



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

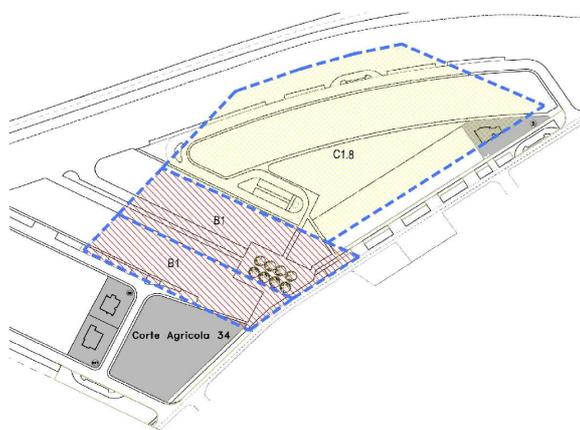


COMUNE DI SALA BOLOGNESE

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
RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREVISIONE
DI SPESA**

Elaborato

IV_AR13 I

Data

Settembre 2023

Scala

–



COMPARTO C1.8-AC_2
RELAZIONE ILLUSTRATIVA
E PREVISIONE DI SPESA

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



1 - Premessa

- con Delibera del Consiglio Comunale n.71 del 30/11/2004 è stato adottato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata del Comparto C1.8-B1, successivamente approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 26/05/2005;
- la Convenzione Urbanistica del Comparto C1.8-B1, con firme autenticate dal notaio Vincenzo Maria Santoro di Bologna, è stata sottoscritta in data 27/06/2005, rep. 113.061/21.629;
- a seguito della grave crisi che ha interessato l'edilizia negli anni successivi, buona parte dell'edificabilità assegnata al Comparto C1.8-B1 (pari a 7.001 mq di SU) non si è potuta realizzare nei termini previsti dalla Convenzione Urbanistica del 2005, ad oggi scaduta;
- la capacità edificatoria residua del Comparto C1.8-B1, risulta di mq 6.735 di SU;
- il Soggetto privato ha realizzato circa il 70% delle opere di urbanizzazione primaria e il depuratore di Bagno di Piano;
- il PSC vigente individua il Comparto in oggetto all'interno del centro abitato della frazione di Bagno di Piano, di cui all'art. 30 della NTA *"Ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato e in corso di attuazione"* ;
- il RUE vigente identifica l'Ambito come AC_2 *"Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione"* di cui all'art. 39 delle norme di RUE;
- la società DOMUS HOLDING srl, in data 05/05/2021 e con prot. n. 6870 , ha presentato al Comune di Sala Bolognese una proposta di completamento del Comparto C1.8 -AC_2 Bagno di Piano – via Palazzazzo, mediante la presentazione di una variante al POC con valenza di PUA;
- il Comparto C1.8 -AC_2 Bagno di Piano – via Palazzazzo risulta compreso nel territorio urbanizzato TU, ai sensi della LR n. 24/2017 e ss.mm.ii;
- il Comune, in seguito a diversi incontri, ha rappresentato al Soggetto Privato il desiderio di alleggerire la capacità edificatoria sulla frazione di Bagno di Piano, in quanto il Comparto C1.8-AC_2 è posto in una zona del territorio con problematiche di tipo idraulico e in un contesto ancora scarsamente urbanizzato, delocalizzando una parte della capacità edificatoria ancora presente nel Comparto in oggetto, con conseguente incremento della superficie permeabile da destinare a parco pubblico, su altra parte del territorio comunale, più idonea ad ospitare della nuova edificazione, da prevedere attraverso un successivo procedimento di cui all'art. 61 della LR n. 24/2017, da recepire nella fase di formazione del PUG;
- il Soggetto privato si è impegnato a trasferire una capacità edificatoria pari a 1.000 mq di SU presso i terreni posti nella frazione Osteria Nuova, distinta al catasto terreni del Comune di Sala Bolognese al foglio 57, mappali 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, e 908, della Superficie Territoriale di mq 15.534, avente attualmente destinazione



“DOT E” di proprietà della Agape srl con sede in Bologna, Via L.C. Farini n. 6, codice fiscale 03980071207;

- in data 15/10/2021 con Rep. 33 è stato sottoscritto l’Accordo art. 18, LR n. 20/2000 a recepimento di quanto sopra indicato;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 80 del 21/12/2021 è stata adottata la 5° variante al POC con valenza di PUA per l’Ambito denominato C1.8-AC_2 Bagno di Piano, procedimento tutt’ora in corso;

