



## **Città di Castel Maggiore**

### **Bologna**

Settore affari generali e servizi istituzionali

Servizio segreteria generale e presidenza del consiglio

Tel.051/63.86.740/783/861 Fax 051/63.86.802

[segreteria.generale@comune.castel-maggiore.bo.it](mailto:segreteria.generale@comune.castel-maggiore.bo.it) PEC [comune.castelmaggiore@cert.provincia.bo.it](mailto:comune.castelmaggiore@cert.provincia.bo.it)

### **SCHEDA**

#### **DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI SINGOLI IMMOBILI**

#### **COSTITUENTI UN UNICO LOTTO**

##### **a) Immobile sito in P.zza Amendola n. 1**

Edificio già destinato a “sede comunale e uffici pubblici” sito in Comune di Castel Maggiore (BO), Piazza Amendola n°1.

Il fabbricato è parte autonoma di un più ampio organismo edilizio ad uso misto (residenziale/uffici/negozi) che si affaccia sulla piazza pubblica denominata “piazza Amendola”.

L’immobile in trattazione è stato da sempre destinato ad uso pubblico, attualmente ospita solamente la sala del Consiglio Comunale ed altre sale riunioni, che verranno delocalizzate.

L’edificio è stato edificato negli anni 2000/2002, successivamente è stato oggetto di alcuni interventi necessari per adeguare gli spazi alle esigenze dell’amministrazione comunale.

L’immobile si sviluppa su cinque livelli fuori terra e un piano interrato tra loro collegati da un vano scala e un impianto ascensore.

L’immobile con relativa area pertinenziale adibita a spazio pubblico è attualmente censita al catasto fabbricati del comune di Castel Maggiore come segue:

Fg. 10 mappale 1586 sub. U cat D /4 cons. mq. 6260 - cons. DPR 138/98 mq. 1521 -  
rendita Euro 6466,02

L’area pertinenziale (la piazza), non oggetto di alienazione, sarà frazionata e mantenuta quale bene patrimoniale del Comune.

Al fine di ricavare i parcheggi pertinenziali il comune provvederà a propria cura e spese a frazionare una porzione del limitrofo mapp. 1573 parte ed a renderlo atto all’uso mediante opere di pavimentazione in conglomerato bituminoso in analogia ai parcheggi pubblici confinanti; l’area sarà ceduta quindi già trasformata in parcheggio, ma priva di recinzione e cancello.

La superficie lorda vendibile dell’intero fabbricato risulta circa pari a mq. 1596.

##### **Stato conservativo:**

Le strutture portanti sono in cemento armato e laterizio, mentre i paramenti murari esterni sono rivestiti con elementi ceramici fissati con perni in acciaio, attualmente bisognosi di alcuni interventi manutentivi.

La copertura è a falde con manto in laterizio.

La costruzione è dotata d'impianto di riscaldamento autonomo per ogni singolo piano ed è anche presente un sistema di raffrescamento centralizzato.

Gli elementi radianti sono tipo ventilconvettori, fatta eccezione per i servizi igienici dotati di radiatori in ghisa e/o acciaio.

Le dotazioni tecnologiche, seppur parzialmente superate dal punto di vista tecnico, sono nel complesso adeguate e sufficienti all'uso direzionale fino ad oggi preposto.

La distribuzione interna, adeguata e razionale per l'uso direzionale, necessiterà di una massiccia rivisitazione in caso di cambio d'uso

Nel complesso lo stato conservativo, è normale.

**Classe energetica:** Piano T – 1° - 2° e 3° - classe energetica D

Piano 4 - classe energetica E

### **Vincoli:**

L'immobile non presenta vincoli urbanistici, storici, architettonici, culturali, monumentali, paesaggistici, ambientali, e null'altro riguardo a norme cogenti.

### **Consistenza urbanistica e disciplina degli usi**

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Castel Maggiore sono il **PSC (piano strutturale comunale)** e il **RUE (regolamento urbanistico edilizio)**. Entrambi gli strumenti classificano l'immobile all'interno degli **Ambiti urbani consolidati di centralità urbana (AUC-D)**.

