



COMUNE DI SALA BOLOGNESE
PROVINCIA DI BOLOGNA

PROGETTO URBANISTICO
ATTUATIVO
PER L'AREA DENOMINATA
ARS.SB_III

ATTUATORE

Istituto Diocesano per il
Sostentamento del Clero
P.IVA 92009910370
Via degli Albari 6
40126 Bologna

ATTUATORE

Parrocchia di San Biagio
di Bonconvento
Via Longarola 23
40010 Sala Bolognese

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

Progetto architettonico e coord. generale
Ing. Lorenzo Donati
Geom. Giuseppe Lucchini

Progetto opere urbanizzazione
Ing. Carlo Baietti

Progetto opere a verde
Dott. Fabio Tunioi

Relazione previsionale di clima acustico
Ing. Franca Conti

Relazione archeologica
Dott. Claudio Negrelli – Phoenix Archeologia srl

ZERO
ASSOCIATI

VIA EMILIA PONENTE 221/a - 40133 BOLOGNA
TEL +39 051 383862 - FAX +39 051 0311588
info@zeroassociati.it - www.zeroassociati.it
C.F. e P.IVA 03271411203

SCALA

—

DATA

28.08.2023

LAVORO

236

D.01

TITOLO ELABORATO

NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE

FILE	N.	FASE DI LAVORO	DATA
D01 - NTA.doc	1	PRESENTAZIONE PUA	26 OTTOBRE 2021
intest PUA 2023.dwg	2	INTEGRAZIONE RISPOSTA AI PARERI DEGLI ENTI	23 FEBBRAIO 2023
D01 - NTA.doc	3	ADEGUAMENTO ALLE OSSERVAZIONI DELLA CITTA' METROPOLITANA	28 AGOSTO 2023
	4		
	5		

COMUNE DI SALA BOLOGNESE

AMBITO ARS_SB_III

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE URBANISTICHE ED EDILIZIE
SETTEMBRE 2023**

ART. 1 – OGGETTO E CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Oggetto del presente PUA di iniziativa privata è l'attuazione dell'Ambito ARS_SB_III (ambiti di possibile trasformazione urbana e/o di servizio) in località Padulle, avente una superficie territoriale (ST) pari a mq 17.800, disciplinata dalla Piano Operativo Comunale vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.30 del 02/04/2019.

ART. 2 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

G – ELABORATI GENERALI

G.01 – Elenco Elaborati

G.02 – Relazione illustrativa generale e tabelle riassuntive dei dati di progetto

A – QUADRO CONOSCITIVO

A.01 – Corografia generale su base CTR e foto aerea

A.02 – Rilievo plano-altimetrico generale

A.03 – Documentazione fotografica dell'area e del suo intorno

A.04 – Estratto di mappa catastale e visure camerali

A.05 - Sovrapposizione rilievo plano-altimetrico ed estratto catastale

A.06a – Stralcio della pianificazione territoriale e urbanistica vigente ed elementi di vincolo e tutela

A.06b – Stralcio della pianificazione territoriale e urbanistica vigente ed elementi di vincolo e tutela

B – RAPPRESENTAZIONE DEL PROGETTO

B.01 – Planivolumetrico del comparto su foto aerea

B.02 – Planimetria generale "tecnica" con indicazione dei lotti, degli standards e delle aree da cedere

B.03 – Planimetria generale "architettonica"

B.04 – Profili schematici di progetto

B.05a – Tipologie edilizie indicative – edifici in linea

B.05b – Tipologie edilizie indicative – casa mono e bifamiliare

B.06 – Planimetria – interazione con il territorio

C – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

C.01 – Opere di urbanizzazione primaria: Relazione tecnica descrittiva generale

C.02 – Opere di urbanizzazione primaria: Preventivo di spesa

C.03 – Opere di urbanizzazione primaria: Reti tecnologiche – Planimetria stato attuale

C.04.01 – Opere di urbanizzazione primaria: Reti fognarie – Planimetria stato di progetto

C.04.02 – Opere di urbanizzazione primaria: Reti fognarie – Vasca di laminazione pianta e sezioni

C.04.03 – Opere di urbanizzazione primaria: Reti fognarie – Particolari tipologici

C.04.04 – Opere di urbanizzazione primaria: Reti fognarie – Relazione tecnica illustrativa ed idraulica

C.05.01 – Opere di urbanizzazione primaria: Reti acqua e gas – Planimetria di progetto

C.05.02 – Opere di urbanizzazione primaria: Reti acqua e gas – Sezioni tipo e particolari tipologici

C.06.01 – Opere di urbanizzazione primaria: Reti illuminazione pubblica – Planimetria di progetto e particolari tipologici

