

# COMUNE DI SALA BOLOGNESE

## AMBITO ARS\_SB.II - PARTE NORD

VARIANTE AL POC  
CON VALENZA DI PUA

AI SENSI DELLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 57 DEL 30/09/2021

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

Proprietà:

Eros Marangoni  
Silvia Marangoni  
Gilberto Tabarini  
Silvana Vignoli  
Gianfranco Gualandi  
Giorgio Gualandi  
Reno srl

Progettista e D.L.

Ing. Mirco FANTONI

### STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

Ing. Mirco FANTONI

Ing. GIOVANNI MATTIOLI

Via Due Ponti, 11 - Argelato (Bo) - tel. 051/6637230 - E-mail studio@fantonimattioli.it - Pec mirco.fantoni@ingpec.eu

TAVOLA

**F**

**NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE  
PER L'ESECUZIONE DEL PIANO**

COLLABORATORI:

DATA  
03/11/2021

AGG.

## **INDICE**

Art. 1 - Generalità

Art. 2 – Elaborati del piano

Art. 3 – Destinazioni d'uso

Art. 4 – Unità di intervento

Art. 5 – Distanze e quote altimetriche del suolo

Art. 6 – Modalità di attuazione

Art. 7 – Criteri prescrittivi per il controllo della qualità edilizia

Art. 8 – Aree scoperte di pertinenza degli edifici: sistemazioni e recinzioni

Art. 9 – Contenuti orientativi del PUA

Art. 10 – Deroghe

## **ART. 1 – GENERALITA'**

La presente variante al POC, con valenza di PUA, riguarda l'Ambito ARS-SB-II Parte Nord di Padulle, Capoluogo del Comune di Sala Bolognese.

L'area oggetto di intervento, attualmente ineditata, è un ambito di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio.

L'area, di Superficie Fondiaria di 63.200 mq, è posta fra il tessuto urbano di via della Pace, ad ovest, la SP 18 Nuova Padullese ad est, il tessuto urbano di via Cimabue e via Buonarroti, ex Comparto C1.2, a nord ed una zona agricola a sud, coltivata a seminativo.

I due tessuti edificati posti a margine del nuovo Ambito sono a bassa densità edilizia.

## **ART. 2 – ELABORATI DEL PIANO**

Gli elaborati costituenti il presente Piano sono quelli indicati dall'art. 10 del vigente RUE.

L'elenco di tali elaborati è il seguente:

Documenti

- A- Schema di convenzione
- B- Relazione illustrativa generale
- C- Documentazione catastale
- D- Titoli di proprietà
- E- Documentazione fotografica
- F- Norme urbanistiche ed edilizie per l'esecuzione del piano
- G- Valsat
- H- Relazione geologica
- I- Relazione archeologica
- J- Relazione idraulica
- K- Relazione di valutazione energetico-ambientale
- L- Relazione paesaggistica
- M- Relazione di valutazione previsionale di clima acustico
- N- Piano particellare di esproprio
- O- Relazione sui flussi di traffico
- P- Previsioni di spesa

Elaborati grafici

- 01 Planimetria generale e sezione -Stato di fatto

- 02 Planimetria generale di progetto
- 03 Sezioni e profili di progetto
- 04 Tipologie edilizie
- 05 Schema reti infrastrutturali
- 06 Progetto di sistemazione paesaggistica e vegetazionale

### **ART. 3 – DESTINAZIONE D’USO**

Le destinazioni d’uso previste nel presente Piano sono le seguenti:

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

- U.1 Residenza
- U.20 Servizi e 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 culturali

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

- U.2 Attività ricettive
- U.3 Residenza collettiva
- U.4 Esercizi commerciali di vicinato
- U5.1a Medio piccole strutture di vendita
- U5.1.b Medio grandi strutture di vendita
- U.7 Pubblici esercizi
- U.10 Locali per lo spettacolo
- U11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.12 Attività terziarie e direzionali
- U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone

### **ART. 4 – UNITA’ D’INTERVENTO**

Il Piano individua le singole unità d’intervento (lotti), le aree destinate alle opere di urbanizzazione ed agli standards urbanistici.

