

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

B

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

COLLABORATORI:

DATA
03/11/2021

AGG.

1. Generalità

La presente variante al POC, con valenza di PUA, è relativa ad una porzione dell'Ambito ARS_SB.II a Padulle, Capoluogo del Comune di Sala Bolognese.

Più precisamente, è oggetto del presente progetto la porzione Nord di suddetto Ambito.

Gli ARS sono "Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio".

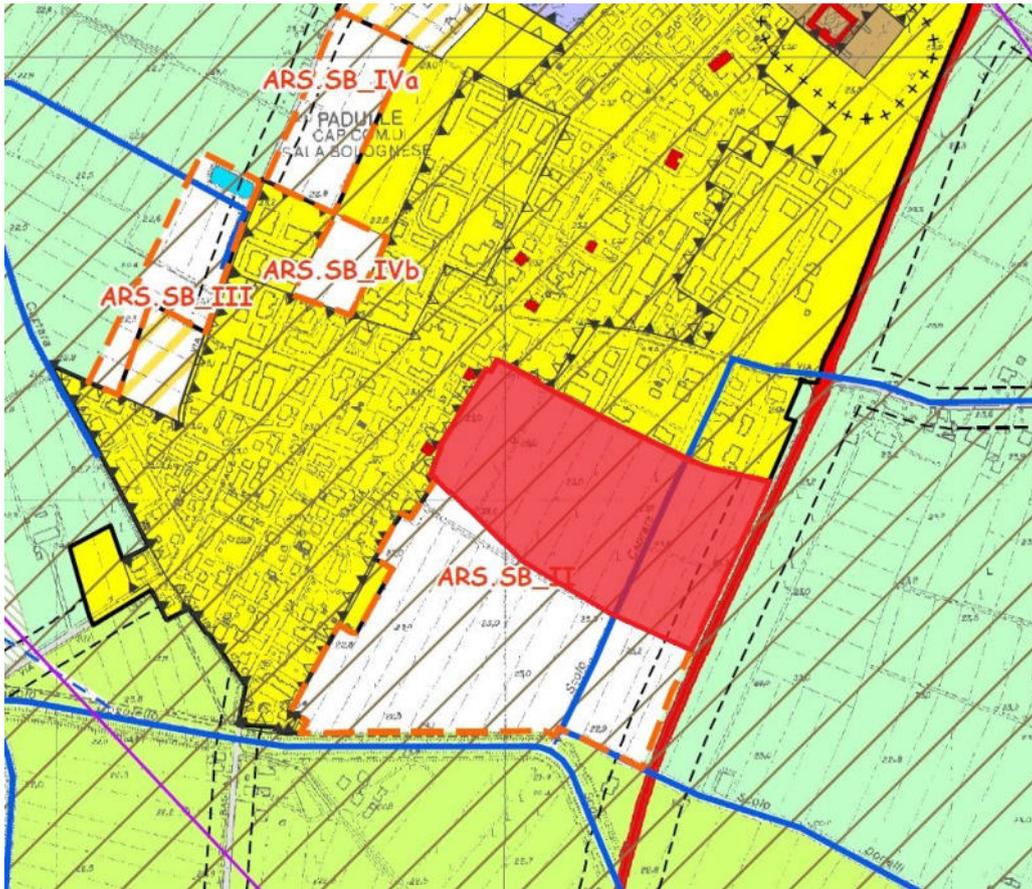


Trattasi di un'area, attualmente agricola, di Superficie Territoriale ST pari a 63.200 mq, posta ad est dell'abitato di Padulle, limitrofa al tessuto urbano consolidato ove sono insediate funzioni prevalentemente residenziali.

In particolare l'area 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.

L'area oggetto di intervento urbanistico è ubicata in un contesto pianeggiante, ad una quota di circa 23,30 m s.l.m.



L'intervento si caratterizza per essere autonomamente funzionale e di immediata cantierizzazione, in quanto le aree oggetto di intervento sono libere e di proprietà dei soggetti proponenti.

2. Individuazione catastale

L'area oggetto di intervento è così censita al Catasto Terreni

Foglio	Particella	Mq
26	63	4.344
26	72	7.062
26	460	9.298
26	463	7.219
26	472	10.859
26	488	2.540
26	76	640
26	80	1.992
26	526	10.605
26	596	8.605
	Totale	63.200

I sopra elencati mappali sono di proprietà dei soggetti attuatori.

All'interno del perimetro dell'Ambito sono comprese una cabina elettrica, di proprietà di E-Distribuzione spa, e lo scolo Diversivo Caprara, area demaniale, ai cui lati sono presenti due aree, di proprietà demaniale e con usufrutto Consorzio della Bonifica Renana.

Dette aree sono così censite:

Proprietà	Foglio	Particella	Mq
E-Distribuzione	26	262	38
Demanio pubblico dello stato (proprietà) Consorzio della Bonifica Renana (usufrutto)	26	81	787
Demanio pubblico dello stato (proprietà) Consorzio della Bonifica Renana (usufrutto)	26	82	936

Dette aree non sono state considerate nel calcolo dei parametri urbanistici.



