

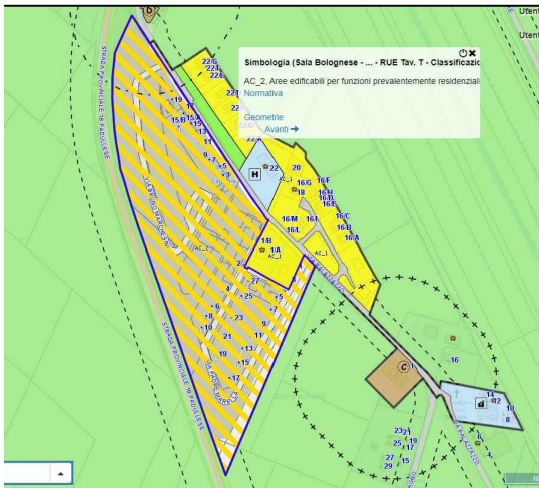


MAURIZIO MAGGI ARCHITETTO – VIA VITTORIO VENETO 27 40131 BOLOGNA – TEL 335 322271



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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA–PREVISIONE DI SPESA

Elaborato

AR13I

Data

Dicembre 2021

Scala

–



COMPARTO AC_2

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREVISIONE DI SPESA

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

1. Introduzione

I terreni interessati alla variante al POC con valenza di PUA sono ubicati in Comune di Sala Bolognese, frazione Bagno di piano, tra la Provinciale n°18 "Padullese" e via Palazzazzo.

Detti terreni, di proprietà della Soc. Domus Holding S.r.l., sono allibrati al N.C.T del Comune di Sala Bolognese al

FOGLIO	PARTICELLA	MQ	PROPRIETA'
14	197	485,00	DOMUS HOLDING S.R.L.
14	199	220,00	DOMUS HOLDING S.R.L.
14	198	112,00	DOMUS HOLDING S.R.L.
14	209	D/1	DOMUS HOLDING S.R.L.
14	203	826,00	DOMUS HOLDING S.R.L.
14	204	439,00	DOMUS HOLDING S.R.L.
14	233	418,00	DOMUS HOLDING S.R.L.
14	234	563,00	DOMUS HOLDING S.R.L.
14	195	264,00	DOMUS HOLDING S.R.L.
14	210	373,00	DOMUS HOLDING S.R.L.
14	211	3,00	DOMUS HOLDING S.R.L.
14	212	500,00	DOMUS HOLDING S.R.L.
14	213	14,00	DOMUS HOLDING S.R.L.
14	214	1.078,00	DOMUS HOLDING S.R.L.
14	215	58,00	DOMUS HOLDING S.R.L.
14	216	64,00	DOMUS HOLDING S.R.L.
14	217	1.609,00	DOMUS HOLDING S.R.L.
14	218	596,00	DOMUS HOLDING S.R.L.
14	219	110,00	DOMUS HOLDING S.R.L.



14	220	68,00	DOMUS HOLDING S.R.L.
14	221	401,00	DOMUS HOLDING S.R.L.
14	222	265,00	DOMUS HOLDING S.R.L.
14	223	361,00	DOMUS HOLDING S.R.L.
14	224	571,00	DOMUS HOLDING S.R.L.
14	225	722,00	DOMUS HOLDING S.R.L.
14	226	117,00	DOMUS HOLDING S.R.L.
14	227	512,00	DOMUS HOLDING S.R.L.
14	228	48,00	DOMUS HOLDING S.R.L.
14	229	8.280,00	DOMUS HOLDING S.R.L.
14	230	23,00	DOMUS HOLDING S.R.L.
14	231	1.131,00	DOMUS HOLDING S.R.L.
14	232	2.107,00	DOMUS HOLDING S.R.L.
14	237	10.093,00	DOMUS HOLDING S.R.L.
14	238	7.566,00	DOMUS HOLDING S.R.L.
14	241	19.458,00	DOMUS HOLDING S.R.L.
14	242	3.357,00	DOMUS HOLDING S.R.L.
14	243	7.050,00	DOMUS HOLDING S.R.L.
14	244	50,00	DOMUS HOLDING S.R.L.
14	245	168,00	DOMUS HOLDING S.R.L.
14	246	162,00	DOMUS HOLDING S.R.L.
TOTALE mq.		70.242,00	

L'area è posizionata in fregio alla via Palazzazzo e, dalla parte opposta della strada si sviluppa la frazione di Bagno di Piano, zona urbanizzata già edificata, a destinazione residenziale, caratterizzata da abitazioni unifamiliari, bifamiliari e un edificio pubblico.