C.06.02 – Opere di urbanizzazione primaria: Reti illuminazione pubblica – Relazione tecnica e calcoli illuminotecnici

C.07.01 – Opere di urbanizzazione primaria: Reti elettrica – Planimetria di progetto

C.07.02 – Opere di urbanizzazione primaria: Rete elettrica pubblica – Sezioni tipo e particolari tipologici

- C.08.01 – Opere di urbanizzazione primaria: Rete telefonica – Planimetria di progetto
- C.08.02 – Opere di urbanizzazione primaria: Rete telefonica – Sezioni tipo e particolari tipologici
- C.09 – Opere di urbanizzazione primaria: Sistema del verde – Planimetria di progetto
- C.10.01 – Opere di urbanizzazione primaria: Opere stradali – Planimetria di progetto
- C.10.02 – Opere di urbanizzazione primaria: Opere stradali – Sezioni stradali tipo e particolari tipologici

D – ALLEGATI

- D.01 – Norme tecniche di attuazione
- D.02 – Schema di convenzione
- D.03 – Relazione preliminare per la verifica di assoggettabilità alla procedura di vas –
- D.04 – Verifica previsionale del clima acustico
- D.05 – Relazione geologica-geotecnica
- D.06 – Relazione archeologica
- D.07 – Relazione sul verde
- D.08 – Relazione sulla riduzione del rischio idraulico
- D.09 – Sintesi non tecnica e obiettivi della procedura V.A.S.
- D.10 – Relazione del traffico

ART. 3 – CONTENUTI PRESCRITTIVI E CONTENUTI ORIENTATIVI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Le previsioni del PUA si dividono in prescrittive e orientative. Le prime sono cogenti rispetto all'attuazione, mentre le seconde hanno carattere orientativo.

3.1) Contenuti prescrittivi:

- Suddivisione interna delle zone di intervento: è ammessa l'aggregazione dei lotti, senza che essa costituisca variante al piano urbanistico attuativo, con somma della superficie utile realizzabile all'interno del nuovo lotto;
- Percorsi pubblici e di uso pubblico,
- Interramento o spostamento della linea ENEL MT che attraversa l'ambito da nord-est a sud-ovest

3.2) Contenuti orientativi

- Sagoma dei fabbricati
- Percorsi interni ai singoli lotti
- Numero e posizione dei parcheggi pertinenziali, da ricalcolare in sede di PdC

ART.4 - DESTINAZIONI D'USO

Usi ammessi, ai sensi del RUE vigente per i comparti ARS:

- U.1 – Residenza
- U.2 – Attività ricettive
- U.3 – Residenza collettiva
- U.4a – Esercizi commerciali di vicinato alimentari;

- U.4b – Esercizi commerciali di vicinato non alimentari;
- U.7 – Pubblici esercizi
- 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 – ZONIZZAZIONE E QUANTITA' GENERALI

5.1) Zonizzazione

Il PUA prevede la suddivisione del comparto in tre distinte zone:

1. Unità minime di intervento, destinate alla realizzazione dei fabbricati, comprensiva degli spazi a verde, percorsi pedonali, viabilità e parcheggi pertinenziali.
2. Area per parcheggio pubblico
3. Aree per verde pubblico

5.2) Quantità edilizie edificabili

La quantità di superficie utile massima realizzabile (Su) è fissata in mq 3.892 mq, di cui 332 mq derivanti dalla demolizione di un fabbricato di proprietà della Parrocchia di Bonconvento e successiva delocalizzazione.

Della superficie utile sopra riportata, il 35 %, pari a mq 1.246, è da destinare a Edilizia Residenziale Sociale (ERS), di cui il 34% in vendita a prezzo convenzionato ed il 66% in locazione da destinarsi al circuito AMA.

5.3) Standards urbanistici

Il PUA prevede le seguenti quantità di aree per standard da realizzare e quindi cedere gratuitamente al Comune, così come previsto all'art. 32 delle Norme tecniche di attuazione del PSC vigente:

- verde pubblico attrezzato (PU) richiesto, non inferiore a 70 mq / 100 mq di SU
= mq 2.724
- Verde pubblico di progetto = mq 2.967 > mq 2.724

- Parcheggi di urbanizzazione (PU) richiesti, non inferiore a 40 mq / 100 mq di SU
= mq 1.557
- Parcheggi di urbanizzazione di progetto = mq 1.641 > mq 1.557

Inoltre è richiesto il rispetto dei seguenti parametri:

- Verde privato condominiale (Vpc) non inferiore al 50% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto edificabile al netto della superficie coperta;

- Superficie permeabile non inferiore al 30 % della ST
Mq 17.800 x 0.3 = mq 5.340
- Superficie permeabile di progetto = mq 7.725 > mq 5.340

Il rispetto degli standard urbanistici è dimostrato nelle tabelle di seguito allegate e nelle tavole B.02 e B.03 del presente Piano Urbanistico Attuativo

5.4) Parcheggi pertinenziali e privati

Da calcolare in sede di richiesta di PdC in funzione degli usi e nelle quantità indicate nell'art. 17 del RUE vigente.

