



# STUDIO TECNICO RIMONDI

Architettura - Urbanistica  
BOLOGNA - Via Fioravanti 57  
tel. 051.355772  
mail str@studiorimondi.it  
www.studiotecnicorimondi.com

COMUNE

**SALA BOLOGNESE**

OGGETTO

**PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN  
NUOVO COMPARTO RESIDENZIALE  
( Ambito ARS.SB\_VIII) NELLA FRAZIONE SALA,  
A FREGIO DELLA VIA DON G. BOTTI**

**ACCORDO OPERATIVO  
(EX.ART. 38 LR 24/2017 E SS.MM.II.)**

PROPRIETA'

FUTURA COSTRUZIONI SRL

COMMITTENTE

FUTURA COSTRUZIONI SRL

PROGETTISTA

RIMONDI ARCH. GIACOMO

RIMONDI ARCH. MARCO

DIR. LAVORI

RIMONDI GEOM. GIAN PAOLO

OGGETTO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO

**AR.AC.O.NTA**

DATA

24/04/2020

PROTOCOLLO

# **PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO COMPARTO RESIDENZIALE (AMBITO ARS.SB\_VIII) NELLA FRAZIONE SALA, A FREGIO DELLA VIA DON G. BOTTI – Sala Bolognese (BO)**

## **NORME TECNICHE**

L'attuazione del Piano Operativo avverrà secondo le previsioni progettuali contenute nelle tavole grafiche e secondo quanto stabilito dalle seguenti norme.

### **1) SUPERFICIE D'INTERVENTO**

La superficie territoriale di intervento è quella definita dal perimetro individuato nelle tavole di PSC e dalla scheda di indirizzo allegata alla Deliberazione del Consiglio Comunale n.47 del 20/12/2018 e ad essa corrisponde ad una superficie catastale di Ha 1.13.67.

### **2) SUPERFICIE FONDIARIA ED EDIFICABILE**

In relazione alla planimetria di progetto le superfici fondiaria ed edificabili di ogni ambito funzionale (lotto individuato con un numero di riferimento) sono quelle di seguito riportate nella tabella allegata.

All'interno di ogni ambito potranno essere realizzate una o più costruzioni, sempre nel rispetto delle superfici massime indicate, delle altezze e delle distanze dai confini.

Dovranno essere individuati all'interno di ogni singolo ambito, in sede di rilascio di Permesso di Costruire, gli spazi per i parcheggi privati secondo quanto stabilito dall'art. 17 delle norme di attuazione del RUE vigente, in virtù della destinazione d'uso degli edifici.

La superficie fondiaria di progetto si ottiene sottraendo dalla superficie territoriale tutte le aree da cedere all'Amministrazione Comunale quali standards per opere di urbanizzazione primaria (Viabilità e Parcheggi) e secondaria (Verde Pubblico, Verde Permeabile ed ulteriore aree per politiche pubbliche e/o sociali), come individuate nell'elaborato AR.AC.O 02 :

- Verde Pubblico attrezzato in progetto = Mq. 1.056,00
- Verde Permeabile o da cedere per politiche pubbliche e/o sociali = Mq. 4.761,00
- Parcheggi Pubblici ( $\geq 40$  Mq./100 Mq. SU) compresa area di manovra = Mq. 678,00
- Percorsi stradali esistenti = Mq. 522,00
- Percorsi stradali in progetto = Mq. 196,00

• Percorsi pedonali esistenti	= Mq. 171,00
• Percorsi pedonali in progetto	= Mq. 245,00
• Parcheggi Pubblici esistenti	= Mq. 183,00
• Verde Pubblico esistente	= Mq. 55,00
<b>• TOTALE</b>	<b>= Mq. 7.867,00</b>

Superficie fondiaria edificabile effettiva: Mq. 11.367,00 – Mq. 7.867 = **Mq. 3.500,00 (SF)**

I parcheggi pubblici, pari al ( $\geq 40$  Mq./100 Mq. SU), sono verificati in quanto:

$40 \text{ Mq./100 Mq.} \times 1500 = \text{Mq. } 600,00 < \text{Mq. } 678,00$  in progetto compresa area di manovra.

Il Verde Pubblico, che per l'ambito "ARS SB VIII" è pari al  $70 \text{ Mq./100 Mq. SU}$ , è verificato in quanto:

$70 \text{ Mq./100 Mq.} \times 1500 = \text{Mq. } 1.050,00 < \text{Mq. } 1.056,00$  in progetto.