In particolare l'area di intervento, di forma trapezoidale, è delimitata a Sud/Ovest dalla strada provinciale n°18 Padullese, a Nord/Est dalla suddetta via Palazzazzo e ad Est da zone agricole.

2. Modalità di rilievo per la definizione delle zone

Per il rilievo della superficie territoriale, dell'area in oggetto, si è proceduto partendo dai seguenti punti fiduciali:

- PF02/0080/H678 – Spigolo Sud/Est
- PF02/0140/H678 – Palazzaccio spigolo S/O
- PF03/0150/H678 – Bagno di Piano trigonometrico
- PF06/0140/H678 – Pod. Annegati spigolo S/O
- PF03/0140/H678 – Poss. Chiesa spigolo S/E

Per tutte le restanti linee, di individuazione del comparto, si sono utilizzate le linee che delimitano le recinzioni o confini catastali materializzati sul posto, quali mezzerie di fossi, spigoli di fabbricati ecc....

La superficie territoriale odierna, a meno dei lotti già edificati, è di mq. 70.242.



3. Indici di utilizzazione territoriale e destinazione d'uso

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.

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. $2.810+3.188 = \text{mq. } 5.998 < 6,001$

SU già realizzata con vecchio piano (lotti 5 – B6 e B17) mq. 266

SU rimanente da realizzare $(6.001-266) = \text{mq. } 5.735$

4. Elementi conduttori dell'intervento

Dall'analisi dell'edificato esistente e delle caratteristiche ambientali della zona sono emersi due principali obiettivi da perseguire:

- Realizzare in zona "baricentrica" tra il nuovo insediamento e l'esistente uno spazio a piazza come fulcro di partenza di tutti i percorsi pedonali e del verde in dotazione al comparto.
- Realizzare un comparto residenziale fruibile nella quasi totalità dai pedoni senza interferenze con la viabilità.
- L'intervento è inoltre finalizzato all'individuazione di piccoli lotti per l'edilizia residenziale del tipo unifamiliare, bifamiliare, a schiera e in piccoli condomini, in modo da dare una risposta più varia possibile all'utente finale.

La riduzione delle superfici utili, previsto nell'accordo ex art. 18 e le successive scelte di indirizzo tra Proprietà e Comune, vedasi integrazione con proposta di desigillazione superfici inviata in data 29/11/2021 con protocollo comunale n° 21281 del 30/11/2021 hanno portato, con l'eliminazione del lotto B1/2, al recupero di ulteriori 2.426,00 mq. di superficie permeabile.

Elementi caratterizzanti l'intervento:

1. La distanza dei fabbricati dalla strada provinciale è superiore a quaranta metri in quanto al limite di inedificabilità per rispetto stradale (30 m.) si sommano le distanze tra il confine di proprietà (da cui scattano i 30 m.) e la carreggiata stradale, superiore a 5 m. e la distanza dai limiti dei comparti pari a 5 m. Per un totale superiore a 40 m. (Vds. Elab. AR05).
2. In zona centrale rispetto all'edificato esistente e al progettato è stata prevista una ampia zona (c.a. 4.062 mq.) da destinare a piazza. Il fulcro centrale è costituito dalle antiche alberature a "viale" che idealmente si collegano al nuovo "viale" realizzato a prosecuzione. Intorno a tale spazio è prevista una cornice con alberature a schermare gli edifici previsti.