Art. 26 del RUE:

Interventi ammessi	<ul style="list-style-type: none"><li>- MO, MS, RE, AM, D, RI, NC, CD</li><li>- in tutti gli Ambiti AUC-D è sempre possibile prevedere incrementi di SU o SA mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi (per i soppalchi nel rispetto del requisito tecnico "E19" di cui al Tomo II del RUE) e/o con cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume già esistente alla data di adozione del RUE e con le seguenti specifiche:<ul style="list-style-type: none"><li>- devono essere rispettati i limiti delle altezze interne dei locali</li></ul></li><li>- è ammesso, per i soli edifici esistenti alla data di adozione della Variante Generale 1998, incrementare la Superficie accessoria (SA) purchè tale incremento avvenga all'interno della sagoma planivolumetrica degli edifici stessi.</li><li>- <u>interventi di ristrutturazione interna</u>, anche con modifica delle unità immobiliari; sono ammessi interventi sui prospetti intesi come ricomposizione delle forature sulle facciate; sono ammessi inoltre tutti quegli interventi tesi alla riqualificazione dei corpi edilizi ed al loro adeguamento igienico-tecnologico.</li><li>- <u>in caso di interventi interni non strutturali</u>, finalizzati al contenimento del consumo energetico e/o alla mitigazione acustica degli ambienti, riguardanti edifici od unità immobiliari esistenti alla data di adozione del PSC (11 febbraio 2009) e che comportino l'ispessimento fino a cm 10 di componenti strutturali verticali esterni, (pareti) od orizzontali (solai intermedi e non), è permesso derogare dai requisiti dimensionali minimi degli ambienti stessi stabiliti dal presente RUE, qualora venga comunque garantita una cubatura d'aria minima dell'ambiente, determinata dalla superficie minima e dall'altezza minima richieste per il vano su cui si interviene. Dovrà comunque essere garantita un'altezza interna minima dei vani abitabili non</li></ul>
--------------------	---

