



# 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**

**VARIANTE AL POC CON VALENZA DI PUA**

PROPRIETA'

FUTURA COSTRUZIONI SRL

COMMITTENTE

FUTURA COSTRUZIONI SRL

PROGETTISTA

RIMONDI ARCH. GIACOMO

RIMONDI ARCH. MARCO

DIR. LAVORI

RIMONDI GEOM. GIAN PAOLO

OGGETTO

RELAZIONE TECNICA DEL RISPETTO  
DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO

**AR.V.P.RTU**

DATA

24/05/2021

PROTOCOLLO

PREMESSA

Con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 20/12/2018 , l'Amministrazione Comunale, nell'ambito del procedimento ai sensi dell'articolo 4 della Legge Regionale 24/12/2017 "Disciplina Regionale sulla tutela e l'uso dei territorio" approvata in data 21/12/2017 e vigente dal 01/01/2018, prevede che, fino all' approvazione del nuovo strumento urbanistico (PUG), nei tre anni successivi all'entrata in vigore della medesima, il Comune attraverso apposito atto di indirizzo, può promuovere la presentazione di Varianti al POC con Valenza di PUA per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nel vigente PSC e può altresì promuovere il rilascio di permessi di costruire convenzionati in attuazione sempre agli strumenti urbanistici vigenti.

A seguito del passaggio fra la strumentazione vigente ed il nuovo PUG, l'Amministrazione Comunale ha previsto di consentire l'attuazione di alcune previsioni del vigente PSC al fine di raggiungere alcuni obiettivi strategici per l'Amministrazione stessa a che non si sono potuti concretizzare nell'ambito di formazione del primo POC. Infatti all'articolo 4, comma 1 della sopra citata L.R. 24/2017, prevede infatti che dalla data di entrata in vigore della nuova legge e fino alla scadenza del termine per l'avvio del provvedimento di approvazione del PUG, il Comune, con apposito "Atto di indirizzo" può promuovere la presentazione di proposta di accordi operativi, per dare attuazione a parte delle previsioni contenute nel vigente PSC.

Per selezionare una parte delle previsioni del PSC, il Consiglio Comunale ha deliberato con apposita delibera di indirizzo i criteri, i requisiti ed i principi per valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordi operativi presentati dai soggetti interessati.

Oltre alle delibere di indirizzo necessarie a scegliere con imparzialità le "Manifestazioni d'interesse", l'Amministrazione Comunale ha tenuto conto anche delle linee di indirizzo, che sono state necessarie per la formazione di primo POC e il "documento programmatico" per la qualità urbana (DPQU) che ha tenuto conto delle possibili novità che si prospettavano nell'ambito del disegno della nuova legge urbanistica anche nel rispetto alla fase transitoria prevista sempre dalla nuova legge urbanistica.

Con la definizione nell'ambito del DPQU l'Amministrazione Comunale ha definito le strategie per l'attuazione di parte del PSC sulla base di quanto ammesso dalla nuova

legge regionale per il periodo transitorio.

Il documento programmatico per la qualità urbana DPQU è lo strumento con il quale si effettua un'analisi di maggior dettaglio dei fabbisogni abitativi, delle dotazioni territoriali delle infrastrutture per la mobilità, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della potenziale mobilità sostenibile.

Il DPQU è stato pertanto elaborato dall'Amministrazione Comunale in una fase propedeutica al fine di fornire le linee guida per indirizzare ed orientare la valutazione delle Manifestazioni d'interesse presentate nell'ambito dell'avviso pubblico ai sensi dell'articolo 4 della nuova legge regionale 24/2017.

Come già evidenziato nei paragrafi precedenti la nuova legge urbanistica ha innovato il sistema della pianificazione territoriale e urbanistica introducendo obblighi per le Amministrazioni Comunali che dovevano obbligatoriamente avviare processi di adeguamento della propria pianificazione urbanistica.

Per quanto sopra esposto, l'amministrazione Comunale, contestualmente all'avviso pubblico ha indicato quali sono gli ambiti del territorio Comunale per il quali era possibile presentare la Manifestazione di interesse, così come era individuate nelle tavole relative alla "classificazione del territorio e sistema delle tutele" e nella NTA del Vigente PSC ed in particolare:

- Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS)
- Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali (ARR)
- Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi (APR)

In particolare la Manifestazione di interesse ha riguardato l'ambito "ARS SB VIII" che è stato sottoposto ad un percorso di verifica selettiva in coerenza con l'avviso pubblico riguardo alla definizione della selezione sulla base della rispondenza alla manifestazione di interesse, ai criteri dell'avviso pubblico e strategico da perseguire.

La proposta è stata esaminata dall'Amministrazione comunale sulla base dei criteri definiti nell'ambito dell'avviso pubblico sempre ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della L.R. 24/2017 con il quale, localizzati gli ambiti oggetto di Manifestazione di interesse di cui gli esiti sono riassunti nell'apposita scheda predisposta per ciascuna proposta.

