



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

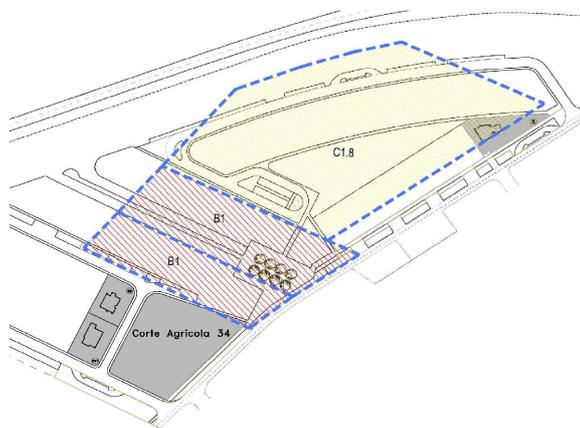


COMUNE DI SALA BOLOGNESE

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

ADOZIONE 5° VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) CON
VALENZA DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) AMBITO C1.8 - AC_2
BAGNO DI PIANO

Via Palazzazzo, ai sensi degli artt. 30, co.4, 34 e 35 LR n. 20/2000 - artt. 3 e 4
della LR n. 24/2017 e ss.mm.ii



INTEGRAZIONI RICHIESTE

PROPRIETA'

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

PROGETTO

Arch. MAURIZIO MAGGI

Oggetto tavola

**INTEGRAZIONE DI VARIANTE
NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE**

Elaborato

IV_AR12 i

Data

Settembre 2023

Scala

–



COMPARTO C1.8-AC_2
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

5° VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) CON
VALENZA DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) AMBITO C1.8 – AC_2
BAGNO DI PIANO – via Palazzazzo



Art.1 - Premesse

Le presenti norme costituiscono base di riferimento per la 5° variante al POC con valenza di PUA per il comparto C1.8 – AC_2 BAGNO DI PIANO – via Palazzazzo.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) sono state redatte come elemento costitutivo del PUA ai sensi dell'art. 10 del RUE. Esse stabiliscono le modalità di esecuzione, chiarendo quali elementi del piano siano vincolanti per i successivi interventi edilizi, quali elementi possono essere variati, nonché l'entità ammissibile di tali variazioni; contengono le prescrizioni di utilizzo delle aree e di progettazione degli interventi previsti per complessivi 3.220 mq di superficie utile SU. Per quanto non specificato nelle presenti NTA, valgono le Norme di Attuazione del RUE, e le NTA del POC, nonché le disposizioni di legge vigenti.

Art. 2 – Dati Urbanistici

L'intervento ricade in ambito AC_2 Aree edificabili sulla base di piani urbanistici approvati (Art. 39 RUE) – Perimetro dei centri abitati (Art. 70 PSC) ma la nuova perimetrazione fa riferimento alla situazione urbanistica precedente alla variante PRG 2004, allora composta da area C1.8 e B1, e alla diminuzione di SU come da Art. 1; i dati odierni risultano quindi i seguenti:

Dati totali della presente Variante 2023 - Settembre:

Superficie Totale intervento	mq.	29.364,00
Area verde Extra standard (parzialmente esterno)	mq.	21.200,00
Tot. Urbanizzazione Primaria	mq.	15.701,00
Di cui per:		
Verde	mq.	8.899,00
Strade	mq.	2.958,00
Percorsi ciclopedonali	mq.	3.179,00
Parcheggi	mq.	665,00
TOT Urbanizzazione Primaria	mq.	15.701,00

Superfici esterne alla perimetrazione

Strade	mq.	2.415,00
Parcheggi	mq.	518,00
Verde privato	mq.	17.077,00

Superfici Utili totali



Superficie utile totale realizzabile originariamente (C1.8 + B1)	mq. 7.001
A detrarre delocalizzazione CE di mq. 3.500, SU realizzabile	mq. 3.501
SU già realizzata con vecchio piano (Lotti 5-B6 e B17)	mq. 281
SU rimanente da realizzare (6.001-266) = mq. 3.220	

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 20 (n.3 già rilasciati) 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 - Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso previste nel presente Piano sono quelle ammesse dall'art. 39 del RUE vigente. Per il lotto 15 si prevede un uso commerciale.

