

PSCTERREDACQUA



Comune di **Sala Bolognese**

PIANO OPERATIVO COMUNALE

Norme di Attuazione

Il Sindaco:

Emanuele Bassi

Pianificazione urbana:

Emanuele Bassi

Direttore Area tecnica:

Arch. Maria Grazia Murru

Adozione: delibera C.C. n.59 del 23/11/2017

Riadozione: delibera C.C. n.32 del 27/07/2018

Approvazione: delibera C.C. n. del //

elaborato

POC_NTA



Gruppo di lavoro MATE:

Comune Sala Bolognese

urb. Raffaele Gerometta – Direttore tecnico

arch. Maria Grazia Murru – Direttore Area Tecnica

arch. Carlo Santacroce – Progettista responsabile

geom. Ennio Benedetto - Collaboratore

arch. Rudi Fallaci

arch. Chiara Biagi

Andrea Franceschini - cartografia

INDICE

SCHEDA AMBITO ARS.SB_III	2
Art.1 - Intervento 1.1 per Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio – ARS.SB_III a Padulle	2
SCHEDA AMBITO AC_2 (COMPARTO C1.14).....	6
INTERVENTI PUNTUALI DI DELOCALIZZAZIONE, TRASFERIMENTO ED INTERESSANTI PORZIONI DI AMBITI DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE.....	8
Art.3 - Intervento 1.3 di delocalizzazione e trasferimento di potenzialita' edificatoria interessante l'ambito– ARS.SB_XI a Osteria.....	8
Art.4 - POC con valenza di PUA relativo al comparto denominato “C1.15 residenziale da edificare – Via Berlinguer” in località Osteria Nuova	12

POC 2017-2022

SCHEDA AMBITO ARS.SB_III

ART.1 - INTERVENTO 1.1 PER AMBITI DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE URBANA PER USI RESIDENZIALI E/O DI SERVIZIO – ARS.SB_III A PADULLE

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

2. Modalità di attuazione

E' un ambito di nuova previsione, situato ad ovest di Padulle posto in continuità con un tessuto urbano consolidato con funzione prevalentemente residenziale.

L'area è identificata al Catasto terreni del Comune di Sala Bolognese, al fg. 25 Mapp. 232 - 664 - 666 (porzione) e presenta una superficie territoriale catastale complessiva di circa 17.800 mq che deve essere 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.

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 al riordino dell'area di utilizzo pubblico posta in prossimità della Chiesa di Buonconvento.
- 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) dell'art.2 bis.
- La demolizione di un immobile sito in Località Bonconvento al Foglio 45, mappale 41 in quanto non più agibile, a fronte del quale si individua una porzione di area all'interno dell'Ambito ARS.SB_III in cui poter atterrare la potenzialità;

Alla luce di tali determinazioni, il DE complessivo, da verificare in sede di PUA anche alla luce degli effettivi vincoli presenti sul territorio, risulta pari a: 2.314 mq di SU.

3. Parametri e prescrizioni progettuali

- **Su prevista** complessiva = 4.094mq., corrispondenti alla somma di mq 2.314 + mq 1.246 ERS + mq 332 mq. derivanti dalla demolizione e delocalizzazione di un fabbricato crollato e in stato di abbandono nei pressi della Chiesa di Buonconvento identificato al Catasto fabbricati al Fg.45 Mappale 213 + mq 202 mq. derivanti dalla demolizione e delocalizzazione

di un fabbricato inagibile e in stato di abbandono nei pressi della Chiesa di Buonconvento identificato al Catasto fabbricati al Fg.45 Mappale 41.

- La quantità di **Edilizia Residenziale Sociale (ERS)** da realizzare è stabilita pari al 30% corrispondente a 1.246 mq di Su e sarà ospitata su un lotto di ST di mq 5.370 circa, prevedendo:

34% in vendita a prezzo convenzionato;

66% in locazione da destinarsi a Circuito AMA (circuito pubblico e criterio canone concordato). Nel caso in cui quest'ultima disponibilità dovesse essere superiore alle richieste presenti all'interno del circuito AMA una parte di alloggi potrà essere temporaneamente locata, in accordo con l'amministrazione comunale, anche fuori dal circuito AMA, in ogni caso a condizioni di canone calmierato. La quota ERS da realizzare concorre al 30% della cessione delle aree interessate dall'intervento, al fine di ottemperare alle regole del PSC, in quanto l'ERS rappresenta dotazione pubblica. L'attuazione della quota ERS dovrà avvenire contestualmente alla quota destinata a mercato libero.

- **Numero alloggi:** Sono previsti per 4094mq di SU la realizzazione indicativa di circa 57 alloggi di cui 18 da destinare ad Edilizia Residenziale Sociale (ERS). 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_III, 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.13°

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.

L'ambito è attraversato da Nord-Est a Sud-Ovest da un elettrodotto Enel MT aereo a singola terna che genera una fascia di rispetto. Si dovrà prevedere lo spostamento o l'interramento dell'elettrodotto.

