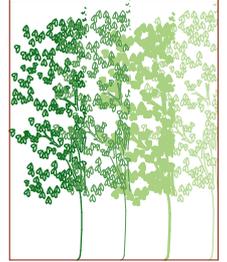




COMUNE DI SALA BOLOGNESE
(PROVINCIA DI BOLOGNA)



**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

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
P U A**

Data: Novembre 2021

T a v. 1 2

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PUA

Legenda

1. Premessa

2. Inquadramento Generale (riprese fotografiche dall'alto, estratto planimetria RUE)

3. Individuazione catastale (copia estratto di mappa catastale)

4. Progetto urbanistico/architettonico

1. Premessa

L'area oggetto di intervento, inserita all'interno di un contesto agricolo, ubicata nella direttrice perpendicolare a Via della Pace, che dal centro di Padulle si propaga in direzione Nord verso il Comune di Castello d'Argile, identificata al Catasto Terreni al Foglio 20 mappale 589, 591,131, dal punto di vista Normativo il PSC definisce l'area come Territorio urbanizzabile come,

- Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS) (Art. 32NTA PSC) (Elaborato grafico PSC.SB/T.1°)

il RUE definisce l'area come Territorio urbanizzabile del PSC;

- Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS) (Art. 32NTA PSC) PSC SB/Tb

L'area appartiene alle zone agricole a ridosso del centro abitato ad assetto urbanistico consolidato, composto da fabbricati industriali e da capannoni con attività miste, con residenza legata all'attività artigianale, palazzine, villette a schiera e fabbricati mono e bifamiliari residenziali.

La Superficie Territoriale ST complessiva corrisponde a **27.112,00 mq**, a seguito di rilievo topografico.

2. Inquadramento generale



Ripresa dall'alto - foto 1



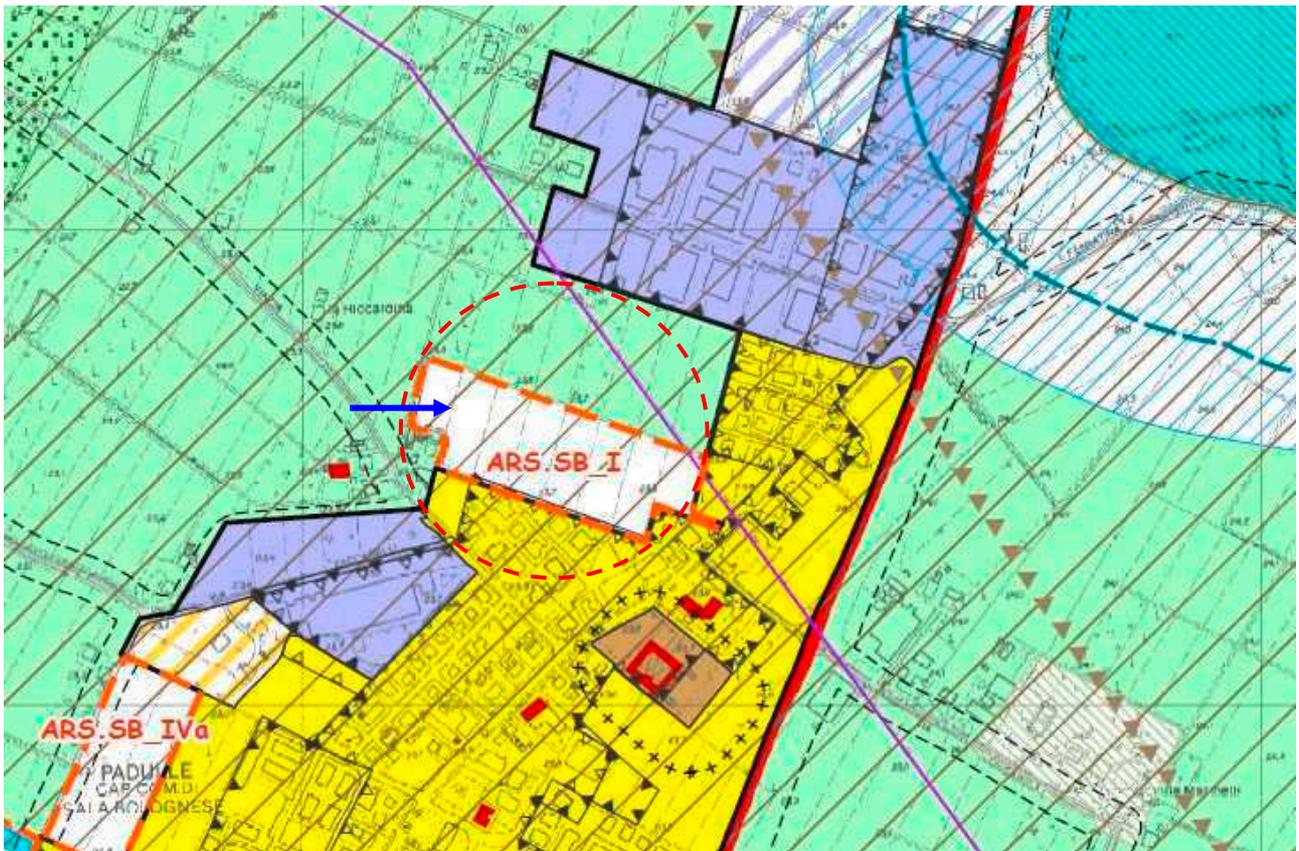
Ripresa fotografica da sud verso nord - foto 2

