

# 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>B</b>	RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE		COLLABORATORI:
DATA 03/11/2021	AGG. 14/12/2022		

## 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".

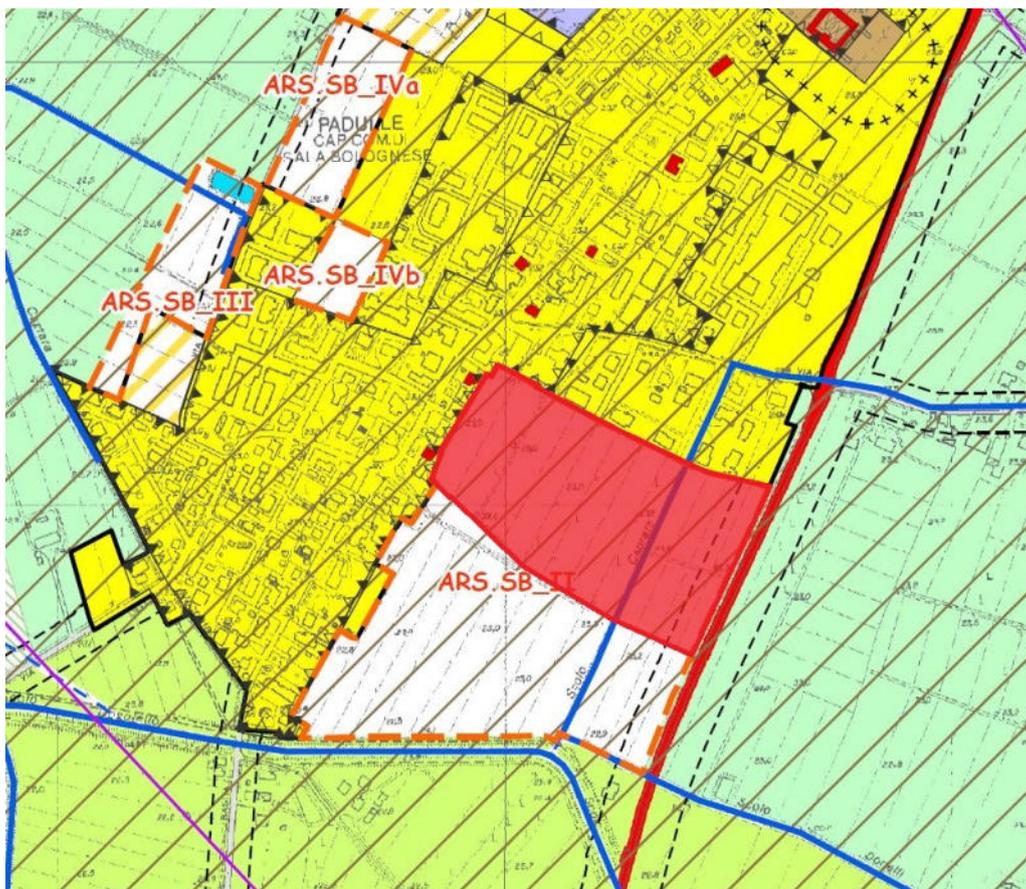


Trattasi di un'area, attualmente agricola, di Superficie Territoriale ST pari a 63.200 mq, posta ad est dell'abitato di Padulle, limitrofa al tessuto urbano consolidato ove sono insediate funzioni prevalentemente residenziali.

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.

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; nella parte sud e nord-ovest, sono previsti edifici condominiali di modesta consistenza, max 12 alloggi su 4 livelli, con piano terra destinato a servizi e primo, secondo e terzo piano occupati da alloggi; nella parte ovest, in confine con il tessuto residenziale esistente, ed est, verso la SP. 18 Padullese, sono previsti edifici mono/bifamiliari di altezza max 2 piani, mentre, intorno al parco, sono previsti edifici condominiali di modesta

consistenza, max 4 alloggi su 2 livelli, primo e secondo, con piano terra destinato a servizi

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 5 della planimetria generale di progetto.

#### *Parametri urbanistici*

Il diritto edificatorio DE assegnato ai soggetti attuatori deriva dal riconoscimento di un indice di utilizzazione fondiaria  $UT = 0,1266 \text{ mq/mq}$

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  $63.200 * 30\% = 18.960 \text{ mq}$

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	24.714 mq
Parcheggi pubblici	3.302 mq
Superficie strade	5.435 mq
Superficie marciapiedi e percorsi ciclopeditoni	2.855 mq
Aree lotti	26.888 mq

#### **4. Chiarimenti richiesti dagli Enti, nell'ambito della Conferenza dei Servizi**

Il presente capitolo intende fornire i chiarimenti formulati da vari Enti.

##### **Città Metropolitana di Bologna**

DPQU

Il Comune di Sala Bolognese fornirà l'aggiornamento del Documento Programmatico per la qualità urbana.

VALSAT

Il Documento di Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale VALSAT, allegato, è stato arricchito dei contenuti richiesti dalla C.M.