TABELLA DI VERIFICA DEI DATI QUANTITATIVI PRESCRITTIVI (i dati di progetto sono indicativi e non prescrittivi)

SUPERFICIE TERRITORIALE DEL COMPARTO ARS.SB_III (ST) = 17800mq								
SUDDIVISIONE DEL COMPARTO	SUPERFICIE FONDIARIA (SF) mq.	MASSIMA SUPERFICIE UTILE REALIZZABILE mq.	VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI				QUOTA SEDIME EDIFICIO	H MASSIMA FABBRICATI
			PARCHEGGI PUBBLICI (PU)		VERDE PUBBLICO			
			PRESCRITTI 40% Su mq.	DI PROGETTO mq.	PRESCRITTI 70%Su mq.	DI PROGETTO* mq.		
LOTTO 1	2 969	1 246	498	1 641	872	2 967	+50 cm rispetto alla quota media del piano di campagna circostante	13,50 m
LOTTO 2	1 306	535	214		375			
LOTTO 3	1 422	400	160		280			
LOTTO 4	2 391	711	284		498			
LOTTO 5	807	250	100		175			
LOTTO 6	786	250	100		175			
LOTTO 7	750	250	100		175			
LOTTO 8	717	250	100		175			
TOTALI	11 148	3 892	1 557	1 641	2 724	2 967		

*Si è esclusa dal conteggio la superficie del canale che corre a fianco di Via Casetti e la depressione allagabile di mq 783

TABELLA DI VERIFICA DEI DATI QUANTITATIVI (i dati di progetto sono indicativi e non prescrittivi)

SUDDIVISIONE DEL COMPARTO	SUPERFICIE FONDIARIA (SF) mq.	MASSIMA SUPERFICIE UTILE REALIZZABILE (SUmax) mq.	SUPERFICIE UTILE DI PROGETTO (SU) mq.	SUPERFICIE COPERTA (SC) mq.	H MASSIMA FABBRICATI (Hmax) m.	H FABBRICATI DI PROGETTO (H) m.	VERDE PRIVATO CONDOMINIALE	
							PRESCRITTI 50% SUPERFICIE FONDIARIA SINGOLO LOTTO AL NETTO della Sc mq.	DI PROGETTO mq.
LOTTO 1	2 969	1 246	1245,53	718,21	13,5	13,5	1125	1130,23
LOTTO 2	1 306	535	501,45	350,92	13,5	13,5	478	509,5
LOTTO 3	1 422	400	400	352,96	13,5	6,53	535	600,48
LOTTO 4	2 391	711	700	617,68	13,5	6,53	887	965,56
LOTTO 5	807	250	203	239	13,5	6,53	284	481,61
LOTTO 6	786	250	203	239	13,5	6,53	274	460,13
LOTTO 7	750	250	203	239	13,5	6,53	256	421,14
LOTTO 8	717	250	203	239	13,5	6,53	239	390
TOTALI	11 148	3 892		2 996			4 076	4 959
INDICE DI PERMEABILITA'	SUPERFICIE TERRITORIALE (ST) mq.	PRESCRITTI 30% ST mq.	DI PROGETTO (VP**+Vpc) mq.					
	17 800	5 340,00	2967+4959=7926					

*Il verde pubblico di progetto è pari a 2967 mq

ART. 6 – UNITÀ DI INTERVENTO

Il PUA prevede otto unità di intervento

Lotto	Superficie Fondiaria (SF) mq	SU massima realizzabile (SU) mq	Caratteristiche SU
1	2.969	1.246	Edilizia Residenziale Sociale
2	1.306	535	(*) Libera
3	1.422	400	Libera
4	2.391	711	Libera
5	807	250	Libera
6	786	250	Libera
7	750	250	Libera
8	717	250	Libera
totale	11.148	3.892	

(*) La presentazione del permesso di costruire finalizzato alla realizzazione degli interventi edilizi all'interno del lotto 2 è vincolato alla precedente demolizione del fabbricato posto nell'area di proprietà della Parrocchia di Bonconvento, in Via Longarola n.21, distinta catastalmente al Fg 45 mappale 41 e 213, e successiva messa in ripristino dell'area di "decollo". La fine dei lavori dovrà essere adeguatamente documentata.

