

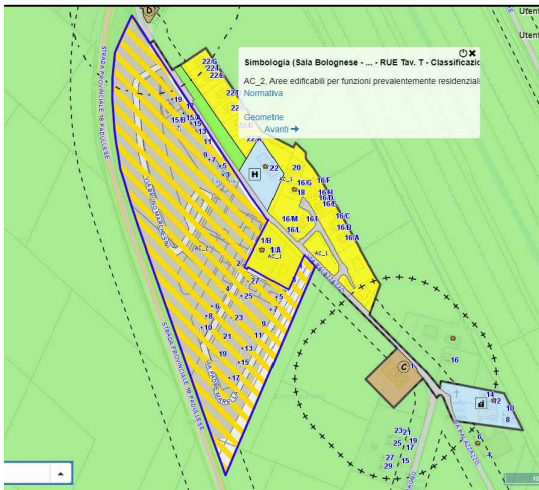


MAURIZIO MAGGI ARCHITETTO – VIA VITTORIO VENETO 27 40131 BOLOGNA – TEL 335 322271



COMUNE DI SALA BOLOGNESE

VARIANTE AL POC CON VALENZA DI PUA
COMPARTO AC_2 (ex C1.8-B1)
FRAZIONE BAGNO DI PIANO, VIA PALAZZAZZO



PROPRIETA'
DOMUS HOLDING S.r.l.
Bologna, Via dei Poeti 1/2

PROGETTO
Arch. MAURIZIO MAGGI

Oggetto tavola

NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE

Elaborato

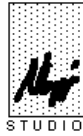
AR12i

Data

Dicembre 2021

Scala

—



COMPARTO AC_2

NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE

**VARIANTE AL POC CON VALENZA DI PUA RELATIVO AL
COMPARTO AC_2 (ex C1.8 e B1)**

**AMBITO: AC_2 Aree edificabili sulla base di piani urbanistici
approvati (Art. 39 RUE) – Perimetro dei centri abitati (Art.
70 PSC**

ART.1 - PREMESSA

Il presente Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in variante al POC ha come vincolo il rispetto dei limiti urbanistici complessivi previsti dallo schema di accordo ex art. 18 della L.R. n.20/2000 approvato dalla Giunta Comunale con delibera n.103 in data 30/09/2021 e **della proposta di desigillazione superfici inviata in data 29/11/2021 con protocollo comunale n° 21281 del 30/11/2021**

In cui, seguito di successivi contatti e scelte di indirizzo tra Proprietà e Comune, vista la volontà di incrementare il suolo permeabile del Comparto AC_2 mediante procedura di desigillazione (De-sealing) per togliere superfici impermeabili a favore di una maggiore permeabilità.

Si attua una desigillazione con l'eliminazione del lotto di progetto B1/2 che permette:

- Il recupero di ulteriori 2.426,00 mq. di superficie permeabile.
- La realizzazione di un ampio percorso a verde tra via Palazzazzo e la via Padullese.
- Ampliare la zona a verde (piazza) antistante il fabbricato esistente di proprietà Pubblica.



La desigillazione di tale superficie sarà a compenso dell'onere di realizzazione delle percentuali di destinazione edifici ERP.

La S.U. eliminata viene assorbita e distribuita sui rimanenti lotti di progetto. Nella tabella delle superfici allegata è presente (per motivi di sequenza di numerazione) il lotto B1/2 ma con dicitura "Soppresso", a superficie zero e S.U. a zero. I lotti 11 e B3 inglobano la viabilità non più necessaria e subiscono un aumento di superficie per cui **l'incremento totale della superficie permeabile risulta di mq. 2.426,00**

Dati totali della Variante 2021 prot. 20386 del 17/11/2021:

Superficie Totale intervento*	mq. 70.242,00
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

Dati totali della presente Variante 2021 - Dicembre:

Superficie Totale intervento*	mq. 70.242,00
Aree Extra standard (verde pubblico area 1)	mq. 20.320,00
Tot. Urbanizzazione Primaria	mq. 28.915,00
Di cui per:	
Verde (aree 2,3,4)	mq. 14.502,00
Strade	mq. 7.643,00
Percorsi ciclopedonali	mq. 4.580,00
Parcheggi	mq. 2.190,00
TOT Urb. Primaria	mq. 28.915,00



Tutte le superfici in variante risultano maggiori a quelle del PPIP originale 2005 e alla variante 17/11/2021.

