertura potrà essere realizzata piana, a falde, con elementi prefabbricati a doppia pendenza, a shed, tetti verdi ecc. tipiche delle grandi strutture e non.

**Materiali di finitura esterni** - Il paramento esterno potrà essere:

intonacato e tinteggiato e/o in mattoni faccia vista o con elementi/pannelli prefabbricati tipici delle zone produttive e non, facciate ventilate, facciate vetrate, facciate con pareti verdi ecc.

Il colore delle tinteggiature ed il tipo di paramento esterno prefabbricato dovranno essere indicati negli elaborati di richiesta del permesso di costruire.

**Accessi carrabili** - Gli accessi carrabili risultano evidenziati nella tav. 6.

Il loro posizionamento, numero e dimensione è da ritenersi di massima e potrà essere modificato in sede esecutiva a seconda delle reali esigenze dei lotti interessati.

**Superficie permeabile** - All'interno dei lotti si dovrà rispettare le indicazioni previste dal RUE vigente e dal Regolamento del Verde pubblico e privato.

**Dislocazione fabbricati** – All'interno del lotto edificabile, la posizione dei nuovi fabbricati e dei parcheggi pertinenziali sono da ritenersi assolutamente indicativi e potranno essere posizionati dove si riterrà più opportuno in sede di richiesta del titolo abilitativo a costruire, nel rispetto delle presenti norme tecniche e del RUE vigente.

#### **Art. 4**

### **MODIFICABILITA' DELLE PREVISIONI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

#### *Modifica delle quantità edificatorie complessive dei lotti*

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

- accorpamento di più lotti mantenendo inalterato la sommatoria degli indici e dei parametri edilizi;
- variazione della Superficie dei lotti (SF) entro e non oltre il 10% del lotto più grande;
- variazione della Superficie Utile (SU) all'interno del lotto entro e non oltre il 10% del lotto più grande;
- la Superficie Utile totale realizzabile nel comparto non può essere modificata.

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

Il progetto d'insieme che modifica i lotti dovrà acquisire il parere dei competenti Uffici Comunali per gli aspetti normativi.

#### **Art. 5**

### **AREA PRIVATA ESTERNA AI LOTTI 1 E 2-ALBERI E ARBUSTI**

Alberi e arbusti: la modifica della quantità (nel rispetto degli standard), della posizione o del tipo di specie arborea ed arbustiva non comporterà variante al presente PUA

#### **Art. 6**

##### **VASCHE DI LAMINZIONE**

Modifiche dimensionali e/o di forma e localizzazione delle vasche di laminazione, nel rispetto degli standard, non comporteranno variante al PUA

#### **Art. 7**

##### **AMPLIAMENTO E ADEGUAMENTO STRADALE VIA TOMBETTO**

La realizzazione dell'ampliamento e adeguamento stradale di via Tombetto da parte dell'Amministrazione Comunale e/o di chi per essa non comporteranno variante al PUA

#### **Art. 8**

##### **TOMBINAMENTO RIO CARPINETA**

Come opera esterna al comparto è stato previsto il tombinamento di un piccolo tratto del Rio Carpineta (circa 25 m), che permetterà di mettere in comunicazione l'area edificata ed utilizzata dalla ditta Euroricambi S.p.A. (controllata dalla società FA.TA. RICAMBI S.p.A. attuatrice del PUA) con la nuova area oggetto di PUA.

Modifiche all'opera tecnico-dimensionali e/o di forma nel rispetto degli standard urbanistici non comporteranno variante al PUA.