Area oggetto d'intervento



Accesso alla proprietà





Stralcio PSC.SB/T.1°

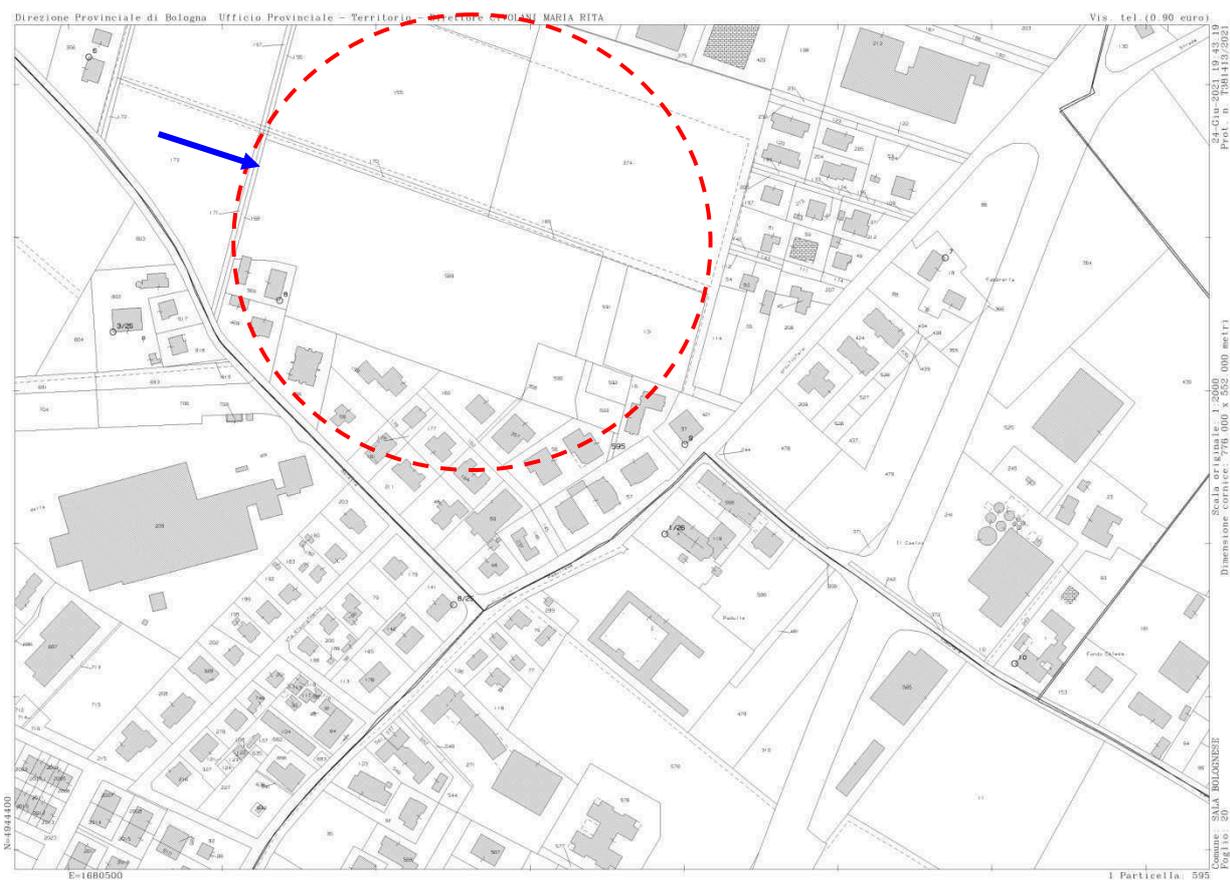
Fig. 1 L'intervento dà attuazione all'Ambito ARS.SB_I del PSC (con cerchio rosso e freccia blue, l'area oggetto di attuazione).