##### **DOTAZIONI TERRITORIALI**

La planimetria di progetto Tav.07 è stata integrata con la localizzazione e quantificazione delle dotazioni territoriali.

La quota di verde pubblico extra-standard non è stata localizzata, in quanto tutt'uno con quella standard.

##### **CONVENZIONE URBANISTICA**

In Convenzione sono stati esplicitati alcuni tempi e modi di realizzazione delle opere di urbanizzazione; le modalità operative sono comunque demandate al Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria.

##### **IDRAULICA**

E' stata prodotta una relazione idraulica integrativa, contenente quanto richiesto dalla C.M.

La Tav.01 – Planimetria generale e sezione stato di fatto è stata arricchita di numerosi punti altimetrici; ciò consente di potere dichiarare che il livello medio del piano di campagna dell'area, rispetto al caposaldo 0,00 (botola fogna in fondo a via Buonarroti) è a quota -0,60 mt.

La quota dei marciapiedi stradali e delle nuove costruzioni è stata prevista a +0,15 mt dal citato caposaldo altimetrico.

Le nuove costruzioni saranno pertanto poste ad un livello maggiore di 75 cm rispetto all'attuale di campagna, quindi maggiore dei 50 cm prescritti dal PSC.

## SFM

Per quanto riguarda il collegamento del nuovo comparto al servizio SFM mediante percorsi ciclabili protetti, di fatto, esso è già in essere.

Sussiste, infatti, una lunga pista ciclabile che collega l'abitato di Padulle con la stazione di Osteria Nuova, e che attraversa, altresì, tutti i principali centri abitati del Comune di Sala Bolognese, ovvero Padulle, Sala ed Osteria Nuova.

Il percorso ciclabile esistente si sviluppa a margine delle seguenti vie: della Libertà, della Pace, Gramsci, sottopasso Trasversale di Pianura ed ancora via Gramsci.

Nei tratti extraurbani, ovvero fra gli abitati di Padulle e Sala, da un lato, e Sala ed Osteria Nuova, dall'altro, la pista ciclabile è in sede propria, mentre nei tratti urbani è ricavata nell'ambito della sede stradale o negli attigui percorsi ciclo-pedonali.

## ACUSTICA

Per quanto attiene al tema dell'acustica, è stata prodotta una integrazione alla Valutazione previsionale di clima acustico che analizza, da un lato, il rumore generato dalle attività e dagli impianti delle officine di riparazione auto e mezzi agricoli presenti su via della pace e, dall'altro, offre i richiesti chiarimenti circa la duna antirumore lungo la SP 18 Padullese.

Il piano d'imposta degli edifici, così come indicato nella Tav.03, è prevista a +0,15 mt da caposaldo, in modo da garantire un dislivello di +75 cm dall'esistente piano di campagna, a causa dell'esondabilità dei luoghi.

Questa misura è da intendersi come quota minima, di sicurezza, del piano terra dei fabbricati previsti.

La quota indicata nella relazione acustica, di +0,25 mt dal caposaldo, è una quota massima; in particolare i nuovi edifici previsti nei pressi del nuovo rilevato, non potranno essere posti ad una quota del piano terra superiore a suddetta misura, pena la riduzione di efficacia acustica del nuovo rilevato.

## QUALITA' DELL'ARIA

Il progetto di PUA prevede che le nuove costruzioni sui lotti 18, 20, 22 e 24 siano ubicate ad una distanza minima di 40 mt, in luogo dei 50 sopra citati.

Questa scelta è motivata dalle ragioni di seguito specificate.

La distanza di 50 mt, non essendo accompagnata da specifiche, va intesa come spazio libero da ostacoli, ove l'aria si muova liberamente.

Nel caso di specie, principalmente per ragioni acustiche, è stata prevista la realizzazione di una duna in terra di altezza ben 4,20 mt, ovvero di un manufatto in grado di ridurre fortemente i livelli sonori sulle costruzioni, generati dal traffico stradale, ma anche di proteggere le nuove abitazioni dai gas prodotti dagli automezzi in transito.

Si consideri, altresì, che la distanza di 40 mt è considerata dal limite della sede stradale, ove per ciò si intende la strada vera e propria e le banchine stradali, fino alla mezzeria del fosso di guardia e di confine con le proprietà private; nel caso in oggetto, la banchina stradale è piuttosto ampia, di circa 8 mt, per cui i 40 metri sopra citati divengono 48, rispetto al margine stradale asfaltato, ove transitano gli automezzi.

In sede di progettazione sono state valutate anche ipotesi alternative, limitate però dal fatto che l'Amministrazione comunale ha richiesto la realizzazione di un ampio parco urbano al centro dell'Ambito, vero criterio informatore di tutta la progettazione urbanistica.

Stante questo presupposto, la dislocazione dei fabbricati doveva, necessariamente, essere prevista ai margini dell'ambito.