Il cambio di destinazione d'uso, nell'ambito di quelli previsti, non costituisce comunque variante al piano. Nell'area a verde pubblico ("piazza verde") è prevista la realizzazione di un piccolo Centro Civico (50 mq.).



Il Soggetto attuatore dovrà realizzare la predisposizione per tutti gli allacci ai vari servizi (acqua, luce, gas, telefonica e fibra, fognaria) in una area definita nell'elaborato planimetrico IV_AR08_F e IV_AR11_H "Schema delle reti infrastrutturali.; per la realizzazione del fabbricato, sarà cura dell'Amministrazione Comunale prevederlo nella programmazione triennale.

Art. 6 - Base cartografica

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

I limiti della perimetrazione C1.8 e B1 che definiscono il nuovo perimetro del comparto C1,8-AC_2 sono stati rilevati cartograficamente.

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, è di mq. 29.364.

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.

LOTTO	SUP.LOTTI(MQ)	CAPACITA' EDIFICATORIA	H.MAX(m)
COMPARTO C1.8-AC_2			
1	840	150	6
2	840	150	6
3	840	150	6
4	840	150	6
5	876	100	6
6	591	84	6
7	608	84	6



8	608	84	6
9	608	84	6
10	1.584	789	9
11	1.867	789	9
12	628	84	6
13	615	84	6
14	855	160	6
15	375	50	4
16	615	84	6
17	615	84	6
18	897	160	6
B6	660	98	6
B17	709	83	6
TOTALI	14.751	3.501	TOTALI

In giallo i lotti già edificati per un totale di S.U. di mq. 281

S.U. Totale da realizzare = 3.501 – 281 = mq. 3.220,00

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

A detrarre trasferimento CE di mq. 3.500, SU realizzabile mq. **3.501**

SU di progetto (compresa quella realizzata) = **mq. 3.501**

SU già realizzata con vecchio piano (Lotti 5-B6 e B17) mq. 266

SU rimanente da realizzare (3.501-281) = mq. 3.220

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, e dalle strade, sono fissate in 5,00 m., fronte strada provinciale Padullese 7,50 m. E' prevista l'edificazione a filo della perimetrazione di comparto



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 11 rispetto alla strada Provinciale n°18 Padullese.

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

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 in colore cotto naturale. La copertura dell'edificio commerciale nel lotto 15 può essere piana.
- 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 15, per cui è prevista una 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'attività non residenziale.

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.

Dal verde di confine/Piazza si accede, pedonalmente, al "Viale" e al "percorso vita/sgambata cani (area extrastandard) mentre sulla destra si raggiunge l'area destinata al gioco.

I percorsi pedonali interni prevalentemente marginali al residenziale, sono continui e separati dalle strade.

E' prevista la realizzazione di una piazza, con alberature storiche, 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 obbiettivi, 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 anche alle disposizioni generali indicate nella Valsat della Variante POC e nelle relazioni specifiche del Piano Urbanistico Attuativo.

Inoltre restano validi i vincoli previsti per le unità residenziali, dal Regolamento Edilizio vigente all'epoca per la riduzione del rischio da inondazione e per la salubrità dei luoghi. Per cui, onde incentivare la localizzazione al piano terra di superfici destinate integralmente a Sa per servizi (alternativa valida solo per gli edifici a due livelli – piano terra + 1° piano in elevazione), è consentito realizzare le superfici per Sa fino a una superficie massima pari alla proiezione del piano in elevazione, comunque con un massimo non superiore al 110% della Su totale.

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.

Bologna 25/09/2023

Arch.
Maurizio Maggi