



Comune di

# Sala Bolognese

## **PIANO OPERATIVO COMUNALE** **Variante 1 - 2021**

Norme di Attuazione

Il Sindaco:

Emanuele Bassi

Pianificazione urbana:

Emanuele Bassi

Direttore Area tecnica:

Arch. Giuliana Alimonti



Gruppo di lavoro MATE:

*urb. Raffaele Gerometta* – Direttore tecnico  
*arch. Chiara Biagi* – Progettista responsabile

Comune Sala Bolognese

*arch. Giuliana Alimonti* – Direttore Area Tecnica  
*geom. Ennio Benedetto* - Collaboratore



*Andrea Franceschini* - cartografia

## **INDICE**

**SCHEDA AMBITO ARS.SB\_VIII ..... 2**

**Art.1 - POC con valenza di PUA relativo al comparto denominato Intervento 1.1 per  
Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio – ARS.SB  
VIII a SALA ..... 2**



## **Variante 1 – 2021 POC**



## **SCHEDA AMBITO ARS.SB\_VIII**

### **ART.1 - POC CON VALENZA DI PUA RELATIVO AL COMPARTO DENOMINATO INTERVENTO 1.1 PER AMBITI DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE URBANA PER USI RESIDENZIALI E/O DI SERVIZIO – ARS.SB VIII A SALA**

1. Il POC individua un intervento che costituisce attuazione di porzione dell'ambito individuato dal PSC con la sigla ARS.SB\_VIII.

#### **2. Modalità di attuazione**

E' una porzione di un ambito di nuova previsione, ad ovest di Sala Bolognese posto in continuità con un tessuto urbano consolidato dove vi sono insediate funzioni prevalentemente residenziali.

L'area è identificata al Catasto terreni del Comune di Sala Bolognese, al fg. 37 Mapp. 412, 415, 416 e 418 e presenta una superficie territoriale catastale complessiva di circa 11.367 mq che è oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000.

L'area identificata al Fg. 37 e Mapp. 409 rappresenta un'ulteriore area da cedere all'Amministrazione per la realizzazione di politiche pubbliche strategiche.

Per il calcolo del DE riconosciuto alle proprietà, si utilizzano i seguenti parametri (con riferimento alle NTA del PSC comma 6, lettera a) dell'art.2 bis e alle linee di indirizzo per la valutazione delle proposte pervenute in risposta all'avviso pubblico per la raccolta e la selezione delle proposte di trasformazione urbanistica da programmare nel POC 2017-2022 approvato con Delibera di G.C. n°160/2016:

- UT =0.13 mq/mq per gli Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS), dovuto al riconoscimento dell'interesse pubblico sotteso alla realizzazione di porzione dell'asse viario di importanza strategica e alla cessione dell'area di cui al Foglio 37 mappale 409.

L'indice ridotto, pari a UT=0,05 mq/mq, va utilizzato nel calcolo relativo alle porzioni soggette ai vincoli di in edificabilità derivanti da leggi o piani sovraordinati e non indennizzabili come stabilito nelle NTA del PSC comma 6 lettera e) del'art.2 bis.

Alla luce di tali determinazioni, il DE complessivo, anche alla luce degli effettivi vincoli presenti sul territorio, risulta pari a: 1.500 mq di SU.

#### **3. Parametri e prescrizioni progettuali**

- **Su prevista** complessiva = 1.500 mq.,
- **Numero alloggi:** Sono previsti per 1500 mq di SU la realizzazione indicativa di circa 21 alloggi. Calcolando come alloggio medio 70 mq (art.2 NTA del PSC) o comunque in accordo con l'A.C.
- **SP min:** superficie permeabile, non inferiore al 30% della ST

- **H max:**13,50 mt
- **Verde privato condominiale** (Vpc), non inferiore al 50% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto edificabile al netto della superficie coperta,

Per gli usi residenziali e i servizi connessi:

- **Parcheggi di urbanizzazione** (PU) non inferiori a 40 mq/100 mq di SU;
- **Verde pubblico attrezzato** (VP) non inferiore a 70 mq/100 mq di SU;

L'edificazione dovrà essere interamente concentrata nell'ambito ARS.SB\_VIII, all'esterno delle aree di inedificabilità non derogabili previste dal PSC, secondo le indicazioni schematiche fornite nella Relazione illustrativa.

#### 4. Usi ammissibili

Usi Principali (non inferiori al 70% della SU):

U.1, U.20, U.21, U.24, U.28, U.29, U.2, U.3

Usi secondari (non superiori al 30% della SU):

U.2, U.3, U.4, U5.1a, U5.1.b, U.7, U.10, U11, U.12, U.13a

#### 5. Prescrizioni particolari

/

#### 6. Sostenibilità ambientale della trasformazione

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 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 inoltre alle disposizioni generali indicate nella Valsat della Variante POC e nelle relazioni specifiche del Piano Urbanistico Attuativo.

## **7. Tempi di attuazione**

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo richiamato al secondo comma.