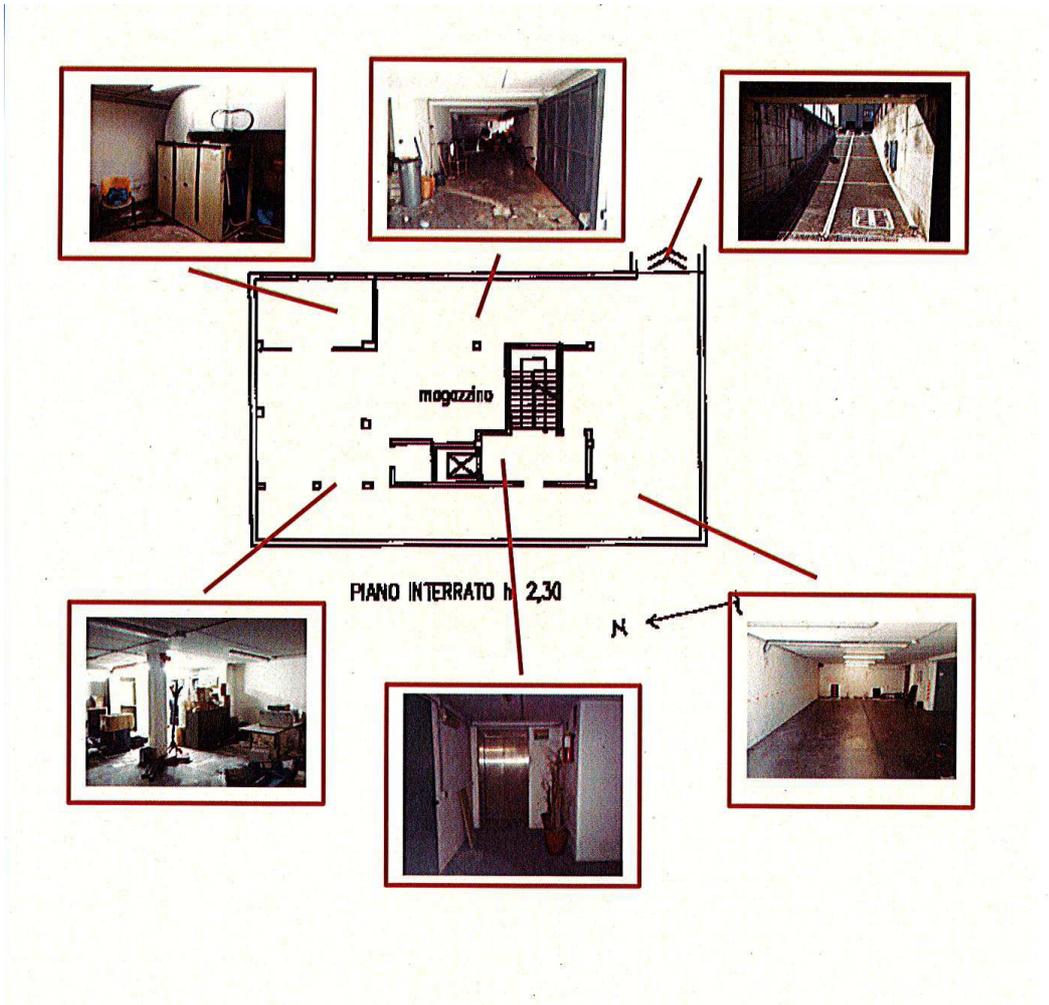
	<p>inferiore a mt. 2,60.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>In alternativa all'utilizzo dell'indice sopradefinito</u> (in modo autonomo: le due previsioni non si sommano) sono ammessi i seguenti Interventi con indirizzo di risparmio energetico: <ul style="list-style-type: none"> <li>- nel caso in cui si preveda un intervento complessivo che interessi tutto l'edificio (mediante intervento di demolizione "D" con ricostruzione "RI" e Ristrutturazione Edilizia "RE" globale), è ammesso un incremento della SU esistente purchè l'incremento sia finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore alla media (di cui all'Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008 come modificato dalla Delibera G.R. n. 1366/2011), o comunque utilizzando altri criteri o metodologie (Leed, Casa Clima, ecc.) purchè comparabili con le norme regionali sopracitate, ovvero: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ampliamento del 10% se viene realizzato un edificio di classe "B";</li> <li>- ampliamento del 25% se viene realizzato un edificio di classe "A";</li> <li>- ampliamento del 30% se viene realizzato un edificio di classe "A+".</li> </ul> </li> </ul> <p>Tale condizione dovrà essere attestata dal "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposizioni di legge.</p> <p>Con tale intervento è possibile aumentare l'altezza del nuovo edificio di un piano.</p> <p>Un ulteriore piano in più è consentito previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.</p> <p>La SU oggetto dell'incremento percentuale non è soggetta a pagamento degli oneri concessori.</p> </li> <li>- <u>interventi di demolizione con ricostruzione</u> fino al raggiungimento dell'Uf massimo di 0,50 mq/mq a parità di altezza; E' possibile aumentare di un piano l'edificio da ricostruire.</li> </ul> <p>Un ulteriore piano in più è consentito previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.</p>
Usi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UA1, UA2 UC1, UC3, UC4, UC5, UC12/A, UC13, UC14, UC18, UC19, UC20, UC22, UC23, UC24, UC25, UC26, UC27</li> <li>- UC12/B nel rispetto del Regolamento dell'Unione approvato con delibera n. 12 del 19.7.2010</li> <li>- UL1</li> <li>- US1, US2, US4 US8</li> </ul>

per eventuali ulteriori parametri si rimanda all'art. 26 del Rue.

