



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

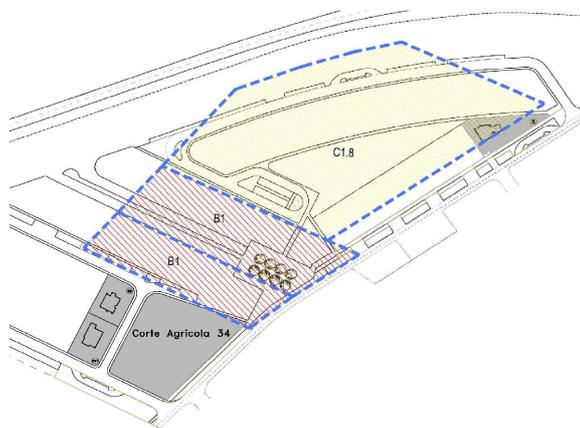


COMUNE DI SALA BOLOGNESE

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 DI ATTUAZIONE**

Elaborato

IV_VP03

Data

Settembre 2023

Scala

—



COMPARTO C1.8-AC_2
PIANO OPERATIVO COMUNALE
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



Premessa

Il POC individua un intervento che costituisce attuazione di porzione dell'ambito individuato dal PSC con la sigla C1.8 – AC_2 BAGNO DI PIANO – via Palazzazzo

1 – 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	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 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



Tutte le superfici per le opere di urbanizzazione primaria risultano maggiori a quelle previste dal PRG prima della variante 2004

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

2 – 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.

Il lottizzante dovrà realizzare la predisposizione per tutti gli allacci ai vari servizi (Acqua, Luce, Gas, Telefonica e fognaria) in una area definita nell'elaborato planimetrico IV_AR08_F e IV_AR11_H "Schema delle reti infrastrutturali.

3 – Unità di intervento

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 (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

4 - 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.

5 - 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.

6 – Tempi di attuazione

La conferma delle previsioni di cui al presente atto e l'attuazione dell'ambito (o porzione di ambito) è subordinata alla presentazione di una variante al POC con valore ed effetto di PUA.

Ai sensi dell'art. 4, co. 4 e 7 della LR 24/2017 e ss.mm.ii, e come specificato nelle "Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale (LR n. 24/2017)" dell'Assessorato Trasporti, Reti infrastrutture materiali e immateriali, Programmazione Territoriale e Agenda Digitale della RER (PG/2018/0179478 del 14/03/2018), la proposta di variante al POC con valenza di PUA dovrà essere adottata entro il 31/12/2021.

Ai sensi dell'art. 4, comma 5 della LR di cui sopra, la stipula della Convenzione urbanistica dovrà avvenire entro il termine perentorio di 6 anni dalla entrata in vigore della LR 24/2017 e pertanto entro il 31/12/2023. All'interno della Convenzione verranno stabiliti i termini per la presentazione dei titoli abilitativi.

Bologna 25/09/2023

Arch.
Maurizio Maggi