Per quanto riguarda il settore est dell'ambito, l'area è compresa fra due significative infrastrutture: lo scolo di Bonifica Caprara e la SP Padullese, entrambe con importanti fasce di tutela e/o inedificabilità.

Le possibilità che si sono prospettate erano due: realizzare una sola fila di lotti (quindi 4), oppure due file di lotti (quindi 8).

L'ipotesi dei 4 lotti significava prevedere edifici di maggiore importanza, ed anche altezza, con un aggravio dell'interferenza acustica con la strada.

Si è, pertanto, optato di realizzare edifici di minore consistenza, ed altezza, in quanto "protetti", rispetto alla strada, dal rilevato di terra.

Al fine di mitigare ulteriormente il tema della qualità dell'aria, è possibile prevedere che i fronti est (quindi verso la SP Padullese) degli edifici previsti sui lotti 18, 20, 22 e 24 non abbiano finestre su vani primari (camere, soggiorni, cucine, ecc.) ma solo secondari (bagni, ripostigli) o accessori (autorimesse e cantine).

## **ARPAE**

### **RUMORE**

Per quanto attiene al tema dell'acustica, è stata prodotta una integrazione alla Valutazione previsionale di clima acustico che analizza, da un lato, il rumore generato dalle attività e dagli impianti delle officine di riparazione auto e mezzi agricoli presenti su via della pace e, dall'altro, offre irrichiesti chiarimenti circa la duna antirumore lungo la SP 18 Padullese.

Il piano d'imposta degli edifici, così come indicato nella Tav.03, è prevista a +0,15 mt da caposaldo, in modo da garantire un dislivello di +75 cm dall'esistente piano di campagna, a causa dell'esondabilità dei luoghi.

Questa misura è da intendersi come quota minima, di sicurezza, del piano terra dei fabbricati previsti.

La quota indicata nella relazione acustica, di +0,25 mt dal caposaldo, è una quota massima; in particolare i nuovi edifici previsti nei pressi del nuovo rilevato, non potranno essere posti ad una quota del piano terra superiore a suddetta misura, pena la riduzione di efficacia acustica del nuovo rilevato.

E' stata prodotta la Tav.08, che riposta sezione della nuova duna e suo collegamento con quella esistente.

## **SCARICHI**

Il depuratore di Sala Bolognese è gestito da Hera spa.

La verifica circa la possibilità dell'attuale depuratore di ricevere i futuri reflui generali dall'Ambito ARS.II.SB, ovvero la necessità di un suo potenziamento, può essere operata solamente dall'Ente gestore

In calce alla presente si allega una attestazione di Hera spa che recita: *"In merito al sistema depurativo del capoluogo, confermiamo che lo stesso ha la capacità residua per ricevere i reflui derivanti dell'espansione urbanistica ARS.SB.II. E' stato inoltre verificato positivamente l'impianto di sollevamento esistente che dovrà ricevere le acque nere del comparto, stimate i 10,4 l/sec"*.

## **AUSL**

Non si rilevano specifiche richieste di approfondimento, rispetto alla documentazione prodotta.

## **HERA**

### **ACQUEDOTTO**

A parte una serie di indicazioni operative, viene formulata una sola prescrizione, relativa all'esigenza di effettuare un potenziamento, a cura dei soggetti attuatori, di un segmento di acquedotto extra-comparto. Trattasi di una tubazione, attualmente di DM 200, che dovrà essere sostituita con una nuova condotta DN 300, per un tratto di circa 300 metri, fra il civico 30 di via Bastia e l'intersezione fra lo svincolo della SP 18 Padullese e via Matteotti.

#### **FOGNATURE E DEPURAZIONE**

A parte una serie di indicazioni operative, non viene formulata alcuna indicazione, circa l'esigenza di effettuare potenziamenti delle esistenti infrastrutture.

Viceversa, viene attestato, come sopra riferito, come l'impianto di sollevamento ed il depuratore esistenti siano pienamente capaci di gestire il maggior carico di reflui prodotto dalle nuove urbanizzazioni.

#### **CONSORZIO DELLA BONIFICA RENANA**

##### **IDRAULICA**

E' stata prodotta una relazione idraulica integrativa, contenente quanto richiesto da Consorzio della Bonifica Renana.

La Tav.01 – Planimetria generale e sezione stato di fatto è stata arricchita di numerosi punti altimetrici; ciò consente di potere dichiarare che il livello medio del piano di campagna dell'area, rispetto al caposaldo 0,00 (botola fogna in fondo a via Buonarroti) è a quota -0,60 mt.

La quota dei marciapiedi stradali e delle nuove costruzioni è stata prevista a +0,15 mt dal citato caposaldo altimetrico.

Le nuove costruzioni saranno pertanto poste ad un livello maggiore di 75 cm rispetto all'attuale di campagna, quindi maggiore dei 50 cm prescritti dal PSC.

#### **ATESIR**

Non si rilevano specifiche richieste di approfondimento, rispetto alla documentazione prodotta.