



COMUNE DI SALA BOLOGNESE
(PROVINCIA DI BOLOGNA)



**Proposta di Variante al POC con Valenza di PUA
relativo ai terreni ubicati nel Comune di Sala Bolognese
località PADULLE denominato "Comparto GLI OLMI"**



PROGETTISTA

Arch. Sergio Brancolini

PROGETTISTI SPECIALISTICI

**Relazione Energetica Ambientale
Arch. Flavio Quintavalli**

**Relazione Geologica e Geotecnica;
Dott. Geol. Pierluigi Dallari**

**Rilievi Topografici e Catasto;
Geom. Antonio Fina**

**Rete illuminazione e telefonica;
P.I. Fabio Caretti**

**Rete gas acqua fognature;
Dott. Agr. Dario Nania**

**Relazione Acustica;
Dott. Geol. Pierluigi Dallari**

**Relazione Archeologica;
Dott. Riccardo Vanzina**

**Relazione paesaggistica e vegetazionale
Dott. Agr. Dario Nania**

PROPRIETA'

Sig.ra Marina Frabetti

Sig.ra Diva Frabetti

Sig.ra Ivanna Grandi

Sig.ra Anna Frabetti

Sig.ra Marisa Frabetti

Oggetto: **PROGETTO**

**NTA
(Norme Tecniche di Attuazione)
PUA**

Data: **Novembre 2021**

Tav. 13

Disegno: **Relazione**

COMUNE DI SALA BOLOGNESE

(PROVINCIA DI BOLOGNA)

**Proposta di Variante al POC con Valenza di PUA
relativo ai terreni ubicati nel Comune di Sala Bolognese**

AMBITO ARS.SB_I

PROPRIETA':

Sig.ra Frabetti Marina – Sig.ra Frabetti Diva – Sig.ra Grandi Ivanna

(mapp. 589 – 591)

Sig.ra Frabetti Anna – Sig.ra Frabetti Marisa

(mapp. 131)

PROGETTISTA:

Arch. Sergio Brancolini

N T A

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

P U A

Indice

Art. 1 – Ambito di applicazione

Art. 2 – Localizzazione dell' intervento

Art. 3 – Elaborati del PUA

a. - Elaborati grafici di progetto

b. - Documentazione Tecnica ed Amministrativa

Art. 4 – Destinazioni d'uso

Art. 5 – Unità di intervento

Art. 6 – Distanze e quote altimetriche dal suolo

Art. 7 – Modalità di attuazione

Art. 8 – Progetto urbanistico e tipologie edilizie

Art. 9 – Sistemazione aree verde privato e recinzioni

Art. 10 – Varianti al PUA

Art. 11 - Prescrizioni particolari

Art. 1 - Ambito di applicazione

POC con valenza di PUA relativo al comparto denominato Intervento Comparto Gli Olmi per Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio – ARS.SB_I (località Padulle di Sala Bolognese Via della Pace)

Il POC individua un intervento che costituisce attuazione di porzione dell'ambito individuato dal PS con la sigla ARS.

Art. 2 - Localizzazione dell' intervento

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, posto ad est tra Via Pace e ovest Via Viazza Padulle

Art. 3 - Elaborati del PUA

a. - elaborati grafici di progetto

Tav. 01 Planimetria di inquadramento

Tav. 02 Rilievo piano altimetrico

Tav. 03 Documentazione fotografica

Tav. 04 Planivolumetrico

Tav. 05 Pianta Piano Terra

Tav. 06 Pianta Piano Primo

Tav. 07 Pianta Piano Secondo

Tav. 08 Schema rete fognatura acque bianche/nere/acquedotto

Tav. 09 Schema rete telefonica/ENEL/illuminazione pubblica

Tav. 10 Progetto sistemazione paesaggistica e vegetazionale

b. - Documentazione Tecnica ed Amministrativa

11 Relazione Geologica e Geotecnica

12 Relazione illustrativa PUA

13 NTA (Norme tecniche di attuazione) PUA

14 Valutazione archeologica preventiva

15 Studio previsionale impatto acustico

16 Relazione idraulica

17 Relazione Valutazione energetica ambientale

18 Computo Metrico

19 Segnaletica Stradale

Tav.20 Aree di Cessione

21 Tav. 21 VALSAT

22 Relazione illuminazione

23 Relazione del verde

Art. 4 – Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso previste nel suddetto Piano sono le seguenti;

