



# STUDIO TECNICO RIMONDI

Architettura - Urbanistica  
BOLOGNA - Via Fioravanti 57  
tel. 051.355772  
mail [str@studiorimondi.it](mailto:str@studiorimondi.it)  
[www.studiotecnicorimondi.com](http://www.studiotecnicorimondi.com)

COMUNE

**VALSAMOGGIA**

OGGETTO

**PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO  
COMPARTO RESIDENZIALE (Ambito AN.6)  
NEL CAPOLUOGO, RICOMPRESO TRA  
VIA RIO, VIA BARGELLINA E VIA DON MINZONI  
(CREPELLANO)**

P.U.A. AI SENSI DELL'ART.35 DELLA L.R. 20/2000

PROPRIETA'

MONARI MARIA GIOVANNA

COMMITTENTE

MONARI MARIA GIOVANNA

PROGETTISTA

RIMONDI ARCH. GIACOMO

RIMONDI ARCH. MARCO

RIMONDI ING. ROBERTO

DIR. LAVORI

OGGETTO

PROGETTO

TAVOLA

RELAZIONE TECNICA RISPETTO  
STRUMENTAZIONE URBANISTICA

**AR.PUA.RTS**

DATA: 29/12/2021  
AGG: 21/09/2023

SCALA -----

PROTOCOLLO

A TERMINI DI LEGGE SI RISERVA LA PROPRIETA' DI QUESTO DISEGNO

## **0. INDICE DEGLI ELABORATI**

0. INDICE DEGLI ELABORATI	1
1. PREMESSA	2
2. VERIFICA DOTAZIONI TERRITORIALI NEL RISPETTO DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE.	4

## 1. PREMESSA

La Variante al PRG di anticipazione di PSC e RUE - adottata dal Consiglio Comunale di Crespellano in data 24/10/12 n. 83, controdedotta con Del. C.C. 27/06/13 n. 62 ed approvata dalla Giunta Provinciale in data 16/07/13 n. 232 - definitiva, tra gli obiettivi previsti, l'individuazione di comparti per la localizzazione di capacità edificatorie già assegnate dai rispettivi PRG in altri Comuni dell'Associazione intercomunale Area Bazzanese (Monteveglia e Savigno) ed in altre parti del territorio comunale di Crespellano (Pragatto), ma non attuabili nelle sedi previste.

Nella Variante di anticipazione di cui sopra erano individuate le seguenti aree:

- area, denominata Zona C2.15 nel PRG previgente (oggi classificata come Ambito AN.e del vigente PSC - Ambito A scheda n. 56 del POC) con Superficie Territoriale di 35.050 m<sup>2</sup> e SU pari a 7.000 m<sup>2</sup> a destinazione residenziale, sottoposta dalle Norme Tecniche di Attuazione allegata alla delibera di approvazione della Variante, alla condizione che la Zona risultasse priva di edificabilità, così come stabilito, fino all'acquisizione del terreno da parte dell'Amministrazione comunale mediante sottoscrizione di accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/00 con la proprietà, secondo i criteri della perequazione territoriale.
- area, denominata Zona C2.14 nel PRG previgente (oggi classificata come Ambito AN.e del vigente PSC - Ambito B scheda n. 56 del P.O.C.) con Superficie Territoriale di 26.000 m<sup>2</sup> e SU di 7.000 m<sup>2</sup> a destinazione residenziale, superficie ottenuta dal trasferimento dalla località Croce delle Pradole – ex comune di Savigno. Tali diritti, già assegnati alla società ALU-GAS Srl in forza dell'accordo n. 690/SP del 3 giugno 2009, sono stati successivamente ceduti dalla stessa società all'Amministrazione comunale di Crespellano (oggi Valsamoggia) con accordo n. 778/SP del 23 dicembre 2011 e sono pertanto oggi nella disponibilità del Comune di Valsamoggia.

Con deliberazioni C.C. nn.113 e 114 del 19/12/2013 il Comune di Crespellano ha approvato il PSC e il RUE di cui alla L.R. n.20/2000 in cui venivano recepite le anticipazioni di PRG.

Con decorrenza dal giorno 01/01/2014 per effetto della Legge Regionale n. 1 del 07 febbraio 2013 della Regione Emilia-Romagna, a seguito della fusione dei Comuni di Bazzano, Castello di Serravalle, Crespellano, Monteveglia e Savigno è

# STUDIO TECNICO RIMONDI

Architettura - Urbanistica

stato istituito il nuovo Comune denominato Valsamoggia che è subentrato nei rapporti giuridici e negli atti amministrativi in capo ai precedenti Comuni.

Il Comune di Valsamoggia, come tutti i Comuni facenti parte dell'Associazione intercomunale Area Bazzanese, ha approvato varianti al PSC e al RUE da ultimo con deliberazioni C.C. nn. 84 e 85 del 16/11/2017.