Foto

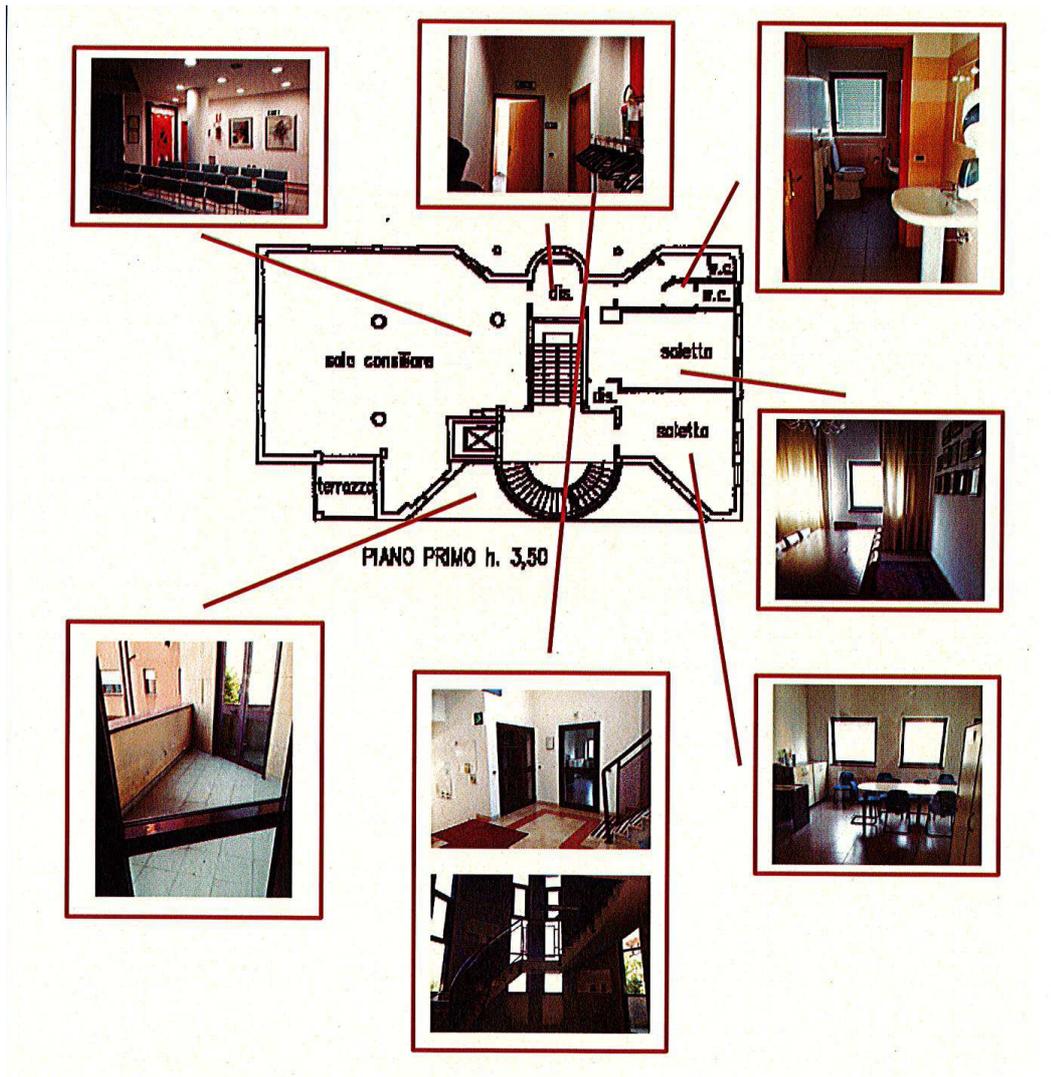


# Piano Interrato

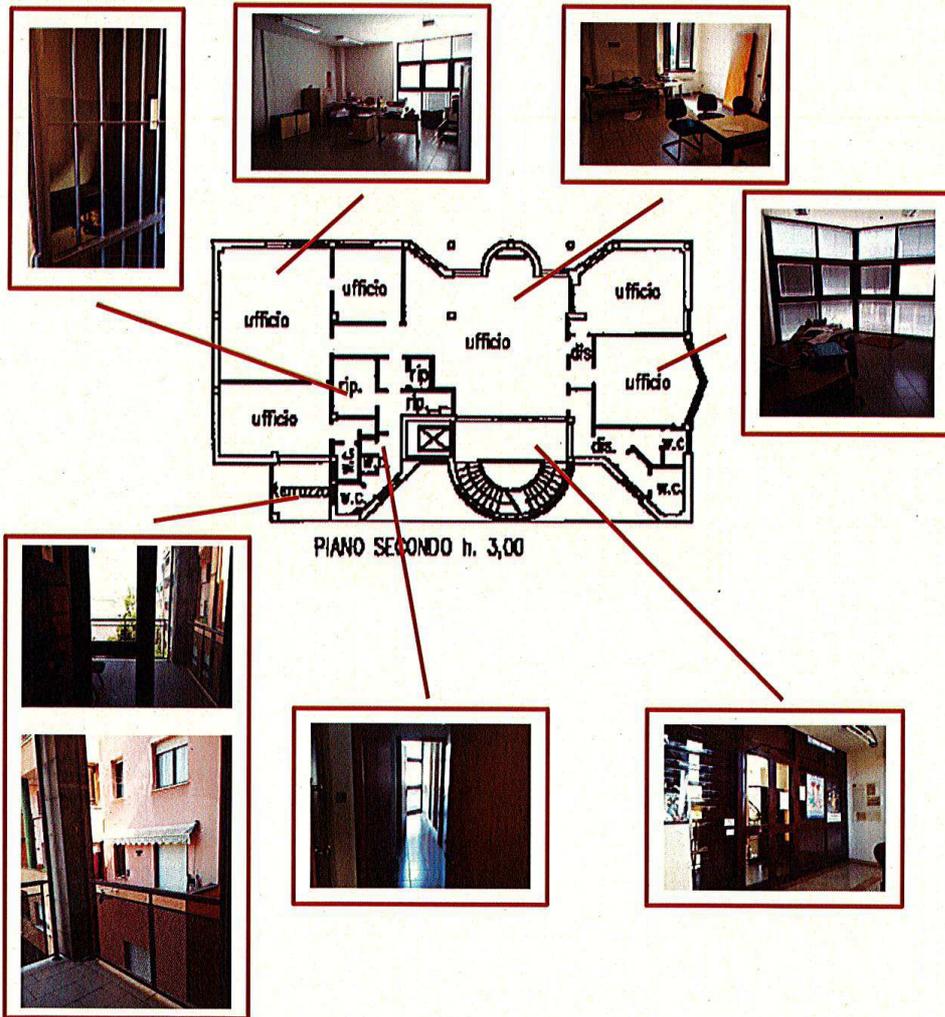




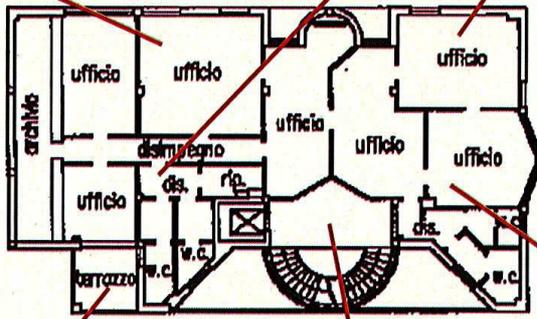
Piano 1°



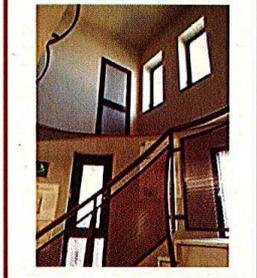
Piano 2°



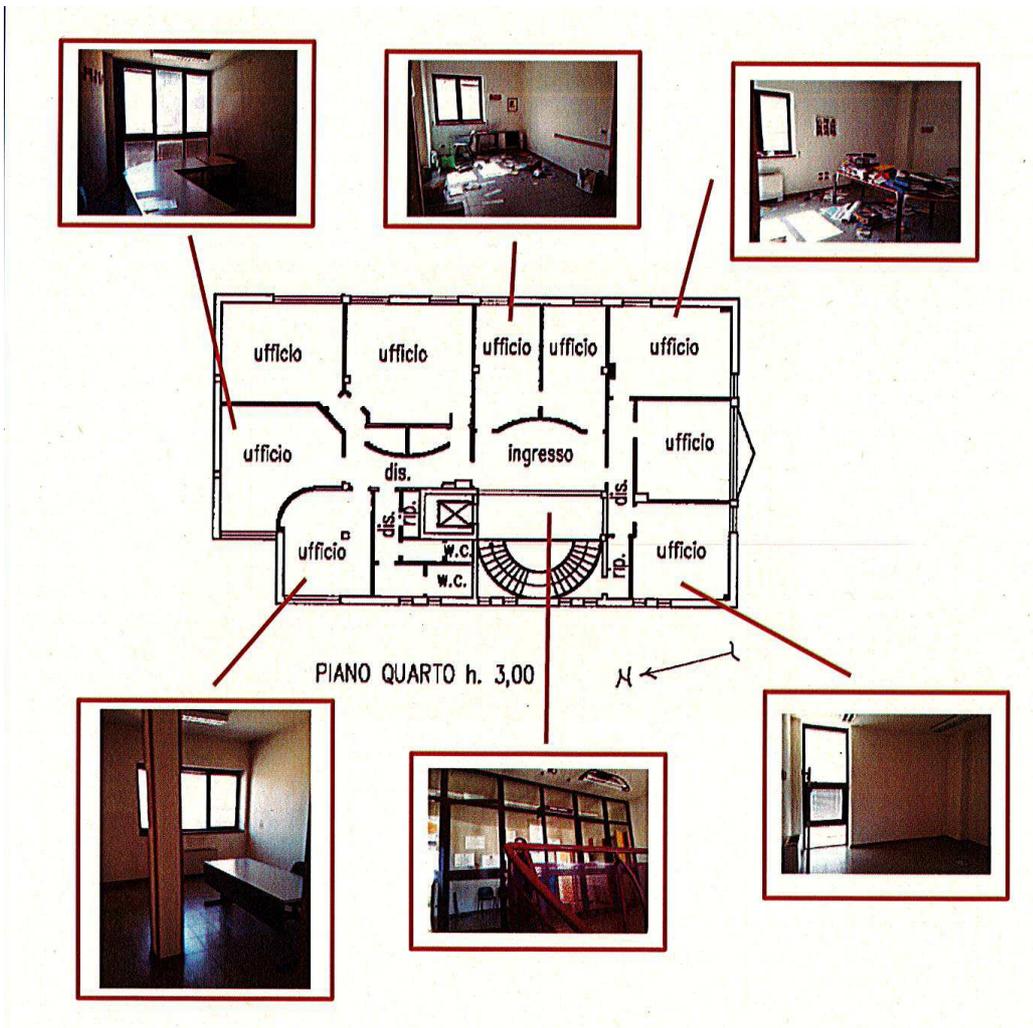
Piano 3°



PIANO TERZO h. 3,00



Piano 4°



## **b) Area edificabile sita in Via Bondanello**

Il terreno ha accesso diretto dalla via Bondanello e si trova a circa 1 km dalla sede del Municipio e pertanto si colloca in una posizione centrale rispetto al centro abitato di Castel Maggiore.

Il terreno è tenuto a prato, è privo di sovrastanti fabbricati ed ha un'estensione di **mq 975**. La configurazione è regolare rettangolare e la giacitura piana.