Con la delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 21/12/2018 sono state quindi elaborate e redatte le schede di indirizzo finalizzate alla presentazione di opportuno

strumento urbanistico

VERIFICA DOTAZIONI TERRITORIALI NEL RISPETTO DELLA STRUMENTAZIONE  
URBANISTICA VIGENTE.

Come già evidenziato in premessa si procede con la verifica del rispetto di quanto previsto nella scheda d'ambito ARS SB – VIII finalizzato alla elaborazione della relativa Variante al Poc con Valenza di PUA di cui la presente relazione tecnica è parte integrante.

L'ambito ha una superficie territoriale pari a mq. 16.227,00 con una SU ammessa pari a mq. 1.500.

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

U 1 Residenza.

U 20 Servizi e attrezzature di interesse comune.

U21 Attrezzature sportive.

U24 Attrezzature politico amministrative e sedi istituzionali.

U28 Attrezzature socio sanitarie.

U29 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.

U7 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.

In merito alle dotazioni territoriali sarà garantito:

- 1) per parcheggi di urbanizzazione PU non inferiori a 40mq/100 mq. di SU;
- 2) per verde pubblico attrezzato VP non inferiore a 70mq/100mq. di SU;

- 3) una superficie permeabile non inferiore al 30% della St;
- 4) un verde condominiale Vpc non inferiore al 50% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto edificabile al netto della superficie coperta.

Sarà inoltre prevista una superficie da cedere all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di ulteriori politiche pubbliche e strategiche, non inferiore al 30% della St.

Gli edifici in progetto avranno destinazione esclusivamente residenziale.

In ottemperanza a quanto previsto nel DPQU approvato con DCC n. 167/2016 sono stati individuati alcuni obiettivi generali, fra i quali le ricuciture con il sistema urbano esistente, la definizione di nuova polarità urbana e la connessione con le polarità esistenti costituite dal sistema del verde di Sala Bolognese.

Oltre a quanto sopra descritto l'Amministrazione Comunale per la frazione di Sala ha individuato qualche criticità esistente sulla viabilità locale e la "valorizzazione" del sistema dello spazio pubblico come centralità urbana e luogo di aggregazione.

Per quanto sopra, verificati tutti gli ambiti che potrebbero risultare strategici al fine del raggiungimento degli obiettivi di cui sopra, appare senz'altro prioritario l'ambito ARS. SB. VIII in oggetto.

In considerazione di quanto sopra, la proposta inerente al nuovo assetto urbanistico dell'area è risultato in linea con la strategia prevista nel DPQU e saranno perseguite nell'ambito della Variante al Poc con Valenza di PUA in allegato.

Oltre alla cessione delle aree a verde permeabile, verde pubblico urbanizzato e superfici da cedere al comune per politiche di interesse pubblico, è prevista anche l'acquisizione dell'area di cui al foglio 37 mappale 409, che il soggetto attuatore ha già provveduto ad acquistare per poi cederla all'Amministrazione da destinare sempre a verde pubblico o ad implementare le dotazioni territoriali per le politiche d'interesse pubblico.

Con riferimento alle schede di indirizzo, al PSC e alla scheda della Valsat è necessario dimostrare la fattibilità rispetto alle prescrizioni particolari evidenziate nell'Ambito ARS SB – VIII.

In particolare nel progetto allegato alla Variante al POC, sarà rispettato che nella porzione d'ambito compreso entro una distanza di mt. 10 dal tracciato dello Scolo Fossatone, non sono previsti nuovi insediamenti.

In tale porzione è prevista esclusivamente una destinazione a verde e comunque si rispetteranno tutte le disposizioni di cui a gli articoli 49 e 50 delle N.T.A.

Queste prescrizioni sono giustamente finalizzate per ridurre il rischio connesso con il potenziale allagamento e pertanto i nuovi edifici in progetto non avranno locali interrati o seminterrati e non avranno unità immobiliari sviluppate unicamente al piano terreno.

Gli appartamenti che hanno locali al piano terra sono collegati con una scala interna con il piano superiore.

Il piano di calpestio del piano terreno è impostato ad una quota media superiore a cm. 50 rispetto alla quota media del piano di campagna circostante.

In particolare gli edifici in progetto avranno il piano di calpestio del piano terra ad una quota media di più 1,20 mt. dal piano di campagna circostante.

E' previsto inoltre, sempre in ottemperanza alle prescrizioni dell'ambito, a corredo con la realizzazione del nuovo insediamento residenziale saranno realizzate opere integrative atte a soddisfare il carico idraulico prodotto; nel caso specifico è prevista la realizzazione di una vasca di laminazione, pari ad una capienza di circa 309 mc., opportunamente calcolata e dimensionata da tecnico specializzato.

Oltre a quanto previsto nella scheda d'ambito ARS SB – VIII è necessario evidenziare il rispetto di quanto previsto anche nella scheda VAS-VALSAT finalizzata alla trasformazione urbana per usi residenziali.