Il Comune di Valsamoggia con deliberazioni di C.C. n.27 del 05.04.2017 e n.34 del 12/06/2018 ha rispettivamente adottato ed approvato il primo Piano Operativo Comunale, entrato in vigore l'11/07/2018, data di pubblicazione sul BURERT, di cui costituisce parte integrante e sostanziale la scheda n.56 "Crespellano Est" Ambito AN.e – AN.6 "Ambito perequativo per nuovi insediamenti".

La signora Maria Giovanna Monari, erede testamentaria beneficiata di Chiara Bortolotti, è l'unica proprietaria dei terreni inclusi nella precitata Zona C2.14 e C2.15 nel PRG previgente (oggi classificata come Ambito AN.e del vigente PSC e RUE - Ambito AN.e-AN.6 scheda n. 56 del P.O.C.).

Detto Ambito risulta suddiviso in tre sub-ambiti destinati in parte (sub-ambiti A e B) a ospitare diritti edificatori già previsti in altri comuni dell'Associazione intercomunale Area Bazzanese e in parte (sub-ambito C) ad accogliere i diritti compensativi assegnati al soggetto intestatario a fronte della cessione a titolo gratuito al Comune dei terreni costituenti i sub-ambiti A e B da effettuarsi previa sottoscrizione di un Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000.

La sig.ra Maria Giovanna Monari si è dichiarata interessata a cedere gli stessi all'Amministrazione Comunale, con le modalità ed i criteri della perequazione territoriale, a mezzo di un Accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/00.

In data 23 dicembre 2011, con l'accordo n. 778/SP, la proprietà si impegnava a cedere al Comune senza corrispettivo le aree costituenti il sub-ambito "B" a fronte del riconoscimento sui propri terreni inclusi nel sub-ambito C di una capacità edificatoria SU di 5.000 m<sup>2</sup>. In data 15 dicembre 2020 a mezzo rogito dott. Luigi Malaguti, Notaio iscritto al Collegio Notarile di Bologna, Repertorio Numero 21321, nota presentata con Modello Unico n. 826.1/2021 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal 12/01/2021, il Soggetto attuatore ha adempiuto all'obbligo di cessione.

In data 10 dicembre 2021 il Soggetto attuatore, proprietario dei terreni inclusi nel precitato Ambito AN.e – AN.6 ha stipulato con il Comune l'Accordo di pianificazione con il quale, a completamento di cessione in precedenza effettuata (accordo n. 778/SP del 23 dicembre 2011 a cui a ristoro è stata corrisposta una

capacità edificatoria di 5.000 m<sup>2</sup> di SU), si è obbligato a cedere al Comune senza corrispettivo le aree costituenti il sub-ambito "A" a fronte del riconoscimento ai propri terreni inclusi nel sub-ambito C di una ulteriore capacità edificatoria SU di 0,07 mq/mq rapportata ad una ST stimata indicativamente di 102.000 mq.

Per effetto di detta attribuzione in tale sub-ambito C sarà possibile attuare, a mente della scheda POC n. 56 citata, una superficie utile residenziale complessiva di mq. 12.140 + 1.600 = mq.13.740 mediante Piano Urbanistico Attuativo.

In data 22 dicembre 2021 a mezzo rogito dott. Luigi Malaguti, Notaio iscritto al Collegio Notarile di Bologna, Repertorio Numero ##### Raccolta Numero

#####, il Soggetto attuatore ha adempiuto all'obbligo di cessione derivante dall'Accordo ex art.18 L.R. 20/2000 sottoscritto in data 10 dicembre 2021.

Si precisa che le aree di proprietà Monari ricomprendono anche una fascia confinante con il sub Ambito B che tuttavia risulta esclusa dal perimetro del POC e quindi dall'attuazione del presente PUA.

## 2. VERIFICA DOTAZIONI TERRITORIALI NEL RISPETTO DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE.

In quanto segue si procede con la verifica del rispetto di quanto previsto nella scheda n. 56 del Piano Operativo Comunale.

Secondo quanto indicato in precedenza, il sub-ambito "C" ha una superficie territoriale di circa 96.866 m<sup>2</sup> (superficie catastale), con una SU ammessa complessiva pari a 12.140 m<sup>2</sup>.

Sono previsti come usi principali:

- **a1 Residenza.** Comprende le abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche e simili). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere.
- **b3. Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico.** Comprende le attività terziarie non ricadenti negli usi b12 e b13 negli ambulatori e le attività di cui agli usi b12 e b13 con Su < 200 mq.