3. Descrizione del progetto

Il progetto urbanistico mira a realizzare un ampliamento del tessuto urbano già esistente su via Buonarroti e su via Cimabue, tessuto urbano molto prossimo al centro dell'abitato di Padulle, con previsione di un collegamento della vecchia/nuova viabilità con via della Pace.

Il principale obiettivo del presente progetto è quello di consentire un fisiologico incremento dell'offerta abitativa di Padulle, Capoluogo del Comune di Sala Bolognese, di realizzare un ampio parco urbano, oggi assente nell'abitato di Padulle, e di prevedere una quota di edilizia residenziale sociale ERS.

La destinazione d'uso delle nuove costruzioni è quella residenziale, integrata con le funzioni compatibili con la residenza.

Il taglio e l'altezza dei fabbricati previsti sono variabili, ma decrescente da ovest ad est, ovvero dalla zona già edificata alla SP18 Padullese; se, nella parte ovest, sono previsti edifici condominiali di modesta consistenza, max 12 alloggi su 3 livelli, primo, secondo e terzo, con piano terra destinato a servizi, nella parte ovest sono previsti edifici mono/bifamiliari di altezza max 2 piani.

Il progetto prevede la realizzazione di 24 lotti edificabili.

Viabilità

Il progetto prevede l'estensione della viabilità attualmente esistente nell'ex Comparto C1.2, ovvero il prolungamento delle vie Cimabue e Buonarroto, arterie stradali destinate a raccordarsi in una viabilità di collegamento con via della Pace, principale strada di attraversamento di Padulle.

Detta viabilità sarà a servizio di 24 lotti edificabili, posti sostanzialmente in posizione perimetrale al limite dell'Ambito, in modo da lasciare spazio, al centro, ad un ampio parco urbano.

Verde pubblico

Fra i principali obiettivi del presente PUA vi è quello di realizzare un parco urbano posto in posizione baricentrica all'Ambito.

E' pertanto stata prevista un'ampia area verde attrezzata, di superficie di oltre 25.000 mq, la cui dimensione funge da polo attrattore per tutto l'abitato di Padulle. Altre aree destinate a verde pubblico sono state poste nelle fasce di rispetto del Diversivo Caprara ed in quella della SP 18 Padullese.

In particolare nell'area di rispetto della SP Padullese è stato previsto un rilevato, con funzioni di schermo antirumore, nonché la vasca di laminazione, necessaria al fine di garantire l'invarianza idraulica del nuovo Ambito residenziale.

Edilizia residenziale sociale ERS

Una quota, pari all'8% della edificabilità prevista nell'Ambito, di complessivi 8.000 mq di superficie utile SU è destinata ad ERS.

A detta edificabilità, di entità pari a 640 mq di SU, è destinato il lotto individuato dal numero 7 della planimetria generale di progetto.

Opere extra-comparto

Il progetto prevede la realizzazione di opere extra-comparto, consistenti nella realizzazione di una bretella stradale di collegamento fra la nuova viabilità entro comparto e l'intersezione stradale fra via della Pace e via F.lli Bastia, nonché la riqualificazione di suddetta intersezione stradale mediante realizzazione di una minirotatoria stradale.

Parametri urbanistici

Il diritto edificatorio DE assegnato ai soggetti attuatori deriva dal riconoscimento di un indice di utilizzazione fondiaria $UT = 0.1266$ mq/mq

La superficie utile SU ammessa è, pertanto, pari a

$$SU = 63.200 \text{ mq} * 0,1266 = 8.000 \text{ mq}$$

Considerando un alloggio medio di 70 mq (art.2 NTA del PSC), il numero di alloggi previsto è pari a 114.

Le dotazioni territoriali minime sono:

Parcheggi di urbanizzazione (PU) 40 mq/100 mq di SU;

$$PU = 8.000 * 40\% = 3.200 \text{ mq}$$

Verde pubblico attrezzato (VP) 70 mq/100 mq di SU;

$$\text{Verde pubblico VP} = 8.000 * 70\% = 5.600 \text{ mq}$$

La quota di superficie da cedere al Comune per ulteriori politiche pubbliche e strategiche viene destinata ad incrementare la dotazione di verde pubblico attrezzato VP.

Detta superficie ammonta a $63.200 * 30\%$ 18.960 mq

La superficie complessiva minima di verde pubblico attrezzato è, pertanto, pari a
Verde pubblico complessivo VP 5.600 + 18.960 = 24.560 mq

I principali parametri urbanistici di progetto sono i seguenti:

Superficie territoriale ST	63.200 mq
Superficie utile SU	8000 mq
Verde pubblico	24.965 mq
Parcheggi pubblici	3.214 mq
Superficie strade	5.530 mq
Superficie marciapiedi e percorsi ciclopedonali	2.909 mq
Aree lotti	26.582 mq