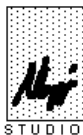


3. il “sistema del verde”, grazie alla distribuzione stradale con accessi periferici è completamente fruibile senza attraversamenti di viabilità carrabile ed è differenziato per “zone ad uso specifico”.
 - **Fascia di protezione acustica e “PERCORSO VITA”**
Area adibita a protezione visiva e acustica dell'intero insediamento. E' caratterizzata da una “Duna” longitudinale (h. circa 3m.) con vegetazione arbustiva e arborea e dal “percorso vita” con 10 stazioni. La parte terminale è adibita a “sgambata cani”.
 - **“IL VIALE”**
Elemento decorativo - funzionale, individua la direttrice “storico - ambientale” delle colture, collega i vari episodi del verde (verde di confine/giochi/percorso vita) e i collegamenti diretti dei lotti prospicienti.
Percorso per passeggiata-sosta.
 - **“IL GIOCO”**
Verde “intercluso” a protezione del gioco bambini.
Facilmente raggiungibile dai lotti perimetrali costituisce uno spazio “protetto” per la sosta e il gioco
 - **VERDE DI CONFINE**
Fascia di connessione tra il sistema del verde e la viabilità “urbana” costituisce il “porto” di attracco del sistema veicolare e ciclo-pedonale esterno. E' caratterizzato da alberatura continua unifilare tra pista ciclo-pedonale e viabilità esistente, dalle aree a verde di accesso al “viale”, dalla piazza, dalla piazzola per la fermata dell'autobus e dalle stazioni ecologiche “schermate”.
4. L'accesso carrabile ai lotti è dalla via Palazzazzo, con due strade della larghezza di mt. 7, fiancheggiate da marciapiedi della larghezza di mt. 1,50. Tale divisione in due viabilità distinte ha permesso di realizzare un sistema del verde e relativi percorsi pedonali non interferenti con la viabilità.
5. Sulla viabilità di progetto e su via Palazzazzo sono state previste due “Aree ecologiche” protette per la raccolta differenziata dei rifiuti.. Altre due sono realizzate sulle viabilità interne.
6. I parcheggi sono previsti ai lati delle strade principali, opportunamente distribuiti per renderli facilmente usufruibili da tutte le abitazioni del nuovo insediamento.

5. Programma di attuazione del piano

I tempi massimi, per l'attuazione del Piano, sono previsti in dieci anni, che si presumono necessari e sufficienti sia per esaurire gli alloggi dei fabbricati in linea e condominiali, sia per completare le abitazioni dei lotti singoli o bifamiliari.

Le opere di urbanizzazione, in gran parte eseguite, saranno completate contemporaneamente alla realizzazione dei fabbricati; alla realizzazione del 50%



della superficie utile abitabile saranno completate tutte le opere di urbanizzazione fatta eccezione del manto di usura della strada. Tutte le opere di urbanizzazione saranno comunque ultimate entro il termine di validità della convenzione urbanistica.

6. Le opere di urbanizzazione: descrizione e stima

Le opere di urbanizzazione primaria e parte della secondaria sono, in parte, già realizzate direttamente dalla proprietà a scomputo dei relativi oneri. Le opere, mancanti o da completare, saranno, ove necessario, oggetto di progetto esecutivo.

a) viabilità

La viabilità, interna, a servizio dei singoli lotti e di collegamento alla via Palazzazzo, è costituita da due strade della larghezza di mt. 7, con colmo centrale, fiancheggiata da marciapiedi della larghezza di mt. 1,50.

Le strade sono costituite da una massicciata realizzata con inerti di varia consistenza e granulometria e pavimentate con manto di conglomerato bituminoso, il tutto atto a sopportare il traffico veicolare previsto.

Il marciapiede, rialzato rispetto la sede stradale, sarà contenuto da un cordolo in granito, sono previsti scivoli per disabili, mentre la pavimentazione sarà realizzata con conglomerato bituminoso posato su massetto armato in conglomerato cementizio.

b) parcheggi

I parcheggi pubblici, previsti a ridosso della viabilità, saranno realizzati su massicciata di inerti di varia consistenza e granulometria; la pavimentazione, del tipo permeabile, sarà costituita da masselli forati in conglomerato cementizio, da inerbire successivamente.

c) piazza e percorsi ciclopedonali

La zona destinata a piazza andrà realizzata secondo le indicazioni progettuali del PUA. I percorsi ciclopedonali già realizzati ma mancanti della finitura superficiale verranno realizzati così come quelli già completati.

d) depuratore

La realizzazione del precedente Comparto C1.8 era subordinata alla realizzazione del depuratore, già realizzato dal lottizzante, e per questo non inserito nella stima sintetica successivamente riportata.

e) fognature

Il sistema fognario a servizio della lottizzazione, diviso per acque bianche e nere, è posizionato al centro della viabilità di progetto.