L'ambito è delimitato nella parte sud-est dal tracciato dello scolo Caprara Vecchia, entro una distanza di 10 m non potranno essere previsti nuovi insediamenti. In tale porzione d'ambito dovrà essere prevista una destinazione a verde, senza piantumazione di alberature.

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

Si rinvia inoltre alle disposizioni generali indicate nella Valsat del POC.

7. Tempi di attuazione

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

SCHEDA AMBITO AC_2 (COMPARTO C1.14)

Tale intervento in fase di controdeduzione è stato archiviato in quanto non sono state presentate integrazioni entro i termini stabiliti.

INTERVENTI PUNTUALI DI DELOCALIZZAZIONE, TRASFERIMENTO ED INTERESSANTI PORZIONI DI AMBITI DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE.

ART.3 - INTERVENTO 1.3 DI DELOCALIZZAZIONE E TRASFERIMENTO DI POTENZIALITA' EDIFICATORIA INTERESSANTE L'AMBITO- ARS.SB_XI A OSTERIA

- Il POC prevede:
 - La demolizione di un immobile sito in Via Lame n.5 a Sala Bolognese al Foglio 27, mappale 11, sub 1 localizzato in area golenale del fiume Reno e acquisito in regime di vigore del progetto stralcio per l'assetto idrogeologico art. 1, c.1 della L 03.08.98 n. 267, a fronte del quale si individua una porzione di area della medesima proprietà all'interno dell'Ambito ARS.SB_XI in cui poter atterrare la potenzialità;
 - La permuta alla Pubblica Amministrazione di un immobile sito in Sala Bolognese in via Dondarini n. 4 (piano primo) catastalmente individuata al Foglio al Fg. 38 particella 366 sub 28 oltre due posti auto distinti allo stesso F. 38 particella 366 sub 18 e sub 19 a fronte della quale si individua una porzione di area della medesima proprietà all'interno dell'Ambito ARS.SB_XI alla quale assegnare in permuta una quota di diritti edificatori come meglio descritto nell'Accordo da sottoscrivere ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e ss.mm.ii.;

2. Modalità di attuazione

L'area individuata è una porzione dell'ambito di nuova previsione ARS.SB_XI, situato nella frazione di Osteria Nuova e posto in continuità con un tessuto urbano consolidato con funzione prevalentemente residenziale.

L'area è identificata al Catasto terreni del Comune di Sala Bolognese, al fg. 55 Mapp. 371 (porzione) e presenta una superficie territoriale catastale complessiva di circa 6.250 mq che deve essere oggetto di un Permesso di Costruire Convenzionato. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000.

3. Parametri e prescrizioni progettuali

- **Su prevista** complessiva = 813 mq., corrispondenti alla somma di mq 350 derivanti dalla demolizione e delocalizzazione di un fabbricato crollato e in stato di abbandono nei pressi dell'area golenale del Fiume Reno identificato al Catasto fabbricati al Fg.27 Mappale 11 sub 1 + mq 463 mq. derivanti

dalla permuta dell'immobile sito in Sala Bolognese in via Dondarini n. 4 di cui al punto 1 della presente scheda d'Ambito.

- **Numero alloggi:** Sono previsti per 813 mq di SU la realizzazione indicativa di massimo 12 alloggi. Calcolando come alloggio medio 70 mq (art.2 NTA del PSC) o comunque in accordo con l'A.C.
- **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_XI, 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.13

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.

L'ambito dovrà essere collegato con il sistema ciclabile che lo collegherà al centro abitato e alla stazione del SFM. (vedi le indicazioni di maggior dettaglio nella scheda della Valsat del POC).

Si rinvia inoltre alle altre disposizioni generali indicate nella Valsat del POC.

7. Tempi di attuazione

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

ART.4 - POC CON VALENZA DI PUA RELATIVO AL COMPARTO DENOMINATO “C1.15 RESIDENZIALE DA EDIFICARE – VIA BERLINGUER” IN LOCALITÀ OSTERIA NUOVA

L'area oggetto della presente scheda di POC è classificata dal vigente Piano Strutturale Comunale come “*Ambito a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato e in corso di attuazione*” e dal vigente RUE come AC_2 “*Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione*”.

L'area in oggetto fa parte di un comparto derivante dalla pianificazione previgente (PRG) per i quali risultano scaduti i termini della relativa convenzione urbanistica a causa del fallimento del precedente soggetto attuatore.

E' pertanto interesse dell'Amministrazione Comunale (come da propria DGC 45 del 07.04.2017) riavviare le procedure per la definitiva conclusione delle opere di urbanizzazione e, più in generale, dell'attuazione del comparto.

Considerato che i termini di efficacia del Piano particolareggiato di cui alla Convenzione Urbanistica Rep. 1424 31 del 23.05.2008 risultano scaduti e dovendo procedere con una modifica alle previsioni del comparto in maniera “sostanziale” si prevede di procedere con tali modifiche nell'ambito del redigendo POC il quale avrà valenza di PUA ai sensi della LR 20/20000 e ss.mm.ii.

