



COMUNE DI SALA BOLOGNESE
 PROVINCIA DI BOLOGNA

PROGETTO URBANISTICO
 ATTUATIVO
 PER L'AREA DENOMINATA
 ARS.SB_III

ATTUATORE

Istituto Diocesano per il
 Sostentamento del Clero
 P.IVA 92009910370
 Via degli Albari 6
 40126 Bologna

ATTUATORE

Parrocchia di San Biagio
 di Bonconvento
 Via Longarola 23
 40010 Sala Bolognese

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

Progetto architettonico e coord. generale

Ing. Lorenzo Donati

Geom. Giuseppe Lucchini

Progetto opere urbanizzazione

Ing. Carlo Baietti

Progetto opere a verde

Dott. Fabio Tunioli

Relazione previsionale di clima acustico

Ing. Franca Conti

Relazione archeologica

Dott. Claudio Negrelli – Phoenix Archeologia srl

ZERO
 ASSOCIATI

VIA EMILIA PONENTE 221/a - 40133 BOLOGNA
 TEL +39 051 383862 - FAX +39 051 0311588
 info@zeroassociati.it - www.zeroassociati.it
 C.F. e P.IVA 03271411203

SCALA

—

DATA

28.08.2023

LAVORO

236

G.02

TITOLO ELABORATO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
 GENERALE E TABELLE
 RIASSUNTIVE DEI DATI
 DI PROGETTO

FILE	N.	FASE DI LAVORO	DATA
D05 – RELAZ GEOLOG.pdf	1	PRESENTAZIONE PUA	26 OTTOBRE 2021
intest PUA 2023.dwg	2	INTEGRAZIONE RISPOSTA AI PARERI DEGLI ENTI	23 FEBBRAIO 2023
D01 – NTA.doc	3	ADEGUAMENTO ALLE OSSERVAZIONI DELLA CITTA' METROPOLITANA	28 AGOSTO 2023
	4		
	5		

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il presente Piano Urbanistico Attuativo riguarda un'area di proprietà dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero dell'Arcidiocesi di Bologna (IDSC), in località Padulle, posta tra via Casetti e Via Caduti di Sabbiuo. Su quest'area sarà "atterrata" una dote edificatoria residenziale della Parrocchia di San Biagio di Bonconvento, a seguito della demolizione di due edifici di loro proprietà in Via Longarola n.23

L'area di proprietà dell'IDSC, inserita nel vigente PSC come ambito di possibile trasformazione urbana per usi residenziali denominato "ARS.SB_III", è contigua ad un comparto residenziale oggi in corso di attuazione.

Con deliberazione n.137 della Giunta Comunale, in data 21.11.2017 è stato approvato il piano Operativo Comunale che ha compreso l'area in oggetto. La capacità edificatoria definita, di complessivi mq 3.892 di SU, ha compreso come già ricordato in precedenza anche la delocalizzazione di due edifici, siti nell'area di proprietà della Parrocchia di San Biagio di Bonconvento, Via Longarola 21, della consistenza di circa 535 mq di SU. La Parrocchia intende valorizzare tali superfici per destinarne il provento al recupero di spazi considerati vitali per l'attività parrocchiale e la comunità.

Inoltre tale delocalizzazione consentirà di eliminare una presenza incongrua in un'area che presenta forti vincoli ambientali. Gli strumenti urbanistici generali del Comune di Sala Bolognese opportunamente già prevedono la possibilità di delocalizzazione – e conseguente atterraggio in ambiti identificati dal POC - di superfici residenziali inagibili, collabenti, distanti dai centri abitati, gravate da diversi vincoli ambientali, difficilmente qualificabili dal punto di vista sismico ed energetico. Il recupero di tali superfici IN SITU, infatti, comporterebbe per la collettività una serie di svantaggi (si pensi solo al costo dei servizi di gestione del territorio e dei servizi alla persona). Per questo l'amministrazione comunale ha consentito la delocalizzazione di tale superficie.