Non costituisce variazione al Piano Urbanistico Attuativo l'aggregazione dei lotti con somma della superficie utile realizzabile all'interno del nuovo lotto.

È consentito il trasferimento della Superficie Utile da un lotto ad un altro, sino ad un massimo del 30% della SU dei singoli lotti attualmente prevista, a condizione che:

- La comunicazione del trasferimento della SU sia effettuata dai soggetti aventi titolo;
- La comunicazione sia corredata da una planimetria generale del comparto che aggiorni i relativi conteggi della tavola B.02, riportandone lo stato iniziale e di aggiornamento richiesto;
- Non alteri la superficie massima edificabile sul comparto;
- Contenga le dichiarazioni con atto sostitutivo di notorietà del cedente e del ricevente.

Come già riportato al punto 5.3 del presente documento, il Verde privato condominiale (Vpc) non deve essere inferiore al 50% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto edificabile al netto della superficie coperta.

Il piano di calpestio del piano terra deve essere impostato ad una quota di + 50 cm dalla quota media del piano di campagna circostante.

ART. 7 – TIPOLOGIA EDILIZIA

La tipologia edilizia prevista da PUA è indicata nelle tavole B.05a e B.05b.

Le tipologie edilizie indicate negli elaborati sopracitati sono da considerarsi indicative e pertanto non vincolanti.

I passi carrai individuati nelle tavole sono da considerarsi non vincolanti per numero e posizione. Le sistemazioni generali interne alle aree private risultano anch'esse indicative: in sede di richiesta dei singoli permessi di costruire dovranno essere verificate le dotazioni di parcheggi pertinenziali, di cui all'art. 17 del RUE vigente.

In sede di presentazione del Permesso di costruire dei fabbricati dovrà essere presentata la relazione di valutazione energetico – ambientale, così come riportato al comma 2 dell'art. 10 del RUE vigente.

ART.8 - DISTANZE E ALTEZZE NELL'EDIFICAZIONE

8.1) Distanze dai confini:

Per i confini di proprietà e i confini urbanistici, così come riportato all'art. 47 bis del RUE, la distanza minima prescritta è di 5 metri.

8.2) Altezza massima del fabbricato

L'altezza massima consentita è di 13.50 m, come definito dall'art. 32 delle Norme tecniche di attuazione del PSC vigente.

ART.9 - ATTUAZIONE E MODIFICABILITÀ DELLE PREVISIONI DEL PUA

Le opere di urbanizzazione e la sistemazione delle aree da cedere al Comune come standard si attuano come indicato nel seguente art. 11.

I fabbricati privati da realizzare all'interno delle unità minime di intervento, con relative pertinenze e aree di parcheggio, saranno attuati mediante permesso di costruire, in ogni caso l'inizio dei lavori potrà avvenire solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione.

In sede di permesso di costruire è consentita la modifica delle indicazioni riportate all'articolo 7.

ART. 10 - RISPETTO DELLE NORME URBANISTICO-EDILIZIE

Oltre alle presenti Norme, gli interventi previsti dal PUA dovranno rispettare le Norme del vigente PSC - RUE, ferma restando la prevalenza delle presenti, per quanto di competenza del PUA.

ART. 11 - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

11.1) Opere interne al comparto

Sono opere di urbanizzazione interne al comparto:

- aree per standard di verde pubblico, viabilità e parcheggio pubblico, da realizzare e quindi cedere gratuitamente al comune di Sala Bolognese;
- realizzazione di vasca di laminazione opportunamente dimensionata da cedere gratuitamente a HERA S.p.a.
- percorsi veicolari e ciclopedonali compresi nelle suddette aree;
- opere a rete, manufatti di allacciamento richiesti dagli enti competenti e cabina elettrica.
- Spostamento o interrimento dell'elettrodotto ENEL MT che attraversa l'ambito da nord-est a sud-ovest

La realizzazione degli interventi di urbanizzazione è subordinata a redazione del progetto ai sensi del DLgs n. 50/2016 e ss.mm.ii e del DPR n. 380/2001 e al rilascio di permesso di costruire. È da attuarsi a cura di soggetto aggiudicatario qualificato, che sia in regola con le disposizioni antimafia.

Tutte le opere citate saranno realizzate in conformità a quanto previsto negli elaborati elencati al paragrafo "C" dell'elenco elaborati riportato all'art. 2.