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

Art. 3 - Modalità di attuazione

Il Piano si attua attraverso progetti edilizi estesi alla dimensione minima delle singole unità di intervento (lotti) così come individuate negli elaborati di progetto; i progetti edilizi potranno anche riguardare più unità di intervento contigue.

Per ogni unità di intervento (lotto) è definita la S.U. realizzabile.

Qualora il progetto edilizio riguardi più unità d'intervento contigue, assumendo la veste di progetto unitario, la S.U del progetto unitario sarà la somma delle S.U. previste in ogni singola unità interessata.

In tale caso le singole unità interessate potranno anche variare la S.U. definita, fermo restando la somma della S.U. prevista nei lotti in esame.

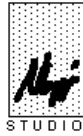
Le destinazioni d'uso delle singole unità d'intervento sono quelle riportate al successivo art. 5.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in stretta relazione allo sviluppo edilizio del comparto edificatorio, così come definito in sede di Convenzione.

Art. 4 - Unità d'intervento

L'Amministrazione rilascerà un numero massimo di 26 (n.3 già rilasciati e un lotto soppresso) Permessi di Costruire, uno per ogni unità d'intervento (lotto).

Qualora siano presentati progetti unitari relativi a più unità d'intervento contigue, il Permesso di Costruire potrà riguardare l'intero edificio che interessa più lotti.



Art. 5 - Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso previste nel presente Piano sono quelle consentite dalla vigente normativa, tutti i lotti hanno destinazione d'uso residenziale. Il cambio di destinazione d'uso, nell'ambito di quelli previsti, non costituisce comunque variante al piano.

Art. 6 - Base cartografica

Le tavole di progetto sono disegnate su base ricavata da rilievo.

Ai fini dell'individuazione delle varie zone si è fatto riferimento alle linee di confine ricavate dai frazionamenti catastali.

Art. 7 - Regole

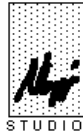
Il Piano individua le singole unità d'intervento (lotti), le aree destinate alle opere di urbanizzazione ed agli standards urbanistici.

Per ogni lotto viene assegnata una Superficie fondiaria, la capacità edificatoria espressa in mq. di S.U. e una altezza massima in gronda come di seguito riportato con riferimento alla numerazione dei lotti della planimetria di progetto:

N.B. In giallo i lotti già edificati.

Superfici Variante

LOTTO	SUP.LOTTI(MQ)	CAPACITA' EDIFICATORIA	H.MAX(m)
COMPARTO AC_2			
1	780	160	6
2	780	160	6
3	780	160	6
4	780	160	6
5	862	100	6
6	2.073	450	6
7	1.553	375	6



8	1.553	375	6
9	1.897	375	6
10	1.241	225	6
11	1.538	800	9
B1/2	Soppresso	Soppresso	0
B3	1.538	800	9
B4	1.182	310	6
B5	1.353	235	6
B6	660	83	6
B7	1.286	310	6
B8	596	90	6
B9	596	90	6
B10	910	90	6
B11	912	90	6
B12	632	90	6
B13	632	90	6
B14	632	90	6
B15	683	90	6
B16	683	90	6
B17	709	83	6
TOTALI	26.841 (precedente 29.267)	6.001	

In giallo i lotti già edificati per un totale di S.U. di mq. 266
S.U. Totale da realizzare = 6.001 – 266 = mq. 5.735,00

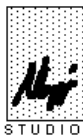
Superficie utile totale realizzabile originariamente (C1.8 + B1) mq. 7.001

A detrarre trasferimento CE di mq. 1.000, SU realizzabile mq. 6.001 (Art.18)

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



Art. 8 - Distanze e quote altimetriche del suolo

Le quote altimetriche del suolo, allo stato attuale, sono state rilevate con strumento elettronico.

Le quote altimetriche previste nel progetto sono da ritenersi orientative, si rimanda al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione la definizione delle stesse.