TERRITORIO URBANIZZABILE

-  Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS) (Art. 32 NTA PSC)
-  Ambiti di riqualificazione urbana per usi residenziali (ARR) (Art. 33 NTA PSC)
-  Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi (APR) (Art. 34 NTA PSC)
-  Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi terziario-commerciali (APC) (Art. 35 NTA PSC)
-  Dotazioni ecologiche (DOT_E) (Art. 64 NTA PSC)
-  Fasce d'ambientazione e protezione



3. Individuazione catastale



Estratto di Mappa Catastale F.20

Fig. 2 L'individuazione dell'Ambito su base catastale.

L'area è identificata al Catasto terreni del Comune di Sala Bolognese, al;

Foglio 20

Mapp. **589, mq 22.257** (intestato a Frabetti Marina, Frabetti Diva, Grandi Ivanna)

Mapp. **591, mq 1.280** (intestato a Frabetti Marina, Frabetti Diva, Grandi Ivanna)

Mapp. **131, mq 3.575** (intestato a Frabetti Anna, Frabetti Marisa)

| | |
|---------------|------------------|
| Totale | mq 27.112 |
|---------------|------------------|

L'area di proprietà e del perimetro oggetto di intervento risultano essere area agricola a coltivazione seminativa a terra e priva di fabbricati sia residenziale che fabbricati legati all'attività agricola.+

4. Progetto urbanistico

L'intervento previsto con l'attuazione dell'Ambito ARS.SB_I ha come oggetto lo sviluppo degli insediamenti urbani, per la residenza e le funzioni di servizio ad essa complementari mettendo in attuazione complessivamente circa **2.961,00 mq** di Su (**10,92%** della ST di **27.112,00 mq**) nella frazione di Padulle, Comune di Sala Bolognese..

Il lavoro intrapreso è caratterizzato dal rispetto di una condizione culturale del luogo che non si vuole perdere, considerando i valori architettonici-tipologici dei fabbricati rurali, dei fabbricati di pregio stilistico e morfologico dei volumi e delle superfici esistenti nel territorio del Comune di Sala Bolognese, portando l'intera area ad un alto grado di funzionalità abitativa.

- Viabilità

Il progetto prevede la realizzazione di una nuova viabilità di Comparto orientata in direzione sud-est e nord-ovest, creando lotti edificabili perpendicolari all'asse centrale, dove verrà poi realizzata una rotonda a raso per rallentamento traffico veicolare che taglia in due la lottizzazione.

A seguito della realizzazione della rotonda verranno realizzate due aree a verde pubblico in direzione nord-sud, di cui una attrezzata ed eventualmente con possibilità di uno spazio adibito a luogo di ristoro.

Nella parte destra del progetto prospiciente Via Pace in prossimità della fermata dell'autobus con direzione Padulle centro è stato realizzato un ampio parcheggio ed una vasca di laminazione.

Il progetto prevede la realizzazione di n. 9 lotti per mono o bifamiliari per un totale di 18 unità immobiliari in direzione nord prospiciente la via di Comparto in direzione nord, e n. 2 lotti per n. 2 palazzine per un totale di n. 12 unità immobiliari, in direzione sud prospiciente l'abitato consolidato, come si diceva composta prevalentemente da palazzine da 6 a 8 unità immobiliari.