Comune di Sala Bolognese

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DEL COMPARTO ARS.SB_III

RELAZIONE TECNICA

Il comparto oggetto della presente relazione si trova ai margini dell'abitato di Padulle, confinante ad est con Via Casetti e a sud con una strada a servizio di una nuova urbanizzazione (Via Caduti di Sabbiuono), mentre ad ovest e a nord l'area si apre sulla campagna esistente.



Vista dell'area da Via Casetti



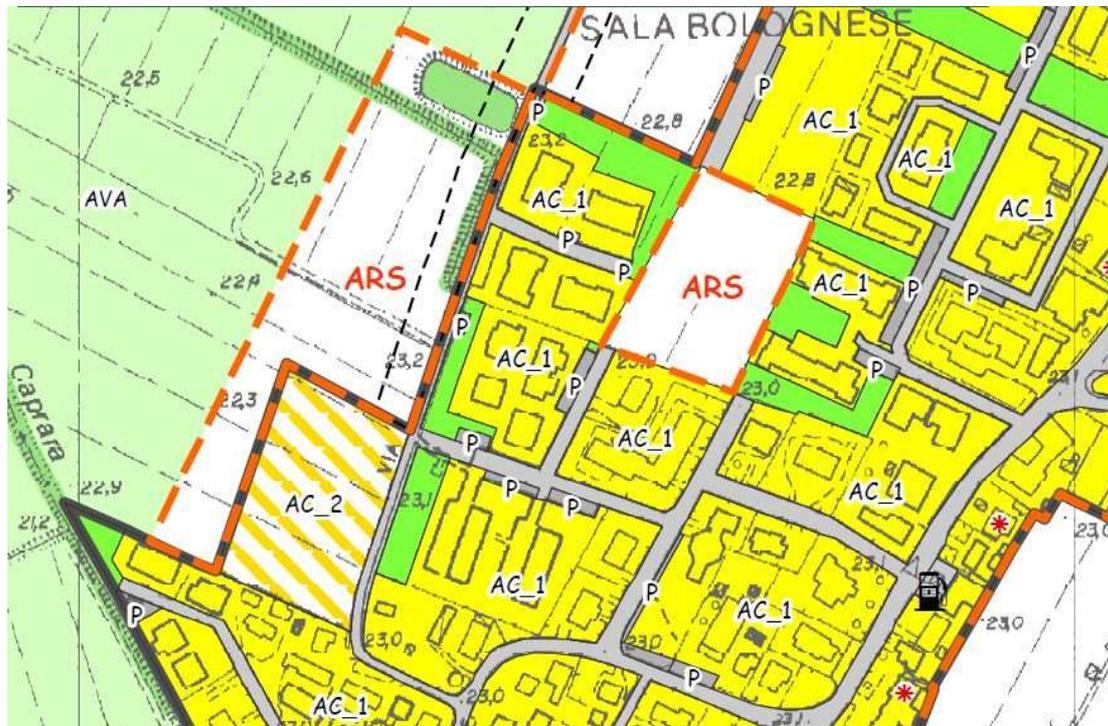
Comune di Sala Bolognese