Le distanze, dei fabbricati fra di loro, dai confini di proprietà, dai limiti di comparto e dalle strade, sono quelli stabiliti dal Codice Civile e dalle normative vigenti.

Art. 9 - Limite di massimo ingombro

Per linea di massimo ingombro s'intende la massima estensione raggiungibile dai corpi di fabbrica ed è riportato sulle tavole di progetto.

Art. 10 - Allineamento obbligatorio

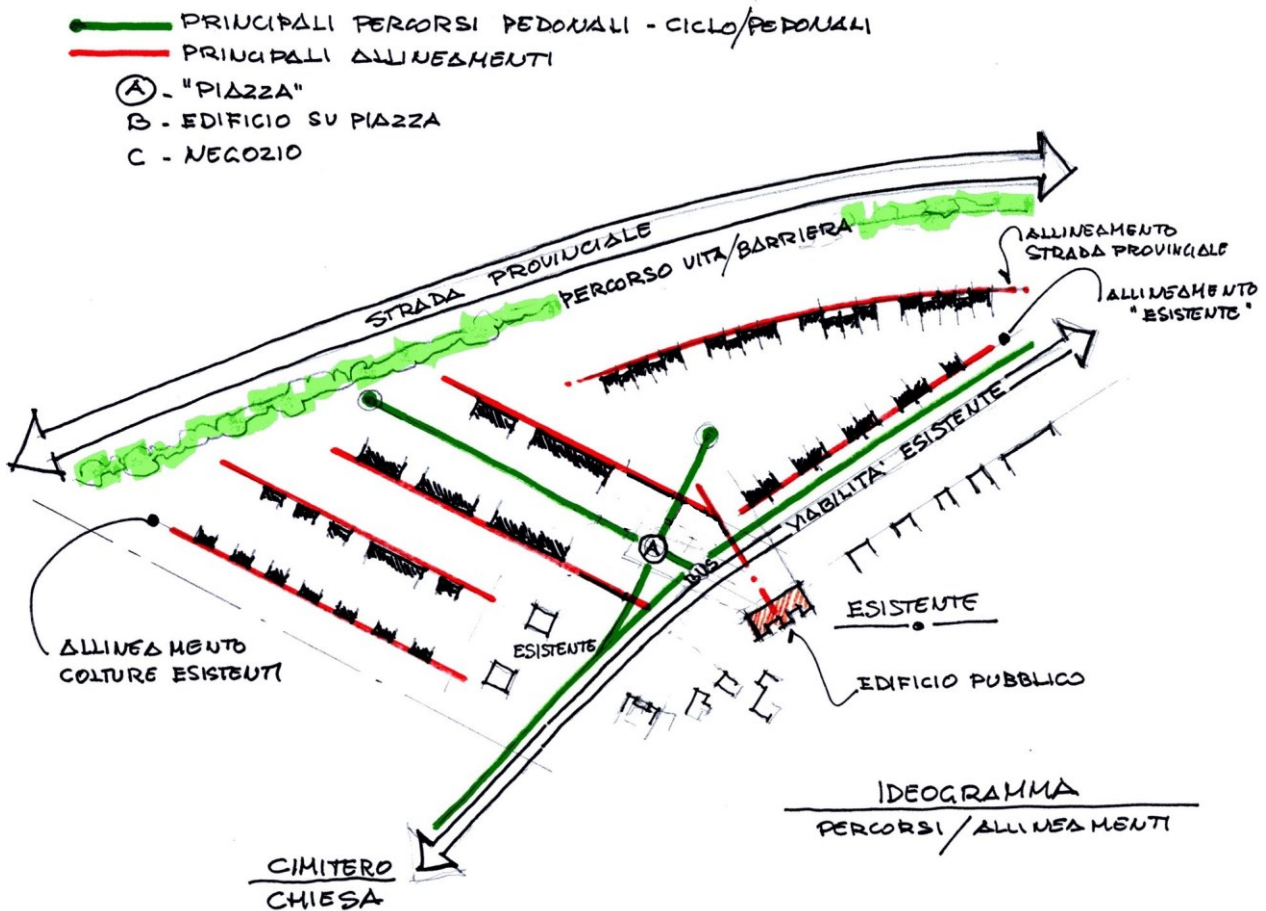
Per garantire il rispetto formale dello schema di lottizzazione tutti i fronti degli edifici in progetto avranno un allineamento vincolato:

Lotti da 1 a 5 rispetto alla strada esistente Via Palazzazzo.