1. Oggetto

Il POC prevede una serie di modifiche al piano particolareggiato come meglio di seguito illustrato:

- La riduzione della capacità edificatoria in capo al soggetto attuatore per una superficie pari a mq 392
- La cessione gratuita all'Amministrazione comunale di un'area edificabile urbanizzata localizzata nell'ambito del comparto in oggetto avente superficie pari a circa 2.600 mq
- La convenzione urbanistica verrà integrata prima del rilascio dei titoli edilizi e si procederà alla modifica inserendo nella stessa convenzione urbanistica l'obbligo per il soggetto attuatore di allestire un'area pubblica da adibire allo sgambamento cani presso la frazione di Osteria Nuova, considerata la disponibilità del soggetto attuatore manifestata con nota prot. 4282 del 27/03/2019. La convenzione regolerà anche i tempi di attuazione dell'intervento.
- Il rispetto degli impegni concordati nell'ambito dell'Accordo ex-art. 18 della LR 20/2000 e ss.mm.ii e della Convenzione Urbanistica da stipulare prima del rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione degli interventi privati.

2. Modalità di attuazione

L'area è catastalmente individuata al fg 8 mappali 280-284-281-277-279-282-291-278-287-294-276-290-288-289-295-278-286-292-293-274-283-273-291 del Catasto terreni del Comune di Calderara di Reno e presenta una superficie territoriale catastale complessiva di 17.500 mq oggetto di PUA. E' prevista l'attuazione tramite Permesso di Costruire nel rispetto di tutti gli obblighi di cui all'art. 18 e alla relativa convenzione urbanistica.

Il lotto edificabile, di proprietà privata, ha una superficie fondiaria di circa di circa 7300 mq e la sua attuazione è subordinata alla preventiva stipula della Convenzione Urbanistica e al rispetto di tutti gli obblighi in essa contenuti.

L'area in cessione all'Amministrazione Comunale è catastalmente individuata al fg 8 mappali 281 parte, 277 parte, 279 parte, 282 parte, 291 parte, 278 parte, 287 parte, 294 parte, 278, 286 parte, 274 parte, 291parte del Catasto terreni del Comune di Calderara di Reno e presenta una superficie territoriale catastale complessiva di circa 2600 mq. La cessione dell'area dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000.

3. Parametri e prescrizioni progettuali

Superficie Utile e Superficie Accessoria

3.1 La SU e la SA relativa al comparto è la seguente:

S.U. complessiva prevista dal P.P. = mq. 2600

S.A. totale prevista dal P.P. = mq. 1560

3.2 La SU e la SA relativa all'intervento privato è la seguente:

S.U. in capo al soggetto attuatore = mq. 1600

S.A. in capo al soggetto attuatore = mq. 960

3.3 La SU e la SA da esprimere nell'area in cessione all'amministrazione comunale è la seguente:

S.U. in capo alla A.C. = mq. 1000

SA in capo alla A.C. = mq. 600

Numero alloggi: max 37 per l'intero comparto

Tipologie edilizie: Varie tipologie tra le quali tipologie tipo aggregato in linea ad un corpo scala, villette a schiera, unifamiliari, bifamiliari.

Numero abitanti equivalenti: 104

H max: m. 13,50 al colmo

Numero dei piani max 4 livelli fuori terra

Standard minimi per gli usi residenziali e i servizi connessi:

Parcheggi Pubblici e Verde Pubblico mq 1976,00 (come da Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 27/2008).

Parcheggi di urbanizzazione (PU) di progetto: mq 704

Verde pubblico attrezzato (VP) di progetto: mq 2532

4. Usi ammissibili

- usi principali (non inferiori al 70% della SU):

U.1 Residenza

- usi secondari (non superiori al 30% della SU):

U.2 Attività ricettive

U.3 Residenza collettiva

U.4 Esercizi commerciali di vicinato

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.

4.1 Usi ammissibili per l'area in cessione all'amministrazione Comunale

- 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 culturali.

- usi secondari (non superiori al 30% della SU):

U.2 Attività ricettive

U.3 Residenza collettiva

U.4 Esercizi commerciali di vicinato

U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari

U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari

U.7 Pubblici esercizi

U.10 Locali per lo spettacolo

U.11 Piccoli uffici e studi professionali

U.12 Attività terziarie e direzionali

U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone.

5. Prescrizioni particolari

La realizzazione degli interventi privati è subordinata al rispetto delle disposizioni di cui all'Accordo ex art. 18 citato in premessa e della Convenzione Urbanistica del PUA.

6. Sostenibilità ambientale della trasformazione

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.

Si rinvia inoltre alle disposizioni generali indicate nella Valsat del POC.

7. Tempi di attuazione

Si richiamano gli impegni temporali di cui all'Accordo richiamato e alla Convenzione Urbanistica