Durante la Conferenza dei Servizi per l’ottenimento dei pareri, nulla osta e atti di assenso alla 5° variante al POC con valenza di PUA, da parte del Settore sicurezza territoriale e protezione civile distretto Reno – Uffici territoriale di Bologna della Regione Emilia Romagna (prot. 17302 del 16/09/2022 e prot. 5124 del 18/03/2022) e dal Servizio Pianificazione urbanistica dalla Città Metropolitana di Bologna (prot. 5547 del 24/03/2022 e prot. 15019 del 08/08/2022) sono emerse delle richieste di chiarimento in quanto il comparto ricade interamente in fascia di Pertinenza fluviale del fiume Reno di cui all’art. 18 del Piano Stralcio per Assetto Idrogeologico (PSAI) e interamente in aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti di cui agli articoli 31 e 32 della Variante di coordinamento tra il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni e i Piani stralcio del bacino idrografico del fiume Reno. Il Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico è entrato in salvaguardia con la pubblicazione del progetto di piano il 27/06/2001, ed è diventato pienamente, e tuttora, vigente con il completamento dell’iter amministrativo e con la pubblicazione sul B.U. della Regione Emilia-Romagna il 14/05/2003;

Pertanto la presenta integrazione alla 5^ variante al POC con valenza di PUA per l’Ambito denominato C1.8-AC_2. Prevede quindi una ST di mq. 29.364 e una SU totale di mq. 3.501.

Nella nuova definizione del piano va tenuto conto che tutte le opere di urbanizzazione, come da progetto 2004, sono già state realizzate al 70% - 80% e due lotti (B6 e B17) risultano esterni alla perimetrazione pre 2004. Anche alcuni tratti delle strade risultano esterni a tale perimetrazione ma comunque interni all’area AC_2 post 2004.

2. Dati catastali

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.

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.



L'area C1.8-AC_2, per quanto detto in premessa, risulta all'interno delle aree sopra dette e delimitata dal perimetro di zonizzazione anteriore alla variante PRG del 2004 e risulta di mq.29.364. Vedasi elaborato IV_AR04_B Estratto Catastale.

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

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.

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 dalla perimetrazione e dalla nuova SU concordata di cui in premessa. Per cui i nuovi dati risultano:

- Superficie Territoriale (pre variante PRG 2004) mq. 29.364
- Superficie Utile totale realizzabile originariamente (C1.8 + B1) mq. 7.001
- Superficie Utile totale realizzabile in variante (C1.8-AC_2) mq. 3.501
- SU di progetto = mq. 3.501 = 3.501
- SU già realizzata con vecchio piano (lotti 5 – B6 e B17) mq. 281
- SU rimanente da realizzare (3.501-281) = mq. 3.220
- Indice di utilizzazione territoriale 0,119

Le destinazioni d'uso previste nel presente Piano sono quelle ammesse dall'art. 39 del RUE. In generale la maggior parte dei lotti è destinata alla residenza, salvo il lotto 15 per cui è



previsto un uso commerciale. Sono comunque ammesse quelle consentite dalla vigente normativa.

Nella “piazza a verde” è prevista la realizzazione di un piccolo Centro Civico (50mq.) 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. Il cambio di destinazione d’uso, nell’ambito di quelli previsti, non costituisce comunque variante al piano.

4. Elementi conduttori dell’intervento

Dall’analisi dell’edificio 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 verde a piazza, come fulcro di partenza di tutti i percorsi pedonali e del verde in dotazione al comparto.
- Realizzare un comparto residenziale fruibile nella 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 e a schiera, in modo da dare una risposta più varia possibile all’utente finale.

Elementi caratterizzanti l’intervento:

1. La distanza dei fabbricati dalla strada provinciale è superiore ai quaranta metri in quanto al limite di inedificabilità per rispetto stradale (30 m.) si sommano la carreggiata stradale (7,50), il percorso pedonale (1,50) e la distanza del fabbricato dal confine del lotto (7,50) per una distanza totale di 46,50 m.
2. In zona centrale rispetto all’edificio esistente e al progettato è stata prevista una ampia zona da destinare a piazza verde. 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.

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.. un'altra realizzate sulla viabilità interna.
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 e 5 con colmo centrale, fiancheggiata da marciapiedi della larghezza di mt. 1,50.

Le strade sono costituite da una massiciata 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 massiciata 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 verde e percorsi ciclopeditoni

La zona destinata a piazza andrà realizzata secondo le indicazioni progettuali del PUA. I percorsi ciclopeditoni 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
<hr/>	
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 100 a.e. previsti dal progetto, una superficie pari a mq. 2.500,00

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. 21.200,00

Bologna 25/09/2023

Arch.
Maurizio Maggi