Lotti da 6 a 9 rispetto alla strada Provinciale n°18 Padullese.

I restanti lotti sono allineati, come da progetto, secondo le direttrici di coltivazione.

Vedi schema allineamenti a seguire.



Art.11 - Norme dei caratteri architettonici

Il piano individua, per l'articolata natura delle singole unità di intervento che lo costituiscono, la necessità di un coordinamento a garanzia di una qualità architettonica con caratteristiche organiche estese a tutto l'insediamento.

A tal fine, di seguito, si elencano gli elementi minimi che ogni progetto edilizio dovrà rispettare al momento della richiesta delle singole concessioni edilizie.

- a) i materiali di finitura esterni degli edifici dovranno essere o mattone in laterizio faccia a vista o intonaco a civile.
- b) la tinteggiatura delle parti intonacate sarà effettuata con tinte chiare, colori pastello.

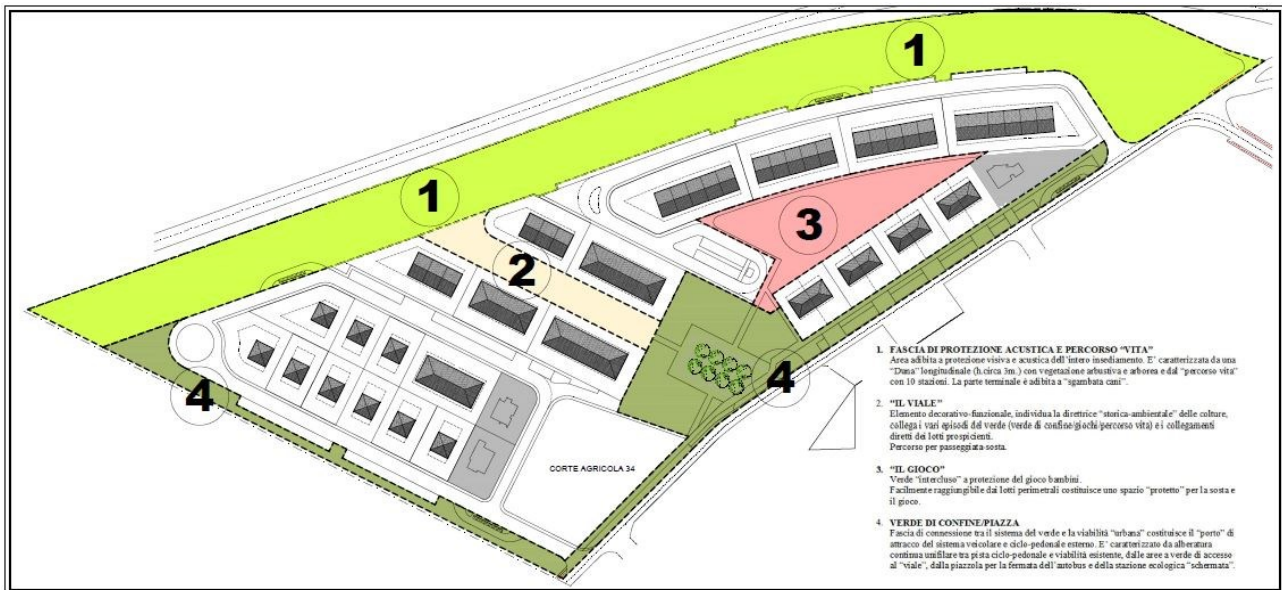


- c) la copertura degli edifici residenziali sarà a falda inclinata, con manto di copertura in elementi colore cotto naturale.
- d) le imposte delle residenze potranno essere costituite da scuri in legno o tapparelle.
- e) Le “appendici tecnologiche”, fatte salve le antenne, dovranno essere occultate su prospetti e/o coperture con paramenti parzialmente aperti in laterizio “faccia vista” e/o con grigliati simili, per finitura e colore alle recinzioni.
- f) la siepe posta a ridosso della recinzione sui fronti strada, dovrà avere un’altezza massima di mt. 1,40.
- g) Le recinzioni e i cancelli pedonali e carrai dovranno essere conformi al progetto contenuto negli elaborati esecutivi delle opere di urbanizzazione.
- h) relativamente al lotto B1/2, in fregio alla piazza e contenente l’attività commerciale, le prescrizioni di cui ai precedenti punti a,b,c,d,e,f,g potranno essere derogate in funzione delle esigenze architettoniche legate all’affaccio su piazza.