Oltre al Verde Pubblico è prevista una Superficie Permeabile pari ad almeno il 30% della St, tale Superficie sarà da cedere all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di ulteriori politiche pubbliche e strategiche.  $0.3 \times \text{Mq. } 11.367,00 = \text{Mq. } 3.410,00 < \text{Mq. } 4.761,00$  in progetto.

Il comparto prevede l'edificazione di Mq. 1.500,00 di SU (Superficie Utile) oltre alla Sa (Superficie Accessoria) che non potrà essere inferiore al 20% della Superficie Utile in progetto e non potrà superare il 60% della Superficie Utile in progetto.

### 3) DESTINAZIONI D'USO

Le attività e le funzioni ammesse su tutto il comparto sono le seguenti:

Sono previsti come usi principali (non inferiori al 70% della SU):

U 1 Residenza.

U 20 Servizi e attrezzature di interesse comune.

U 21 Attrezzature sportive.

U 24 Attrezzature politico amministrative e sedi istituzionali.

U 28 Attrezzature socio sanitarie.

U 29 Attrezzature comunali.

E come usi secondari (non superiori al 30% della SU)

U 2 Attività ricettiva.

U 3 Residenza collettiva.

- U 4 Esercizi commerciali di vicinato.
- U 5-1a Medio piccole strutture di vendita alimentare.
- U 5-1B Medio piccole strutture di vendita non alimentare.
- U 7 Pubblici esercizi.
- U10 Locali per lo spettacolo.
- U11 Piccoli uffici e studi professionali.
- U12 Attività terziarie e direzionali.
- U13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone.

#### 4) PARAMETRI EDILIZI

**Altezza dei fronti:** per altezza dei fronti dell'edificio si intende la differenza fra la quota media del marciapiede o della pavimentazione adiacente l'edificio e l'intradosso dell'ultimo solaio.

L'altezza massima dei fronti dei fabbricati è di mt. 13,50 misurata all'intradosso dell'ultimo solaio e non dal bancale dell'eventuale parapetto di protezione del lastrico solare o del solaio di copertura.

Sono esclusi dal limite dell'altezza volumi tecnici necessari agli impianti degli edifici, antenne, extra-corsa ascensore, scale per l'accesso al lastrico solare per la manutenzione di macchinari e relative pensiline o schermature a protezione degli impianti stessi.

#### **Superficie utile e accessoria**

**Per Superficie utile di edifici residenziali** si intende la Superficie di pavimento degli spazi dell'edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Si computano nella superficie utile:

- le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra, che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70;
- i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998.

**Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale** si computano altresì nella superficie utile:

- i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;

- le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati);
- le tettoie con profondità superiore a m. 1,50.

**Per Superficie accessoria** si intende la somma delle superfici di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali, se non gravati da servitù di uso pubblico (se gravati da servitù);
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie con profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- le cantine poste ai piani superiori al primo fuori terra con altezza utile inferiore a m. 2,70;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

**Sono escluse altresì dal conteggio di Su e di Sa:**

- i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
- gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;
- le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;
- i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;

- le pensiline;
- le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;
- i tetti verdi non praticabili;
- i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;
- i pergolati a terra;
- gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;
- volumi o vani tecnici

I lastrici solari a copertura degli edifici, se occupati da impianti (caldaie, gruppi frigoriferi, pannelli solari, fotovoltaici ecc.) anche se direttamente raggiungibili con scale non sono né SU, né SA.

Le schermature e le tettoie a protezione degli impianti in copertura, in quanto esteticamente migliorative, non generano né SU, né SA e non fanno distanza dai confini.

Le pensiline con aggetto inferiore ai m 1,50 non sono né SU né SA e detti sporti non costituiscono distanza dal confine.

