

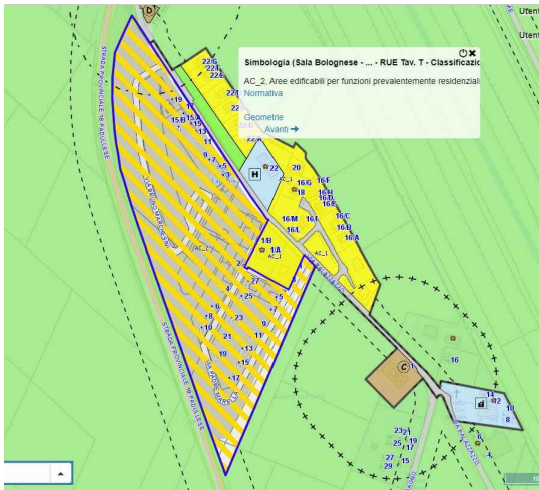


MAURIZIO MAGGI ARCHITETTO – VIA VITTORIO VENETO 27 40131 BOLOGNA – TEL 335 322271



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 DI ATTUAZIONE

Elaborato

VP03

Data

Dicembre 2021

Scala

—



VARIANTE AL POC CON VALENZA DI PUA RELATIVO AL COMPARTO AC_2

(ex C1.8 e B1) “Ambiti edificabili sulla base di piani urbanistici approvati”

1) - PREMESSA

I presenti elaborati riportano gli stralci Normativi e di VALSAT in variante al POC vigente che vengono modificati con il Piano Urbanistico Attuativo del comparto AC_2 sito nel Comune di Sala Bolognese – frazione di Bagno di Piano.

La variante di Novembre seguiva l’approvazione della Giunta Comunale dell’accordo ai sensi dell’ex art. 18 della L.R. n° 20/2000; delibera della Giunta Comunale n° 103 del 30/09/2021 e riguardava principalmente la rimodulazione della capacità edificatoria con riduzione di 1.000,00 mq.

A 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 complessivo 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**

I dati del presente Piano fanno riferimento, in qualità di variante, al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (PPIP) con Convenzione Urbanistica stipulata in data 27/06/2005 rep. 113061/21629 inerente le zone del previgente PRG:

a) “zona residenziale di espansione”, comparto C1.8 (Bagno) con SU assentita di mq. 3.060;

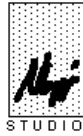
b) “zona residenziale di completamento” B1, con SU assentita di mq. 3.941,00

Parzialmente realizzato con la realizzazione quasi completa delle opere di urbanizzazione e la realizzazione di alcuni lotti (n° 5, B6 e B17) che hanno modificato, se pur di poco, le superfici complessive dell'intervento in variante.



L'area AC_2 è sita nel Comune di Sala Bolognese (Bologna) – frazione Bagno di Piano, individuata al catasto terreni e fabbricati del suddetto Comune:

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	

Dalla superficie territoriale totale di mq. 70.242,00.

La variante proposta ha come vincolo minimo il rispetto dei limiti urbanistici complessivi derivanti dalla Convenzione Urbanistica del 27/06/2005 rep. 113061/21629, dall'accordo ai sensi dell'ex art. 18 della L.R. n° 20/2000 approvato con delibera della Giunta Comunale n° 103 del 30/09/2021 e **della proposta di desigillazione superfici inviata in data 29/11/2021 con protocollo comunale n° 21281 del 30/11/2021**

Superfici (arrotondate al mq.):

Dati totali dal Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (PIIP) 2005:

Superficie Totale intervento	mq. 77.308,00
Aree Extra standard (verde pubblico)	mq. 19.744,00
Tot. Urbanizzazione Primaria	mq. 24.566,00
Di cui per:	
Verde	mq. 11.559,00
Strade	mq. 7.996,00
Percorsi ciclopedonali	mq. 2.844,00
Parcheggi	mq. 2.167,00
TOT Urb. Primaria	mq. 24.566

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

*La Superficie Totale intervento è minore in quanto non computati i lotti già edificati divenuti di proprietà terze.

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

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

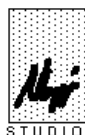
2) - Modalità di attuazione

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.

3) - 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.

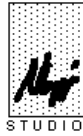
Il Piano individua le singole unità d'intervento (lotti), le aree destinate alle opere di urbanizzazione ed agli standards urbanistici.

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 Dicembre

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

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

SU rimanente da realizzare (6.001-266) = **mq. 5.735**

4) - 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 ad eccezione del lotto B1/2 (in fregio alla piazza) che può prevedere 100 mq. ad uso commerciale. Il



cambio di destinazione d'uso, nell'ambito di quelli previsti, non costituisce comunque variante al piano.

5) - 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.

Bologna 12/12/2021

Arch.
Maurizio Maggi