- USI principali (non inferiori al 70% della S.U.)
 - U.1 Residenza
 - U.20 Servizi ed attrezzature di interesse comune
 - U.21 Attrezzature sportive pubbliche e private
 - U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
 - U.28 Attrezzature socio-sanitarie
 - U.29 Attrezzature socio-sanitarie
- USI secondari (non superiori al 30% della S.U.)
 - U.2 Attività ricettive
 - U.3 Residenza collettiva
 - U.4 Esercizi commerciali di vicinato
 - U.5.1a Medio piccole strutture di vendita
 - U.5.1b Medio grandi strutture di vendita
 - U.7 Pubblici esercizi
 - U.10 Locali per spettacolo
 - U.11 Piccoli uffici e studi professionali
 - U.12 Attività terziarie e direzionali
 - U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone

Art. 5 – Unità di intervento

La progettazione urbanistica dell'ambito in oggetto, individua delle porzioni di lotti denominati da L1 a L9 per fabbricati mono o bifamiliari, L10 e L11 lotti per n. 2 palazzine composte da 6/7/8 unità immobiliari e 3 unità per ERS e delle aree destinate alle opere di urbanizzazione ed agli standard urbanistici.

Le altezze potranno variare per i fabbricati mono o bifamiliari tra ml 7,50 e ml 8,50 mentre le palazzine la quota max sarà di ml 13,50.

LOTTO	SUP. FONDIARIA mq	SUP. UTILE	N°ALLOGGI
L 10	1920,03	480	6
L 11	1968,32	480	6
L 1	1091,35	184	2
L 2	965,87	184	2
L 3	965,87	184	2
L 4	965,87	184	2
L 5	965,87	184	2
L 6	965,87	184	2
L 7	965,87	184	2
L 8	965,87	184	2
L 9	965,87	184	2
	12.706,66	2.616	30

Art. 6 – Distanze e quote altimetriche del suolo

Nella progettazione verranno considerate le Distanze dei fabbricati tra di loro, dai confini di proprietà, dai limiti di Comparto e dalle strade, stabiliti dal Codice Civile dalle NTA del Vigente RUE e dal Codice della strada.

Per quanto riguarda le quote altimetriche nella Tavola del RUE Tav. SB/Tb, sono evidenziate in grigio le quote altimetriche topografiche che variano da un minimo di ml 23,40 ad un massimo di ml 23,80 slm.

Nell'elaborato grafico denominato Tav.02 Rilievo piano altimetrico è stato evidenziato in rosso con chiodo a terra il punto 0,00 quale quota di riferimento dell'intero Comparto, situato in prossimità della recinzione a confine dell'accesso della carreggiata e Via della Pace.

A seguito del rilievo topografico effettuato, si evince che le quote battute risultano essere più basse della quota di riferimento.

All'art.32 del RUE è prevista la quota dal punto 0,00 pari a 0,50 cm di altezza per la realizzazione del piano d'imposta dei fabbricati, e nella zona più bassa la quota risulterà essere 1,37 ml dallo stato di fatto.

Art. 7 – Modalità di attuazione del PUA

L'attuazione del PUA denominato "GLI OLMPI" in ragione di quanto previsto dalla legislazione vigente, Art. 28 della L. 1.150/42 e ss.mm.ii., dopo la sua approvazione, prevede la stipula di una specifica convenzione attuativa tra le proprietà e l'amministrazione pubblica allegata al medesimo PUA,

entro il 01/01/2024 ai sensi della L.R. 24/2017 e che specifica tra l'altro:

- la realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore, delle opere di urbanizzazione primaria S1 e secondaria S2 previste nel PUA, oltre alle loro caratteristiche progettuali e modalità di controllo per la loro corretta esecuzione (rif. Elaborato grafico. Tav. 21).
- la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previo collaudo delle stesse.
- la realizzazione di uno spazio pubblico da adibire a bar/ristoro da cedere all'Amministrazione
- gli elementi progettuali di massima delle opere da realizzare;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione da realizzare
- la consegna al Comune delle opere di urbanizzazione entro il termine fissato nella convenzione attuativa;
- i termini per le garanzie (fidejussioni) fornite dal soggetto attuatore per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.
- in particolare il soggetto attuatore potrà presentare richiesta all'Amministrazione Comunale del titolo abilitativo, permesso di costruire (PDC) per l'edificazione dei lotti in ottemperanza alle norme del presente piano e della normativa di PRG e RE vigenti del Comune di Sala Bolognese soltanto dopo l'avvenuta presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Art. 8 - Progetto urbanistico e tipologie edilizie