Art. 12 - Obbiettivi di qualità

Gli obbiettivi di qualità “ambientale” previsti dal piano sono raggiunti attraverso una progettazione distributiva che concentra e unisce pedonalmente grandi spazi verdi con funzioni differenziate. Tutte le principali aree pubbliche sono collegate con percorsi pedonali che non entrano in contatto con la viabilità, portata all’esterno e separata in due tronconi per dare continuità pedonale a tutto l’intervento.

Vedasi schema riportato:



Dall'area 4 (verde di confine/Piazza) si accede, pedonalmente, al "Viale" (2) e al "percorso vita/sgambata cani (1). Mentre sulla destra si raggiunge l'area destinata al gioco (3).

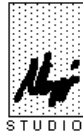
I percorsi pedonali interni prevalentemente marginali al residenziale, sono continui e separati dalle strade, esiste un unico attraversamento su viabilità interna a senso unico.

E' prevista la realizzazione di una piazza, con alberature storiche e locale commerciale, a cerniera tra il nuovo comparto e l'edificato esistente, di fronte alla stessa è prevista la fermata autobus.

Il Comparto è dotato, fin dal 2004 di un impianto di depurazione ad uso comune a tutta Bagno di Piano

E' già realizzata la protezione acustico-visiva lungo tutto il tratto di via Padullese confinante con il Comparto.

Altri obiettivi, a livello di risparmio energetico e bioedilizia si raggiungono con le prescrizioni indicate nell'elaborato AR19_N5 Relazione di valutazione energetico ambientale.



Art. 13 - Vincoli

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

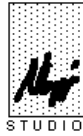
Al fine di ridurre il rischio connesso col potenziale allagamento, gli interventi di nuova costruzione non potranno prevedere locali interrati o seminterrati, non potranno svilupparsi al solo piano terra e tra il piano terra e quello superiore dovranno prevedere una scala interna di collegamento; il 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.

Art. 14 - Deroghe

Eventuali deroghe al presente dispositivo normativo potranno essere concesse solo in casi particolari con preventiva e puntuale dimostrazione dell'impossibilità oggettiva del totale rispetto della norma. In nessun caso la deroga potrà costituire un precedente per la modifica del dispositivo in oggetto.



Art. 15 - Dati metrici del Piano e standards urbanistici

Tutta l'area di intervento, in virtù del disegno urbanistico complessivo che prevede la cessione di ampie aree a verde pubblico garantisce alti standard urbanistici complessivi:

I parametri urbanistici ed edilizi per l'attuazione dell'intervento sono riportati nelle presenti norme e negli elaborati costituenti la variante.

Superfici totali

Dati totali della Variante 2021 prot. 20386 del 17/11/2021:

Superficie Totale intervento*	mq. 70.242,00
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

Dati totali della presente Variante 2021 - Dicembre:

Superficie Totale intervento*	mq. 70.242,00
Aree Extra standard (verde pubblico area 1)	mq. 20.320,00
Tot. Urbanizzazione Primaria	mq. 28.915,00
Di cui per:	
Verde (aree 2,3,4)	mq. 14.502,00
Strade	mq. 7.643,00
Percorsi ciclopedonali	mq. 4.580,00
Parcheggi	mq. 2.190,00
TOT Urb. Primaria	mq. 28.915,00



Superfici Utili totali

Superficie utile totale realizzabile originariamente (C1.8 + B1)	mq. 7.001
A detrarre delocalizzazione CE di mq. 1.000, SU realizzabile	mq. 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

Bologna 12/12/2021

Arch.
Maurizio Maggi