



---

MAURIZIO MAGGI ARCHITETTO - VIA VITTORIO VENETO 27 40131 BOLOGNA - TEL 335322271

---

# **SCHEDA**

## **COMPARTO C1.8-AC\_2 Bagno di Piano**

**POC CON VALENZA DI PUA RELATIVO AL COMPARTO  
DENOMINATO INTERVENTO C1.8  
Ambiti edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla  
base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione – AC\_2.**

---

# **Allegato A**

---



## **POC CON VALENZA DI PUA RELATIVO AL COMPARTO DENOMINATO INTERVENTO C1.8 – AC\_2 BAGNO DI PIANO**

### **Premesse:**

Il Comune di Sala Bolognese ha adottato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata del Comparto C1.8 con delibera del Consiglio Comunale n.71 del 30.11.2004 ed ha approvato il medesimo con delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 26.05.2005.

Per il Comparto C1.8 è stata stipulata la Convenzione Urbanistica con firme autenticate dal notaio Vincenzo Maria Santoro di Bologna in data 27.06.2005, rep. 113.061/21.629;

La Convenzione Urbanistica succitata prevedeva, per il Comparto C1.8, la realizzazione di 7.001 mq di SU, inerente le zone del previgente PRG:

- a) “zona residenziale di espansione”, comparto C1.8 (Bagno) con SU assentita di mq. 3.060;
- b) “zona residenziale di completamento” B1, con SU assentita di mq. 3.941,00

Il Comparto è stato parzialmente attuato con la realizzazione quasi completa delle opere di urbanizzazione (circa il 70%) e la realizzazione di alcuni lotti (n° 5, B6 e B17) che hanno modificato, se pur di poco, le superfici complessive dell'intervento in variante.

Essendo la Convenzione Urbanistica scaduta, al fine di completare le opere di urbanizzazione ed i contenuti del Piano del 2005, è necessario presentare una variante al POC con valenza di PUA.

### **1. Individuazione Comparto:**

L'area è sita nel Comune di Sala Bolognese (Bologna) – frazione Bagno di Piano in Via Palazzazzo, individuata al catasto terreni del suddetto Comune al foglio 14, mappali 195, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 237, 238, 241, 242, 243, 244, 245, 246 ed al catasto fabbricati dello stesso Comune, al Foglio 14, mappali 197, 198, 199, 209, 203, 204, 233 e 234, della superficie territoriale di mq. 70.242,00.



## 2. Parametri e prescrizioni progettuali

La proposta ha come vincolo il rispetto dei limiti urbanistici complessivi derivanti dalla Convenzione Urbanistica del 27/06/2005 rep. 113061/21629:

### **Dati totali dal Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (PPIP) 2005:**

Superficie Totale intervento	mq. 76.229,00
Superficie Utile edificabile	mq. 7.001,00
Aree Extra standard (verde pubblico)	mq. 19.744,00
Tot. Urbanizzazione Primaria	mq. 24.566,00
Di cui per:	
Verde	mq. 10.559,00
Strade	mq. 7.996,00
Percorsi ciclopedonali	mq. 2.844,00
Parcheggi	mq. 2.167,00
TOT Urb. Primaria	mq. 24.566

### **Dati totali della Variante 2021:**

Superficie Totale intervento*	mq. 70.242,00
Superficie Utile edificabile **	mq. 5.735,00
Aree Extra standard (verde pubblico)	mq. 19.970,00
Tot. Urbanizzazione Primaria	mq. 26.474,00
Di cui per:	
Verde	mq. 11.847,00
Strade	mq. 8.189,00
Percorsi ciclopedonali	mq. 4.268,00
Parcheggi	mq. 2.170,00
TOT Urb. Primaria	mq. 26.474,00

\*La Superficie Totale intervento è minore in quanto non computati i lotti già edificati divenuti di proprietà terze.

\*\* La SU è minore in quanto considera i lotti già realizzati e la delocalizzazione di SU pari a 1.000 mq.  
Superficie utile totale realizzabile originariamente (C1.8 + B1) mq. 7.001  
A detrarre trasferimento CE di mq. 1.000, SU realizzabile mq. 6.001  
SU di progetto mq. 2.810+3.188 = mq. 5.998 < 6,001  
SU già realizzata con vecchio piano (Lotti 5-B6 e B17) mq. 266  
SU rimanente da realizzare (6.001-266) = mq. 5.735

Le opere di urbanizzazione primaria sono per la quasi totalità già realizzate come meglio identificato negli specifici elaborati grafici.



### **3. Usi ammissibili**

Si rimanda a quanto stabilito dal PPIP del 2005, ovvero tutti i lotti hanno destinazione d'uso residenziale ad eccezione del lotto B1/2 (in fregio alla piazza) che può prevedere 100 mq ad uso commerciale. Il cambio di destinazione d'uso, nell'ambito di quelli previsti, non costituisce comunque variante al piano.

### **4. Prescrizioni particolari ai fini della sostenibilità ambientale**

Si riportano di seguito le indicazioni presenti nelle schedature d'ambito delle NTA del PSC (art.32) e della Valsat del PSC.

Al fine di ridurre il rischio connesso col potenziale allagamento, gli interventi di nuova costruzione non potranno prevedere locali interrati o seminterrati, non potranno svilupparsi al solo piano terra e tra il piano terra e quello superiore dovranno prevedere una scala interna di collegamento; il piano di calpestio del piano terreno dovrà inoltre essere impostato ad una quota di almeno 50 cm rispetto alla quota media del piano campagna circostante.

Considerate le criticità rilevate sul sistema fognario, la realizzazione dei nuovi insediamenti residenziali e/o servizi comporta l'adozione di misure inderogabili di invarianza idraulica contestualmente ad azioni di sgravio del carico idraulico esistente. Per garantire l'invarianza idraulica nella parte in cui insiste il nuovo comparto è prevista e già realizzata la laminazione delle acque meteoriche nelle nuove aree eccedenti la portata massima scaricabile nel sistema fognario. Il volume di acqua da invasare è stato calcolato utilizzando il parametro di 500 metri cubi/ha.

Si rinvia inoltre alle disposizioni generali indicate nella Valsat della Variante POC e nelle relazioni specifiche del Piano Urbanistico Attuativo.

### **5. Tempi di Attuazione**

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo art. 18 LR 20/2000.

Arch.  
Maurizio Maggi