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DEL COMPARTO ARS.SB_III



Vista del comparto dal termine di Via Caduti di Sabbiuono

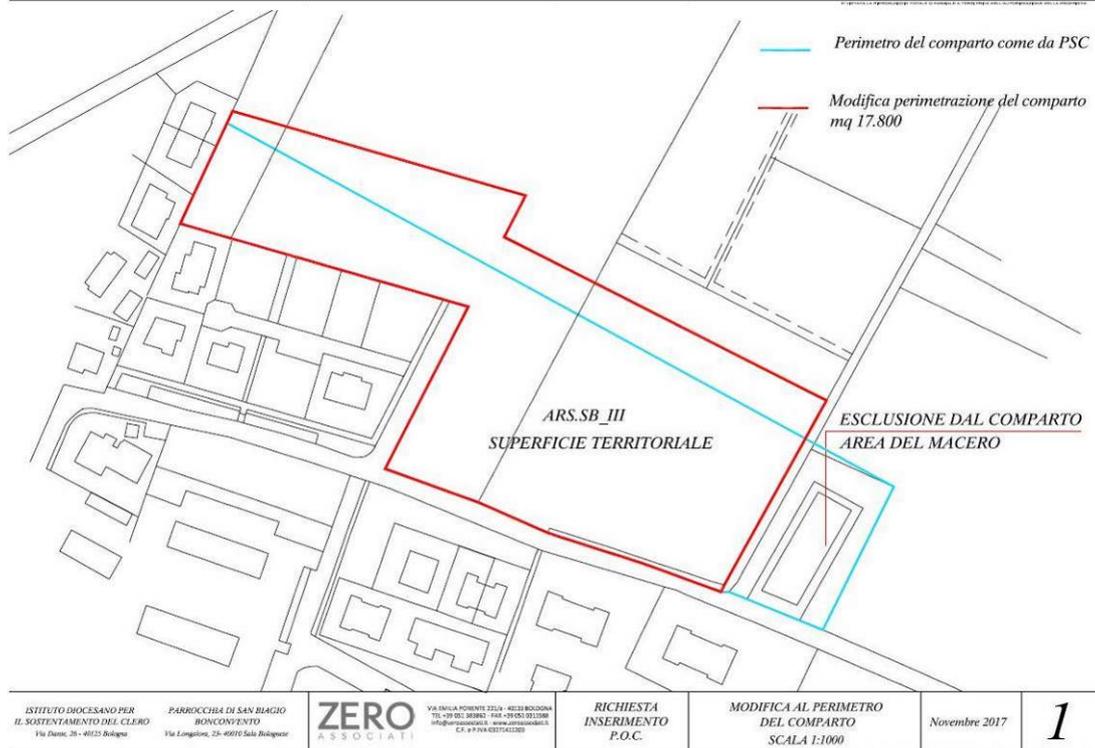
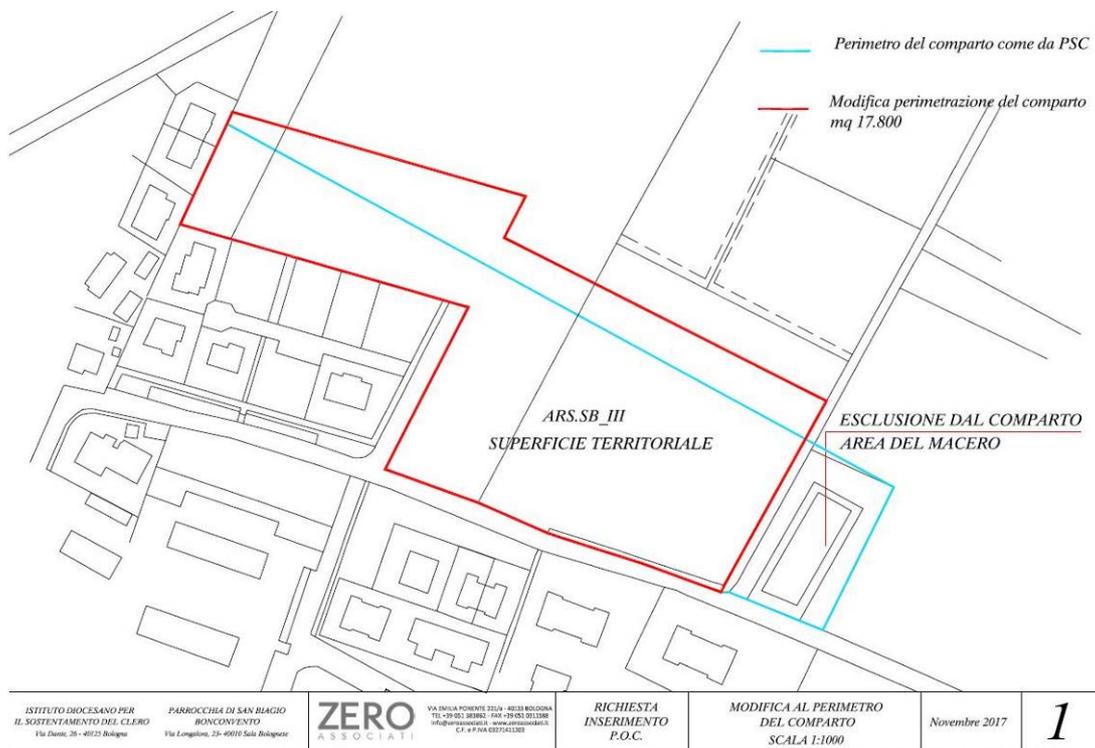
Il comparto è classificato dal PSC vigente come “ARS – ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio” (art. 32 delle NTA). Gli ambiti ARS sono soggetti a POC, che nel nostro caso è stato approvato con delibera di giunta Comunale n.137 del 21.11.2017.