Nel progetto allegato alla Variante al POC si sono rispettati i seguenti requisiti:

- Nella localizzazione e coerenza urbanistica, l'ambito di nuova previsione è ubicata ad OVEST di Sala Bolognese posto in continuità con il tessuto urbano consolidato con funzione prevalentemente residenziale.
- Sull'accessibilità l'ambito non genera un eccessivo traffico e risulta accessibile dalla Pubblica Via Antonio Gramsci ed è idoneo a sostenere l'accessibilità dell'area, sulla quale corre il trasporto pubblico di linea.
- L'ambito è accessibile con la rete pedonale ed è collegata al centro abitato.
- Sull'accessibilità al trasporto pubblico di linea (come evidenziato nel capitolo precedente) è presente sulla Via Antonio Gramsci la presenza di una fermata in prossimità del comparto.

- In merito alla rete ciclabile si è definito che tutta la nuova viabilità ed il futuro prolungamento della Via Don G. Botti già prevista negli elaborati grafici avranno il limite di velocità a 30 km/h, in modo da consentire la fruibilità sia dai veicoli che dai ciclisti.
- La connessione della rete pedonale sarà realizzata in modo tale da proteggere il pedone negli attraversamenti della viabilità principale e secondaria (nostra strada interna di progetto), sarà quindi finalizzata ad una vocazione pedonale elevata.
- In ordine alle criticità morfologiche l'ambito risulta caratterizzato da valori minimi di subsidenza nel periodo 2002-2006 di 25-50 mm/anno, nella parte settentrionale l'area non risulta investigata dal punto di vista geotecnico, tranne che nella porzione Nord orientale dell'ambito, dove si segnala la presenza di terreni con valori di resistenza discreti e buoni.
- I suddetti valori sono stati recepiti nelle relazioni geologiche e geotecniche finalizzate al dimensionamento delle fondazioni e dei relativi calcoli strutturali.
- Sulla criticità di carattere idraulico, l'area è costeggiata parzialmente dallo scolo Fossatone (corso d'acqua del reticolo idrografico minore) che rende l'area potenzialmente inondabile. Per tale ragione si è già ottemperato a quanto previsto nelle prescrizioni allegate alla scheda d'ambito.
- Sul sistema fognario esistente non si sono rilevate criticità. Nell'allegato progetto idraulico relativo ai reflui di acqua nere e bianche. Le nere confluiscono nella rete fognante esistente nella quale, come già evidenziato, risulta idonea allo smaltimento. Le acque bianche andranno nel canale consorziale previa idonea vasca di laminazione.
- Sull'idoneità del clima acustico, l'ambito è classificato in II classe di progetto, idoneo quindi alla residenza. Infatti nella mappa acustica del rumore stradale nel PSC effettuato in campo libero a mt. 4 di altezza, tutto l'ambito rispetta i 45 dBA notturni; quindi garantisce una corretta progettazione urbanistica ed architettonica senza la necessità di opere di mitigazione.
- Sulla zonizzazione (matrice aria) inerente alla qualità dell'aria e su usi non compatibili, l'ambito non ricade in zona particolarmente critica per la qualità dell'area anche se tutto il territorio ricade in zona con possibile superamento del limite di PM10; comunque non vi sono, nelle vicinanze, sorgenti

significative di emissioni di inquinanti.

Sul bilancio emissivo (matrice aria) come già evidenziato nel precedente paragrafo, l'ambito è un modesto generatore di traffico viste le esigue previsioni di alloggi. La distanza con la SFM avverrà con mezzi privati, anche se raggiungibile tramite trasporto pubblico e comunque si prevede il mantenimento dei valori inquinanti sotto le soglie consentite.

- Sulle criticità naturalistico – ambientale non vi sono elementi di incompatibilità.
- Sulla criticità del sistema produttivo agricolo, pur sviluppandosi in adiacenza ad un ambito insediato, l'intervento ha un modesto consumo del suolo in quanto insiste su aree non più coltivate ed attualmente adibite a prato stabile.
- Sulla criticità paesaggistica non vi sono elementi di incompatibilità.
- Sulla mobilità si ribadisce quanto già evidenziato nei precedenti paragrafi in quanto l'ambito sarà collegato con il sistema pedonale e ciclabile al centro abitato e alla rete di trasporto pubblico locale con l'attenzione di proteggere gli utenti negli attraversamenti sulle strade principali ove necessario.
- Sul suolo, sottosuolo e le acque vale quanto già evidenziato in precedenza, in tema di prescrizioni che analizzano le problematiche inerenti ai corsi d'acqua ed i rischi di eventuali allagamenti.
- Sul rumore a qualità dell'area si ribadisce quanto già evidenziato sempre nei capitoli precedenti con l'attenzione di favorire una mobilità sostenibile. Si prevedono infatti l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio di parcheggio coperto e scoperto e da ciascun box auto.

Con la presente si è quindi voluto evidenziare la rispondenza del progetto alle linee di indirizzo e alle schede contenute nel DPQU approvato con D.G.C. n. 160/2016.

Il Progettista

Giacomo Arch. Rimondi