- **b10.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile, servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici.** Le attività di tipo civile comprendono le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili. Le attività scolastiche di base comprendono asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica; sono compresi anche asili e scuole primarie e secondarie di carattere privato
- **b10.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo.** Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale

E come usi secondari (non superiori al 30% della SU)

- **a2 Residenza collettiva.** (non turistica). Comprende collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi.
- **b5. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli**
- **b7. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano.** Comprende attività produttive manifatturiere collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane. I requisiti di compatibilità sono definiti come segue: - attività non soggetta al rilascio del "Certificato di prevenzione incendi" ai sensi dell'elenco di cui al D.M. Interno 16/2/1982 e successive modificazioni integrazioni;
  - assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
  - assenza di emissioni di radiazioni;
  - emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997-Tabella B, per le aree III (miste);
  - produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 mc;
  - emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognaria;

# STUDIO TECNICO RIMONDI

Architettura - Urbanistica

- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti; -
- fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.

In merito alle dotazioni territoriali sarà garantito:

• Verde pubblico in progetto U ( $\geq 90 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$ di SU)	14.682 m <sup>2</sup> > 10.926 m <sup>2</sup>
• Parcheggi pubblici ( $\geq 20 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$ di SU) compresa l'area di manovra Garantendo anche lo standard richiesto per i posti moto e i posti bici	2.550 m <sup>2</sup> > 2.428 m <sup>2</sup> Corrispondente a n. 144 p.a.
• Percorsi stradali in progetto e allargamento viabilità esistente	10.274 m <sup>2</sup>
• Percorsi pedonali in progetto	4.720 m <sup>2</sup>
• Percorsi ciclabili in progetto	1.193 m <sup>2</sup>

Gli edifici in progetto avranno destinazione esclusivamente residenziale.

L'amministrazione ha posto come priorità, data la prossimità al Centro Storico, la corretta integrazione con il contesto, pertanto il tipo di edificato non dovrà essere denso e l'altezza degli edifici dovrà essere congrua; inoltre è necessario preservare cannocchiali visivi delle quinte collinari. Il disegno dell'intervento dovrà rispettare le direzioni tracciate dai segni della centuriazione presenti nella parte nord del territorio di Crespellano. La viabilità di progetto è stata delineata sulla base delle direzioni della centuriazione. Si riportano a seguire alcune viste schematiche della lottizzazione da via Bargellina (quindi da un punto di vista più sfavorito) verso la collina, così da evidenziare che sono presenti cannocchiali visivi e punti di vista della quinta collinare, grazie agli allineamenti degli edifici alle altezze contenute di questi ultimi (v. Fig. 1 e Fig. 2).



Fig. 1 – Vista dalla nuova strada parallela a via Rio



Fig. 2 – Vista dalla nuova strada parallela a via Don Minzoni

In considerazione di quanto sopra, la proposta inerente al nuovo assetto urbanistico dell'area è risultato in linea con la strategia prevista.

È prevista la cessione delle aree a verde permeabile, verde pubblico urbanizzato e superfici da cedere al comune per politiche di interesse pubblico,

Con riferimento alla scheda n. 56 POC, l'ambito è inserito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B), di conseguenza i nuovi insediamenti dovranno

presentare indici e parametri urbanistici tali da garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari almeno al 35% nel caso di aree a destinazione residenziale e terziaria. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi.

Oltre al Verde Pubblico è prevista una Superficie Permeabile della larghezza di ml. 10,00 a partire dal confine stradale (identificata Dotazione Ecologica), verde a servizio e arredo della sede stradale che sarà oggetto anch'essa della cessione gratuita alla Pubblica Amministrazione.

Sempre la scheda n. 56 del POC prescrive il rispetto del principio di invarianza idraulica e la relativa realizzazione di un sistema di laminazione (con possibile collocazione a monte dei canali di bonifica); sarà inoltre necessario presentare la richiesta di parere idraulico specifico al Consorzio della Bonifica Renana.

In ottemperanza alle prescrizioni dell'ambito, a corredo con la realizzazione del nuovo insediamento residenziale saranno realizzate opere integrative atte a soddisfare il carico idraulico prodotto; nel caso specifico è prevista la realizzazione di una vasca di laminazione, opportunamente calcolata e dimensionata da tecnico specializzato.

Nel progetto allegato all'accordo operativo si sono rispettati i seguenti requisiti:

- Nella localizzazione e coerenza urbanistica, l'ambito di nuova previsione è ubicata a NORD di Crespellano posto in continuità con il tessuto urbano consolidato con funzione prevalentemente residenziale.
- In merito all'accessibilità l'area in progetto recepirà le indicazioni date a seguito delle valutazioni e dei rilevamenti sul trasporto e il traffico indotto nell'area a firma di tecnico specializzato (ing. Sticchi Gianpiero).
- L'ambito risulta accessibile mediante la rete pedonale e quindi collegato al centro abitato.
- In merito alla rete ciclabile, è prevista la realizzazione di un collegamento di servizio al comparto stesso, che raccorderà e attraverserà la nuova area urbanizzata ai percorsi ciclabili esistenti.
- La connessione della rete pedonale sarà realizzata in modo tale da proteggere il pedone negli attraversamenti della viabilità principale e secondaria, prevedendo passaggi pedonali rialzati e ben illuminati (vedi dettaglio N. 1), il tutto accessibile a norma Handicap.