La progettazione urbanistica dell' area in oggetto prevede la realizzazione con la suddivisione in lotti per gli edifici e della viabilità di Comparto in modo da garantire la massima razionalizzazione delle aree per spazi pubblici e collettivi, seguendo le relazioni spaziali, funzionali e tipologiche individuate in sede preliminare con gli uffici tecnici della Pubblica Amministrazione.

L' intervento in progetto, caratterizzato da una tipologia edilizia mono e bifamiliare e due palazzine, qualificato da una bassa densità edilizia, dovrà prestare una particolare attenzione alla qualità dei materiali, alle proprietà cromatiche, ai dettagli costruttivi, tale da fornire nel suo complesso una elevata qualità urbana.

La configurazione architettonico-funzionale degli edifici del progetto urbanistico dà rappresentazione delle possibili modalità dell'effettiva trasformazione conseguibile con i successivi progetti edilizi di permesso di costruire. Ha quindi valore dimostrativo della possibilità di insediare i volumi costruiti ed è la base per l'individuazione della sagoma di ingombro che gli edifici di successiva definizione potranno avere sia in pianta sia in altezza, nel rispetto delle superfici, altezze e distanze.

Il piano disciplina i contenuti formali delle tipologie edilizie di riferimento per i successi permessi di costruire dei progetti edilizi.

Gli edifici dei singoli lotti relativi agli Elaborati grafici Tav.05, Tav.06 e Tav.07 non sono vincolanti nelle caratteristiche funzionali e tipologiche semplicemente rappresentativi degli interventi edilizi.

La sagoma plani volumetrica potrà subire variazioni senza determinare variante al piano.

Per quanto non esplicitamente riportato, si fa ampio riferimento alle disposizioni del RE e delle NTA del Comune di Sala Bolognese.

Requisiti architettonici degli edifici

I requisiti architettonici si riferiscono ad esigenze connesse alle soluzioni costruttive che saranno adottate in sede progettuale esecutiva, in particolare dovranno essere scelti in base alle loro caratteristiche di sostenibilità privilegiando i materiali naturali e riguardano:

- L' unitarietà cromatica dei materiali e dei paramenti dei fronti edificati, ottenuta con l' utilizzo di materiali quali il mattone in laterizio "a vista" e gli intonaci tinteggiati che dovranno rispettare i colori tipici della tradizione locale (chiari) e comunque specificati negli elaborati del progetto edilizio di ogni edificio.
- Le coperture saranno del tipo a falda inclinata non inferiore al 30%, realizzata con manto in laterizio, in lamiera grecata ondulata, o altre soluzioni innovative.

Particolari esigenze architettoniche e tipologiche possono:

presentare corpi emergenti dalla continuità di falda quali vani scala, ascensori.

- terrazze piane scoperte o coperte
- elementi architettonici per l' illuminazione dei sottotetti
- eventuali coperture piane se giustificate da una progettazione architettonica unitaria.
- lattonerie in rame o lamiera preverniciata
- infissi esterni in legno o in alluminio
- serramenti in legno o plastica
- bancali in materiale lapideo o similari

Art. 9 – Sistemazione aree verde privato recinzioni e passi carrai

a. Verde privato

Il progetto del verde privato dovrà essere allegato al progetto architettonico di ogni singolo edificio.

Le aree a verde privato di pertinenza degli edifici dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:

le superficie permeabili dovranno essere provviste di copertura vegetale e potranno essere dotate di siepi, di alberature e di esemplari arbustivi con essenze autoctone o naturalizzate in loco e comunque in conformità con quanto previsto dal Regolamento Comunale del verde.