Per ogni lotto viene assegnata una capacità edificatoria, espressa in mq di SU, una altezza massima del fabbricato ed un numero indicativo degli alloggi; più precisamente:

N	Altezza	Numero	Superficie	Superficie
---	---------	--------	------------	------------

	max	indic. alloggi	media alloggio	utile lotto
1	13,50	9	71	640
2	13,50	12	80	960
3	13,50	12	80	960
4	13,50	6	80	480
5	13,50	6	80	480
6	10,50	3	80	270
7	10,50	4	87,5	350
8	10,50	4	87,5	350
9	10,50	3	80	270
10	10,50	2	80	200
11	10,50	2	80	200
12	10,50	2	80	200
13	10,,50	4	87,5	350
14	10,50	2	95	190
15	10,50	4	80	320
16	10,50	4	80	320
17	7,50	2	95	190
18	7,50	2	95	190
19	7,5	2	95	190
0	7,50	2	95	190
21	7,50	2	95	190
22	7,50	2	95	190
23	7,50	2	95	190
24	7,50	2	95	190
				8000

Le altezze massime degli edifici, da realizzare nei singoli lotti, sono quelle indicate nella tav. 04 – Tipologie edilizie.

#### **ART. 5 – DISTANZE E QUOTE ALTIMETRICHE DEL SUOLO**

Le quote altimetriche del suolo, allo stato attuale sono quelle rilevate nella tavola 01- Planimetria generale e sezione -Stato di fatto.

In suddetta tavola è riportato il caposaldo altimetrico CSA, a quota topografica 23,58 mt slm, indicato come 0,00 negli elaborati, su di una botola di un esistente pozzetto ubicato sul marciapiede, nel tratto terminale di via Buonarroti.

Da suddetta tavola si evince come la quota media dell'attuale piano di campagna sia ubicato a circa 55 cm più in basso del citato CSA.

La quota dei locali di piano terra di tutti i fabbricati dovrà essere posta a quota minima 23,95 mt slm, ovvero a +70 cm dall'attuale piano di campagna, in ottemperanza a quanto previsto all'art. 32 -scheda Ambito ARS.SB\_II che prevede un piano d'imposta dei fabbricati ad almeno 50 cm rispetto alla quota media del piano di campagna circostante.

Sono vietati i piani interrati e seminterrati.

Le quote altimetriche previste nel progetto sono da ritenersi orientative; si rimanda al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione la definizione delle stesse, fermo restando quanto previsto al precedente capoverso.

Le distanze, dei fabbricati fra di loro, dai confini di proprietà, dai limiti di comparto e dalle strade, sono quelle stabiliti dal Codice Civile, dalle NTA del vigente RUE e dal Codice della Strada.

#### **ART. 6 – MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Il Piano si attua attraverso progetti edilizi estesi alla dimensione minima delle singole unità di intervento (lotti) così come individuate negli elaborati di progetto; i progetti potranno anche riguardare più unità di intervento contigue.

Per ogni unità di intervento (lotto) è definita la SU realizzabile.

Qualora il progetto edilizio riguardi più unità d'intervento contigue, assumendo la veste di progetto unitario, la SU del progetto unitario sarà la somma delle SU previste in ogni singola unità interessata.

In tale caso le singole unità interessate potranno anche variare la SU definita, fermo restando la somma della SU prevista nei lotti in esame.

La superficie utile SU, e di conseguenza, quella accessoria SA potranno variare, senza che ciò costituisca variante al Piano, rispetto a quanto riportato nel prospetto di cui all'art. 4 nel seguente modo: ogni lotto potrà acquistare o cedere SU e SA nella misura massima del 30% della propria dotazione da altri lotti facenti parte del comparto, sempre beninteso nel rispetto della capacità edificatoria complessiva.

L'accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale di detta variazione potrà avvenire solo in presenza di esplicito accordo sottoscritto dalle parti interessate alle variazioni in oggetto.

Le destinazioni d'uso delle singole unità d'intervento sono quelle riportate all'art. 3.

La sagoma dei fabbricati prevista nelle tavole di Piano ha valore puramente indicativo e non può pertanto essere assunta come vincolo progettuale.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in stretta relazione allo sviluppo edilizio del comparto edificatorio, così come definito in sede di Convenzione.

#### **ART. 7 – CRITERI PRESCRITTIVI PER IL CONTROLLO DELLA QUALITA' EDILIZIA**

Al fine di garantire la qualità urbana degli interventi ed un coordinamento tipologico degli stessi, si stabiliscono i seguenti criteri:

1 - La copertura degli edifici sarà a falde o piana, indipendentemente dalle tipologie costruttive prescelte, e con manto in laterizio, metallica oppure con solaio di copertura pavimentato, calpestabile o verde.