L'immobile è attualmente censito al catasto terreni del comune di Castel Maggiore al fg. 10 mapp. 1046 qualità seminativo Cl. 1 mq. 975 R.D. Euro 13,65 RA Euro 6,04

### **Vincoli:**

L'immobile non presenta vincoli urbanistici, storici, architettonici, culturali, monumentali, paesaggistici, ambientali, e null'altro riguardo a norme cogenti.

### **Consistenza urbanistica e disciplina degli usi**

Nel vigente Regolamento Urbanistico Edilizio **RUE**, la destinazione dell'area risulta essere "Ambiti urbani consolidati di maggiore qualità insediativa – AUC-A (art. 23)".

Con delibera di Consiglio Comunale N. 54 del 20/12/2016 è stata adottata la Variante Urbanistica n. 7 al RUE che introduce apposita scheda di intervento n. 13 con i seguenti paramentri:

Superficie minima di intervento	=	Area individuata cartograficamente
Capacità edificatoria max	=	Uf=0,50 mq/mq
Modalità di intervento	=	Diretto
Usi	=	Come definiti dall'art. 23 del RUE
Parcheggi Pubblici (P1)	=	Come definiti dall'art. 37 del RUE
Parcheggi Privati (P3)	=	Come definiti dall'art. 37 del RUE
Verde Pubblico	=	Non dovuto
Altezza Massima	=	9,50 m
Distanze	=	Come definite dall'art. 23 del RUE
Rapporto di copertura (Q)	=	Come definito dall'art. 23 del RUE
Permeabilità (VP)	=	Come definita dall'art. 23 del RUE
Prescrizioni particolari	=	---
Ambito	=	AUC-A

# Foto



## b) Area edificabile sita in Via A.Manzoni/I.Bandiera

Il terreno è posto in seconda linea rispetto alla via Irma Bandiera ed è accessibile da una strada laterale. L'area si trova a meno di mezzo km alla sede del Municipio e pertanto si colloca in una posizione centrale rispetto al centro abitato di Castel Maggiore.