Le pavimentazioni dei parcheggi pertinenziali dovranno essere realizzate con autobloccanti drenanti/filtranti o grigliati e potranno essere considerati superficie permeabile come previsto dal RE, quelle dei marciapiedi interni preferibilmente con materiali naturali in sintonia con quelli dell'edificio.

b. Recinzioni

Le recinzioni su fronte strada pubblica dovranno essere caratterizzate dall' uniformità di forma, colore, dimensioni e materiale.

Saranno realizzate con basamento (indicativamente 60/65 cm., in muratura faccia a vista/c.a. e/o intonacato e tinteggiato con colori simili a quelli gli edifici, copertina e pannelli metallici in ferro per un altezza complessiva di **1.80** ml.

Le recinzioni tra aree private saranno realizzate in sintonia con il paramento dell' edificio (eventualmente anche in rete metallica).

I cancelli, sia pedonali sia carrabili, saranno realizzati in modo uniforme per l' interno comparto.

Saranno predisposti appositi spazi per i contenitori della raccolta differenziata "porta a porta" in recinzione come previsto dalle norme comunali vigenti e dalle prescrizioni dell' ente gestore.

C. Passi carrai

Gli accessi carrai, così come previsti nel progetto urbanistico, sono da ritenersi sostanzialmente vincolati e saranno realizzati in modo uniforme per l'intero comparto.

La posizione dell'accesso carraio di ogni singolo lotto, nel rispetto delle indicazioni del piano potrà essere modificata in accordo con il progettista ed il direttore dei lavori delle opere di urbanizzazione.

Art. 10 – Varianti al PUA

Al presente piano urbanistico possono essere apportate modifiche/integrazioni attraverso specifica variante, da approvarsi con la medesima procedura prevista per l'approvazione del piano originario.

Non costituiscono variante al PUA, quelle consentite nell'ambito del piano stesso elencate negli articoli precedenti e quelle di seguito riportate:

- in sede di PDC l' accorpamento di due lotti contigui prevedendo eventualmente la realizzazione degli edifici in aderenza.
- modificare l' altezza dei fabbricati purché nel rispetto dell' altezza massima prevista dalle norme della scheda d' ambito.
- La modifica dell' area di sedime degli edifici e piani volumetrica
- La modifica distributiva/funzionale interna degli alloggi nonché del numero nel rispetto delle dimensioni massime fornite dal piano
- Lo spostamento della potenzialità edificatoria tra i lotti - massimo 15 %, fermo restando che la richiesta di edificare una quantità maggiore di SU in un determinato lotto presuppone l'assenso scritto del proprietario che rinuncia ad una pari quantità di P.E., nonché la dimostrazione che non vengano alterate le quantità previste nel piano.
- La modifica degli accessi carrai ai lotti nel rispetto delle indicazioni del piano per quanto attiene ai percorsi pedonali, ciclabili, carrabili e dei parcheggi pubblici.
- Modifiche non sostanziali ai tracciati delle reti tecnologiche, se ritenute necessarie dall' ENTE gestore in fase di progettazione esecutiva limitate agli spazi pubblici.

- Saranno possibili spostamenti nella posizione dei passi carrai e delle aiuole o nuove aperture di passi carrai (concordati con l'UTC e comunque nel rispetto del nuovo Codice della strada), con soppressione di posti auto già previsti, purché sia sempre rispettato il numero complessivo minimo derivante dallo standard di parcheggio pubblico (P1 - P2), la dimensione regolamentare dei posti auto e non modifichino altresì il numero e l'assetto delle apparecchiature di illuminazione pubblica e delle reti tecnologiche dei servizi; tali interventi, se si renderanno necessari ad opere di urbanizzazione in corso o compiute, saranno a totale carico, compreso la rimessa in pristino, di chi intenderà porli in atto.

Art. 11 - Prescrizioni particolari

In fase di realizzazione dell' intervento dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Relazione Geologica e nella Relazione Previsionale di Clima Acustico

Per quanto non espressamente riportato nel testo degli articoli del presente apparato normativo, ai fini dell'attuazione del PUA e del rilascio dei successivi Permessi di Costruire o titoli abilitativi edilizi, dovranno essere rispettate le prescrizioni e condizioni espresse dagli Enti competenti con particolare riferimento ai pareri acquisiti durante l'iter di approvazione del presente PUA.