Comune di Sala Bolognese

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DEL COMPARTO ARS.SB_III

In accordo con l'amministrazione comunale, il perimetro dell'area del comparto è stato modificato in sede di POC, mantenendo la medesima superficie territoriale ma escludendo il macero



L'art. 32, comma 5, delle NTA del PSC indica i parametri urbanistici ed edilizi:

Comune di Sala Bolognese

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DEL COMPARTO ARS.SB_III

- Superficie minima di intervento corrispondente alla superficie territoriale dell'ambito da attuarsi con PUA;
- Parcheggi di urbanizzazione (PU) non inferiori a 40 mq/mq SU
- Verde pubblico attrezzato (VP) non inferiore a 70 mq/mq SU,
- Altezza massima, non superiore a 13.50 m;
- Superficie permeabile, non inferiore al 30% della ST
- Verde privato condominiale (Vpc), non inferiore al 50% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto edificabile al netto della superficie coperta;
- Superficie da cedere all'amministrazione comunale, per la realizzazione di ulteriori politiche pubbliche o strategiche, non inferiore al 30% della ST;
- UT compreso tra 0.10 e 0.25 mq/mq, nei limiti del dimensionamento residenziale assegnato dal PSC al precedente art. 2, applicabile alla parte non interessata da vincoli di in edificabilità derivanti da leggi o piani sovraordinati e non indennizzabili secondo quanto previsto ai commi 6 e 7 del precedente art. 2 bis. Per la parte interessata da vincoli di inedificabilità, si applica un UT = 0.05 mq/mq.

La scheda del comparto, riportata all'art. 32 delle Norme tecniche di attuazione del PSC, riporta:

AMBITO ARS.SB_III
<p>Prescrizioni particolari con riferimento agli aspetti geologici ed idraulici: Nella porzione d'ambito compresa entro una distanza di 10 m, in destra ed in sinistra idrografica, dallo scolo Caprara Vecchia, non potranno essere previsti nuovi insediamenti; in tale porzione d'ambito dovrà essere prevista una destinazione a verde e comunque dovranno essere rispettate le disposizioni di cui agli art. 49 e 50 delle presenti NTA. 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.</p>
<p>Prescrizioni particolari con riferimento al sistema fognario: 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.</p>

La superficie territoriale del comparto (ST), come definita dallo strumento urbanistico, misura circa mq 17.800.

All'interno dell'area vi sono però alcuni siti che vincolano l'edificabilità, quali:

- la fascia di rispetto stradale (tratteggio nero), che per la tipologia della viabilità risulta di 10 m (art. 70 NTA del PSC). Tale superficie, come specificatamente scritto all'art. 2bis, comma 8 delle norme tecniche di attuazione, mantiene l'indice edificatorio delle aree edificabili;
- Presenza di canale storico (artt. 29 e 49 NTA del PSC), evidenziato nella sottostante tavola dei vincoli, per il quale non è ammesso il tombamento ed è vincolata una fascia di 10 m dal ciglio superiore del canale;