- Verde pubblico

Nel progetto sono state previste n. 3 aree adibite a verde pubblico;

La prima è inserita tra i due lotti delle palazzine con l'inserimento di uno spazio per attività di ristoro, la seconda perpendicolare alla prima in modo da avere un canocchiale ed una prospettiva sulla campagna circostante, la terza in prossimità del parcheggio e della vasca di laminazione.

- ERS Edilizia Residenziale Sociale

La percentuale di ERS pari all'8% dell'edificabilità, da realizzarsi all'interno delle due palazzine o in una, andrà concordata preventivamente con l'Amministrazione Comunale.

- Parametri urbanistici

La superficie complessiva dell'interno comparto come da progetto allegato risulta essere di **27.112,00 mq**, l'indice di utilizzazione fondiaria UT è uguale al 10,92%.

- **S.T. complessiva = 27.112,00 mq**
- **U.T. 10,92 % = 2.961,00 mq**
- **S.U. di progetto = 2.616,00 mq**

- Numero 2 palazzine da 6 alloggi = 12 unità immobiliari

Calcolando come alloggio medio 80 mq (art.2 NTA del PSC) o comunque in accordo con l'A.C. (80x12 = 960,00mq).

- Numero 9 villette bifamiliari = 18 unità immobiliari

Calcolando come alloggio medio 90 mq (art.2 NTA del PSC) o comunque in accordo con l'A.C. (92x18 = 1.656,00 mq). Lotti L1,L2,L3,L4,L5,L6,L7,L8,L9.

- **N. 3 alloggi ERS (8% in più della S.U. $2961,30 \times 8\% = 236,88/3 = 3$ alloggi)**
di 75/80 mq l'uno da inserire nelle palazzine. Lotti L10,L11.
- **SP min: superficie permeabile, non inferiore al 30% della ST**
- **H max: 13,50 ml (palazzine) – 7,50 ml (villette)**
- **Verde privato condominiale (Vpc), non inferiore al 50% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto edificabile al netto della superficie coperta.**
- **Parcheggi di urbanizzazione (PU) non inferiori a 40 mq/100 mq di SU;**
- **$2.961,00 \text{ mq} \times 0,4 = 1184,40 \text{ mq}$ PU = **1290,00 mq di progetto****
- **Progetto n. 92 posti auto = 1150,00 (92 x 12,50 = 1150,00)**
- **Progetto n. 8 posti auto = 140,00 (8 x 17,50 = 140,00)**
- **Verde pubblico attrezzato (VP) non inferiore a 70 mq/100 mq di SU;**
- **$2.961,00 \text{ mq} \times 0,7 = 2.072,70 \text{ VP}$ (1.558,31+1491,66+286,00) = **3.335,97 mq di progetto****
- **Verde pubblico aiuole**
- **2.768,71 mq**

| Parametri Urbanistici | |
|---|------------------|
| ST Superficie territoriale | 27.112,00 |
| SU Superficie utile 10,92% | 2.961,00 |
| VP Verde pubblico | 3.335,97 |
| Verde aiuole | 2.768,71 |
| PP Parcheggi pubblici | 1.290,00 |
| Superficie strade | 4.136,15 |
| Superficie marciapiedi e ciclabile | 2.032,08 |
| Superfici lotti | 10.978,66 |

La presente relazione costituisce il rapporto preliminare previsto dall'art12 del D.Lgs 152/2016 e s.m.i. ed è sviluppata in modo tale da fornire all'autorità competente gli elementi necessari per esprimere giudizio in merito all'intervento in progetto.

Sono stati qui analizzati gli impatti previsti a seguito della realizzazione dell'intervento, la coerenza con gli strumenti urbanistici sovraordinati e con le normative ambientali, la possibile alterazione dei valori di qualità ambientale.

Il risultato della nostra valutazione sugli effetti indotti dal nuovo insediamento e dei relativi impatti è quella di una scarsa se non addirittura nulla, influenza sul sistema territoriale fisico ed antropico, trattandosi di un intervento inserito in un contesto già urbanizzato.

Si ritiene quindi che questo progetto non avrà impatti significativi sull'ambiente.

L'intervento proposto risulta compatibile con tutte le esigenze di tutela dell'ambiente e dell'aspetto paesaggistico dell'area interessata.