Il terreno è tenuto a prato, è privo di sovrastanti fabbricati ed ha un'estensione di **mq 743**.

La configurazione è regolare rettangolare e la giacitura piana.

L'immobile è attualmente censito al catasto terreni del comune di Castel Maggiore al fg. 23:

- mapp. 1051 qualità seminativo arborato Cl. 1 mq. 693 R.D. Euro 10,02 R.A. Euro 4,29
- mapp. 1055 area urbana mq. 50

L'immobile non presenta vincoli urbanistici, storici, architettonici, culturali, monumentali, paesaggistici, ambientali, e null'altro riguardo a norme cogenti.

### Consistenza urbanistica e disciplina degli usi

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio **RUE**, la destinazione dell'area in valutazione risulta essere "**Ambiti urbani consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica – AUC-C (art. 25)**":

Superficie minima di intervento	lotto di proprietà
Capacità edificatoria max (C.ed.max)	- Per i lotti liberi esistenti alla data di adozione del RUE (25.03.2009): Uf = 0,50 mq/mq
Interventi ammessi	- MO, MS, RE, AM, D, RI, NC, CD
Usi	- UA1 - UC3, UC4, UC5, UC12/A, UC14, UC15, UC18 UC19, UC22, UC23, UC26, UC27 - UC12/B nel rispetto del Regolamento dell'Unione approvato con delibera n. 12 del 19.7.2010 - US1
Parametri	- Standard e parametri da applicare negli interventi da realizzare nell'Ambito AUC-C: - <u>parcheggi privati P3 e parcheggi pubblici P1</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 37 del RUE; - <u>altezza massima</u> : uguale all'esistente in caso di D con RI; altezze diverse nei casi di incremento di SU dove previsto ed alle condizioni descritte al paragrafo "interventi ammessi" precedente; m. 16,00 nei lotti che risultano liberi ai sensi della definizione riportata al paragrafo precedente (C.ed.max); - <u>rapporto di copertura</u> : per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: a) rapporto di copertura (Q) = 50% del lotto b) dotazione di superficie permeabile (VP) = 40% del lotto e comunque non peggiorativo rispetto la situazione esistente; - <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u> (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino

	<p>modifiche alla sagoma piani volumetrica dell'edificio e delle nuove costruzioni all'interno dei piani particolareggiati): la distanza fra pareti cieche o finestrate di edifici residenziali non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori della residenza, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato residenziale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6 qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre delle abitazioni prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u> (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio): la distanza tra pareti cieche o finestrate di edifici residenziali non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori della residenza, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal fabbricato residenziale contiguo, ad una distanza di m. 3 da eventuali fabbricati per servizi contigui;</li> <li>- <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u> (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma piani volumetrica dell'edificio): tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici residenziali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi della residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà (costruzioni in aderenza, costruzioni con comunione del muro di confine, costruzioni con innesto nel muro di confine) di edifici residenziali e di edifici per servizi alla residenza secondo il codice civile, previo accordo, mediante atto trascritto, tra i proprietari confinanti; nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;</li> <li>- <u>distanza degli edifici dal confine di Ambito</u> : tra gli Ambiti consolidati e gli Ambiti produttivi o gli Ambiti agricoli, la distanza minima da osservare nella costruzione di edifici residenziali non potrà essere inferiore a m. 5. Tale distanza potrà essere ridotta a m. 1,50 per gli edifici destinati a servizio della residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50;</li> <li>- <u>distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU):</u> m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; al di fuori del TU valgono le distanze riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC;</li> </ul>
--	--