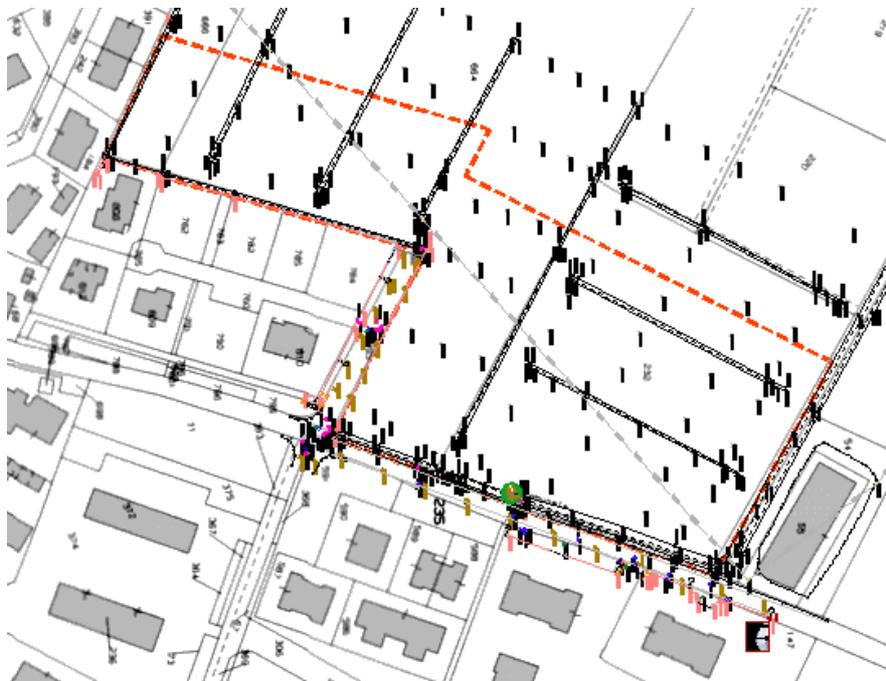
Comune di Sala Bolognese

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
 DEL COMPARTO ARS.SB_III

- Presenza di un albero monumentale e di rilevante dimensioni (art. 46 bis delle NTA del PSC): in questo caso, dal sopralluogo eseguito sull'area è emerso che esiste attualmente una sola alberatura.



Inoltre attualmente l'area è attraversata da una linea aerea di media tensione, che taglia diagonalmente tutto il comparto, e per la quale è stato richiesto all'ENEL preventivo per lo spostamento e l'interramento a margine del perimetro dell'area di intervento, fino al raggiungimento del palo posto a fianco del macero, sulla Via Casetti.



Comune di Sala Bolognese

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DEL COMPARTO ARS.SB_III

Come da POC approvato, la superficie utile realizzabile all'interno del comparto ammonta a mq 3.892. Di questi, il 35% (mq 1246) è destinato ad edilizia residenziale sociale.

Nello schema planimetrico riportato nella tavola B.03, così come nella tavola di verifica degli standard e prescrittiva (B.02), si è deciso di posizionare l'edilizia ERS all'interno di un unico lotto (n.1), all'interno del quale sarà possibile realizzare edifici in linea di quattro piani fuori terra.

Il lotto 2 copre invece la SU che viene delocalizzata dalla Parrocchia di San Biagio di Bonconvento. La realizzazione dell'intervento è vincolata alla demolizione e alla pulizia dell'area di sedime dei fabbricati attualmente esistenti in Via Longarola 23. Anche in questo caso si è ipotizzata la realizzazione di un edificio in linea di quattro piani fuori terra, ospitante al piano terreno i garage e spazi di uso comune, mentre ai piani superiori troveranno spazio appartamenti di diversa metratura.



Comune di Sala Bolognese

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DEL COMPARTO ARS.SB_III

Questi lotti sono serviti da una strada di nuova realizzazione che si connette a Via Caduti di Sabbiuono: è una strada a fondo cieco che termina con uno slargo, libero dagli stalli di parcheggio pubblico, per consentire la manovra ai mezzi.

Alla destra di Via Caduti di Sabbiuono, frontalmente alla strada di lottizzazione che serve alcuni lotti e residenze di recente costruzione, parte una nuova viabilità a servizio dei comparti individuati sulle tavole sopra citate dal numero 3 al numero 8. Nello schema planimetrico si è pensato di convogliare su questi lotti una edilizia di maggior pregio, con edifici a schiera monofamiliari o villette bifamiliari con giardino indipendente. Al termine della nuova viabilità si trova un parcheggio pubblico, che potrà servire anche i fruitori del giardino pubblico che si svilupperà a fianco del canale Capraria vecchia.