Si sono utilizzate tubazioni in P.V.C., del diametro adeguato, che si collegano, per quanto riguarda le acque nere al depuratore realizzato alla fine di via Palazzazzo, per quanto riguarda le acque bianche al fosso esistente.

Al fine di raccogliere il maggiore quantitativo di acque meteoriche dovute all'urbanizzazione dell'area è presente una vasca di laminazione dalla capacità adeguata a garantire uno smaltimento regolamentato delle acque.

Le acque stradali saranno raccolte in pozzetti muniti di botola a caditoia, posizionati ai bordi della strada.

Il drenaggio dell'area a verde, centrale, sarà realizzato con tubo forato in P.V.C. rivestito di fibre di cocco .

f) rete idrica e gas

La rete idrica e del gas, in accordo con HERA, è stata realizzata con tubazioni tipo PEDE del diametro necessario. L'attacco alle reti idrica e del gas, esistenti, avviene su Via Palazzazzo. Le nuove reti, seguono l'andamento della viabilità di progetto.

g) rete energia elettrica

La rete di distribuzione è collegata alla cabina realizzata nel comparto.

Le linee di distribuzione dell'energia elettrica sono posizionate sulla strada, nel lato opposto alle linee di acqua e gas.

h) rete telefonica

In accordo con Telecom, è già stata realizzata una linea di distribuzione della rete telefonica, posizionata parallelamente alla linea elettrica.

i) illuminazione pubblica

In linea generale gli impianti elettrici da realizzare avranno le seguenti caratteristiche:

Dal punto di vista del risparmio energetico le nuove armature saranno equipaggiate con sorgente luminosa a led, dotati di un sistema di dimmerazione automatico per ridurre il flusso luminoso dopo la mezzanotte e gestiti da un interruttore crepuscolare astronomico e/o crepuscolare con sonda. Le armature saranno di tipo idoneo per illuminazione stradale e di piste ciclopedonali, equipaggiate ciascuna con sorgente luminosa con tecnologia a led, le sorgenti luminose avranno una temperatura di colore fino a 3000°K.

I sostegni saranno in lamiera a forma circolari diritti, dotati di accessorio per testapalo o sbraccio, provvisti di marcatura CE, in conformità alla norma UNI EN40, realizzati in acciaio S235 JR (Fe 360B), con caratteristiche meccaniche conformi alla norma UNI EN 10025.

l) verde attrezzato

La zona destinata a verde, sarà completata e piantumata così come definito nel progetto.



Gli arredi urbani quali panchine e giochi saranno posizionati nelle aree destinate alle attività ludiche

La stima sintetica delle suddette opere di urbanizzazione, a meno del depuratore già eseguito, è la seguente:

1) viabilità e stazioni ecologiche mq. 8.251 x €/mq. 35,00 =	€ 288.785,00
2) marciapiedi / percorsi pedonali mq. 4.580 x €/mq. 15,00 =	€ 68.700,00
3) parcheggi mq. 2.190 x €/mq. 25,00 =	€ 54.750,00
4) fognatura ml. 1.200 x €/ml. 40,00 =	€ 48.000,00
5) rete idrica e gas ml. 1.250 x €/ml. 55,00 =	€ 68.750,00
6) rete energia elettrica a corpo	€ 60.000,00
7) rete telefonica ml. 1250 x €/ml. 20,00 =	€ 25.000,00
8) illuminazione pubblica a corpo	€ 20.000,00
9) verde attrezzato e piazza mq. 14.502 x €/mq. 15,00 =	€ 217.530,00
totale Euro	€ 851.515,00

La proprietà ha eseguito buona parte delle opere di U1 che, a seguito delle risultanze del Collaudatore nominato dal Comune, è risultata di c.a. il 70% come da nota del Comune del 31/03/2009, PG 3454.

7. Oneri di Urbanizzazione Generale

L'onere di Urbanizzazione Generale, corrispondente ad uno standard per attrezzature collettive e per l'istruzione di 25 metri quadrati per abitante equivalente restituisce, per i 171 a.e. previsti dal progetto, una superficie pari a mq. 4.275,00

L'onere viene assolto dal concessionario mediante la cessione gratuita al Comune dell'area destinata a verde attrezzato posta in fregio alla SP 18 "Padullese" della superficie di mq. 19.970,00

Bologna 12/12/2021

Arch.
Maurizio Maggi