Sono ammesse variazioni unicamente per conformarsi a richieste documentate degli Enti erogatori dei servizi o a prescrizioni del settore Lavori Pubblici del Comune di Sala Bolognese, o in caso di spostamento degli accessi carrai a servizio dei singoli lotti.

11.2) Aree attrezzate a verde pubblico

Le aree destinate a verde pubblico ed a tutela dell'ambiente dovranno essere sistemate secondo le indicazioni illustrate nell'elaborato N. C.09. Si sottolinea la presenza di un grande esemplare di Farnia, albero monumentale, posto in vicinanza della Via Casetti, di cui è prescritta la tutela. Eventuali modifiche al progetto esecutivo delle aree verdi potranno essere apportate, previo parere dell'ufficio competente, senza che questo comporti una Variante al Piano.

11.3) Strade e parcheggi pubblici

La progettazione esecutiva delle opere stradali, parcheggi, marciapiedi e percorsi ciclopeditoni dovrà recepire le indicazioni contenute negli elaborati N. C.10 ed in particolare dovrà recepire i seguenti criteri:

- tutela dei percorsi ciclopeditoni;
- agevolazioni per i portatori di handicap;
- moderazione della velocità;
- attraversamento ciclopeditono sicuro;
- adeguata segnaletica.

Eventuali modifiche al progetto e agli svincoli stradali potranno essere apportate, previo parere degli uffici competenti, senza che questo comporti una Variante al Piano.

11.4) Rete fognaria

Gli elaborati N. C.04 riguardano lo schema della rete fognaria.

La scelta tipologica adottata nel Comparto di intervento è quella delle reti "separate" per acque meteoriche e nere di tipo domestico.

La rete delle acque meteoriche avrà come recapito finale la vasca di laminazione realizzata come depressione del verde pubblico e l'immissione nello scolo di Bonifica Capraria Vecchia.

La rete delle acque bianche, realizzata con condotti in pvc classe SN8, intercetterà le acque meteoriche provenienti dalle strade, dai marciapiedi e dai corselli dei parcheggi, nonché di tutte le aree impermeabili private, e le convoglierà nei collettori principali di nuova realizzazione.

I collettori faranno, quindi, confluire le acque raccolte in un bacino di laminazione, realizzato come depressione del verde pubblico. Questo invaso permetterà lo stoccaggio temporaneo delle acque ed il successivo rilascio verso il recettore finale con portate limitate ad 8-10 l/s per ettaro servito.

Si potranno inserire prima delle immissioni nel recettore finale valvole antiriflusso.

La rete delle acque nere, realizzata in pvc classe SN8, sarà collegata alla rete esistente su via Caduti di Sabbiuono.

11.5) Reti gas e idrica

In sede di progettazione esecutiva la rete idrica e, se prevista dal soggetto attuatore, la rete del gas di competenza HERA, dovranno coordinarsi con il progetto complessivo delle opere di urbanizzazione, con particolare riferimento al posizionamento dei manufatti, secondo quanto schematizzato negli elaborati *N. C.05*.

11.6) Rete elettrica

In sede di progettazione esecutiva la rete di competenza dell'ENEL, dovrà coordinarsi con il progetto complessivo delle opere di urbanizzazione, con particolare riferimento al posizionamento dei manufatti, secondo quanto schematizzato nell'elaborato *N. C.07*.

Nello specifico il Piano Urbanistico attuativo prevede lo spostamento ed interrimento dell'elettrodotto ENEL MT attualmente sovrastante l'ambito di progetto. L'interrimento è previsto ad ovest del comparto

11.7) Rete telefonica

In sede di progettazione esecutiva la rete di competenza dell'Ente Gestore, dovrà coordinarsi con il progetto complessivo delle opere di urbanizzazione, con particolare riferimento al posizionamento dei manufatti, secondo quanto schematizzato nell'elaborato *N. C.08*.

11.8) Rete illuminazione pubblica

Il progetto esecutivo della rete dovrà attenersi alle indicazioni schematizzate nell'elaborato *N. C.06* nonché alle prescrizioni fornite dai competenti uffici comunali.

ART. 12 – RISPETTO DELLE NORME URBANISTICO-EDILIZIE

Tutti gli interventi previsti nel Piano urbanistico attuativo dovranno rispettare, oltre alle presenti Norme, tutte quelle del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, e del vigente PSC., fermo restando la prevalenza delle presenti, per quanto di competenza del PUA.

ART. 13 – PRESCRIZIONI GEOLOGICO - GEOTECNICHE

Ogni intervento edilizio dovrà essere corredato da specifica relazione geotecnica e dovrà rispettare le indicazioni contenute nell'allegato elaborato *D.05 Relazione Geologico-tecnica*, il quale fa parte integrante del presente PUA.