2 - Le strutture ed i tamponamenti si prevedono in muratura faccia a vista, oppure intonacati e tinteggiati, o in lastre in cemento armato faccia a vista, o rivestimento in gres porcellanato, o facciata ventilata in gres, rivestimenti plastici murali a cappotto e trattamenti tipo graffiato o buccia d'arancia oppure in laminato; i colori andranno concordati con l'U.T.C. in sede di Permesso di Costruire o successivamente sulla base della tabella colori approntata dall'Amministrazione Comunale.

3 - I serramenti delle finestre e portefinestre potranno essere in legno, PVC o alluminio colorato.

4 - Gli elementi di oscuramento saranno costituiti da oscuri in legno, alluminio verniciato o naturale, PVC, oppure da avvolgibili in PVC o alluminio.

5 - Le porte di accesso agli edifici saranno in legno trattato o verniciato, alluminio o ferro verniciato.

6 - O portoni di accesso alle autorimesse o porte di servizio saranno in lamiera di acciaio verniciata o pretrattata, legno trattato o verniciato, ferro o alluminio verniciati.

7 - I parapetti dei balconi saranno in ferro verniciato/ vetro, alluminio/vetro o muratura tinteggiata o rivestimento.

8 - I canali di gronda e pluviali saranno in lamiera zincata preverniciata, rame o acciaio inox.

9 – I progetti degli edifici, se accompagnati da opportuna relazione che ne giustifichi le scelte, potranno discostarsi da quanto sopra riportato, se accettato dal Responsabile dell'U.T.C. e dalla Commissione (parere consultivo).

#### **ART. 8 – AREE SCOPERTE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI: SISTEMAZIONI E RECINZIONI**

1 – Le aree verdi private di pertinenza degli edifici dovranno essere sistemate prevalentemente a verde, limitando le superfici impermeabilizzate ai soli percorsi carrabili e pedonali e parcheggi.

Tali aree verranno piantumate secondo le prescrizioni del RUE-Vigente e del relativo Regolamento Comunale del Verde Pubblico e Privato. La sistemazione di tali aree sarà oggetto di elaborato in fase di richiesta di Permesso di Costruire.

2 – Le recinzioni verso le strade e le aree pubbliche dovranno essere costituite da basamenti in muratura intonacata o faccia a vista o in calcestruzzo, di altezza compresa fra 40 e 60 cm, con soprastante barriera metallica per una altezza complessiva max. di 150 cm. Si ritiene indispensabile l'omogeneità delle recinzioni in tutto l'ambito di intervento del PUA.

3 – Le recinzioni fra un lotto e l'altro potranno essere costituite da barriere in rete metallica plastificata e montanti metallici.

#### **ART. 9 – CONTENUTI ORIENTATIVI DEL PUA**

1. Sono contenuti orientativi del P.U.A. quelli che riguardano le tipologie edilizie e le sistemazioni esecutive degli spazi pubblici.
2. Non sono altresì prescrittive le posizioni dei passi carrai di accesso ai lotti individuati nelle planimetrie del presente Piano; la loro posizione potrà essere modificata in sede di Permesso di Costruire senza per questo costituire Variante del presente PUA.
3. 3 – La dimensione di lotti contigui di proprietà dello stesso soggetto attuatore può variare, fino ad una dimensione minima di lotto di mq. 500.
4. Le dimensioni di lotti con le caratteristiche sopra indicate potranno essere modificate in sede di Permesso di Costruire, senza per questo costituire variante del presente PUA, attraverso la presentazione contemporanea delle richieste al comune dei titoli



abilitativi relativi ai lotti interessati alla variazione dimensionale oppure attraverso un Progetto Unitario.

5. Non sono altresì prescrittive le posizioni ed il numero di manufatti di natura impiantistica (cabine elettriche, colonnine elettriche e telefoniche) individuati nelle planimetrie del presente Piano; la loro posizione potrà essere modificata in sede di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione senza costituire Variante del presente PUA.
6. Non sono infine prescrittive le reti (elettrica, idrica, telefonica, fognaria bianca e nera, di pubblica illuminazione) individuate nelle planimetrie del presente Piano; la loro posizione potrà essere modificata in sede di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione senza costituire Variante del presente PUA.

#### **ART. 10 - DEROGHE**

Eventuali deroghe al presente dispositivo normativo potranno essere concesse solo in casi particolari con preventiva e puntuale dimostrazione dell'impossibilità oggettiva del totale rispetto della norma.

In nessun caso la deroga potrà costituire un precedente per la modifica del dispositivo in oggetto.