### **Distanze**

**distanza fra edifici:** distanza minima tra pareti finestrate: mt. 10,00; tale distanza può essere ridotta previo accordo fra i lottizzanti, fino ad un minimo di mt. 7,00 se le due pareti prospicienti sono cieche;

**distanze dai confini di proprietà:** m. 5, esclusi gli aggetti di balconi, terrazzi etc con sporti inferiori a mt. 1.50 ( se non prospicienti il fronte stradale); è ammessa la costruzione sul confine secondo il codice civile; è ammessa inoltre una distanza di m. 1,50 per gli edifici accessori/opere pertinenziali qualora non superino l'altezza interna di m. 2,50;

**distanza degli edifici dal confine di zona:** tra la zona ARS e le altre zone omogenee la distanza minima da osservare nella costruzione di edifici non potrà essere inferiore a m. 5. Tale distanza potrà essere ridotta a mt. 1,50 per gli edifici accessori/opere pertinenziali qualora non superino l'altezza interna di m. 2,50.

**distanza dalle strade:** la distanza minima prevista è di ml. 5,00 come riportato negli elaborati dell' AC.O. (Accordo Operativo), misurata dal confine di proprietà e la parete esterna dell'edificio.

## **5) RETTIFICA DEI CONFINI**

Con la presente variante è consentito ai lottizzanti, previo accordo fra le parti, di rettificare, modificare i confini fra i lotti, fermo restando l'impianto stradale e dei marciapiedi, nonché i parcheggi pubblici.

Si dà la facoltà ai lottizzanti di modificare, accorpare o frazionare le dimensioni, anche spostando la capacità edificatoria, senza che ciò costituisca variante all'accordo operativo, presentando in allegato al permesso di costruire una tavola esplicativa della quantità edificatoria che verrà poi ripetuta e riconsegnata nei successivi permessi fino all'esaurimento della capacità edificatoria.

Si dà la facoltà ai lottizzanti di spostare capacità edificatorie da un lotto all'altro, previo quadro unitario da inserire in tutti i permessi di costruire.

## **6) VERDE PRIVATO**

E' previsto di realizzare una superficie verde permeabile (verde condominiale) pari al 50 % della superficie scoperta del lotto.

Detto verde potrà essere progettato sia accorpato, sia con aiuole d'arredo; lungo i fronti stradali e sui confini. Verranno piantumate essenze arboree comprese nell'elenco del Comune di Sala Bolognese, come indicato nella tavola AR.PDC. 08.

## **7) PARCHEGGI PRIVATI**

I parcheggi privati sono da conteggiarsi in base alle quantità previste dal RUE, conteggiando sia il posto auto, sia lo spazio di manovra, quindi 1 posto auto pari a 25 Mq.

Potranno essere inserite aiuole con alberature che dovranno essere conteggiate nella superficie a verde; nella superficie a parcheggio andrà conteggiato l'ingombro del cercone di protezione di eventuali alberature, nel caso si opti per non inserirle nelle aiuole.

## **8) PASSI CARRAI**

I lottizzanti possono modificare, diminuire o aumentare e spostare i passi carrai, previa verifica delle posizioni (pali della luce, manufatti, segnaletica) e delle superfici (posti auto) delle opere di urbanizzazione; dette modifiche non generano alterazioni all'accordo operativo, ma saranno evidenziate tutte nella SCIA di variante finale, che costituirà la sistemazione dell'area "as built".

## **9) OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione da realizzare sono le seguenti:

- a) strade pubbliche e relative pertinenze;
- b) parcheggi pubblici e relativi corselli;
- c) verde pubblico non attrezzato;
- d) reti tecnologiche: fognatura, comprese le opere di regimentazione idraulica, illuminazione pubblica, la rete telefonica, la rete elettrica e la rete idrica.
- e) Le aree di cui alle lettere a), b), c) di cui sopra e le opere di urbanizzazione primaria di cui alla lettera d) su esse realizzate, saranno cedute gratuitamente in piena proprietà al Comune, ai sensi della Normativa Vigente in materia.

## **10) MATERIALI E PARTICOLARI COSTRUTTIVI**

Non vi sono vincoli edilizi in merito alla progettazione degli edifici, è lasciata la facoltà alle singole proprietà di utilizzare comunque materiali e tipologie consone alla zona. E' consigliato per gli edifici pluri-famigliari di avere una conformazione uniforme, mentre per edifici mono e bi-famigliari la facoltà di elaborare tipologie diverse.

Le recinzioni sul fronte strada devono essere uniformi, sono previste mediante muretto in blocchi splittati dell'altezza costante pari a Mt.1,20;

Cancelli scorrevoli o ad ante e relativi accessi pedonali in unica anta a battente, entrambi in ferro zincato.