Tutti i nuovi fabbricati avranno una quota di sedime del piano terra più alta della strada di nuova lottizzazione di almeno 50 cm, come prescritto nelle NTA del PSC vigente.

Alla luce dei dati sopra riportati, gli standard urbanistici da cedere all'amministrazione comunale sono così calcolati:

- Parcheggi di urbanizzazione: 40 mq/mq SU $3.892 \times 0.4 = 1.557 \text{ mq}$
- Verde pubblico attrezzato: 70 mq/mq SU $3.892 \times 0.7 = 2.724 \text{ mq}$



Comune di Sala Bolognese

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DEL COMPARTO ARS.SB_III

Come riportato nella tavola B.02, la superficie che si propone di cedere all'amministrazione comunale (campitura a quadri con perimetrazione di colore viola) come standard a parcheggio sono gli stalli che fiancheggiano la nuova viabilità, compreso il parcheggio posto a confine con il verde pubblico.

La superficie a parcheggio che viene ceduta all'amministrazione comunale ammonta a **mq 1.641**, superiore quindi alla dotazione richiesta (mq 1.557).

Per quanto concerne l'area a verde, si considera compresa nello standard anche la fascia di inedificabilità che fiancheggia il canale Caprara; complessivamente si realizzano **mq 2.967 (valore che non comprende la depressione allagabile della vasca di laminazione)**, superiore quindi alla dotazione richiesta (mq 2.724).

Inoltre le norme del RUE richiedono per i comparti ARS il rispetto dei seguenti parametri:

- Verde privato condominiale (Vpc) non inferiore al 50% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto edificabile al netto della superficie coperta;
- Superficie permeabile non inferiore al 30 % della ST

Nell'ipotesi planimetrica presentata (tavola B03) entrambi i parametri sono rispettati, come è possibile verificare dalle tabelle riepilogative di seguito allegate.

TABELLA DI VERIFICA DEI DATI QUANTITATIVI PRESCRITTIVI (i dati di progetto sono indicativi e non prescrittivi)

SUPERFICIE TERRITORIALE DEL COMPARTO ARS.SB_III (ST) = 17800mq								
SUDDIVISIONE DEL COMPARTO	SUPERFICIE FONDIARIA (SF) mq.	MASSIMA SUPERFICIE UTILE REALIZZABILE mq.	VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI				QUOTA SEDIME EDIFICIO	H MASSIMA FABBRICATI
			PARCHEGGI PUBBLICI (PU)		VERDE PUBBLICO			
			PRESCRITTI 40% Su mq.	DI PROGETTO mq.	PRESCRITTI 70% Su mq.	DI PROGETTO* mq.		
LOTTO 1	2 969	1 246	498	1 641	872	2 967	+50 cm rispetto alla quota media del piano di campagna circostante	13,50 m
LOTTO 2	1 306	535	214		375			
LOTTO 3	1 422	400	160		280			
LOTTO 4	2 391	711	284		498			
LOTTO 5	807	250	100		175			
LOTTO 6	786	250	100		175			
LOTTO 7	750	250	100		175			
LOTTO 8	717	250	100		175			
TOTALI	11 148	3 892	1 557	1 641	2 724	2 967		

*Si è esclusa dal conteggio la superficie del canale che corre a fianco di Via Casetti e la depressione allagabile di mq 783

Comune di Sala Bolognese

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DEL COMPARTO ARS.SB_III

TABELLA DI VERIFICA DEI DATI QUANTITATIVI (i dati di progetto sono indicativi e non prescrittivi)								
SUDDIVISIONE DEL COMPARTO	SUPERFICIE FONDIARIA (SF)	MASSIMA SUPERFICIE UTILE REALIZZABILE (S _{Umax})	SUPERFICIE UTILE DI PROGETTO (S _U)	SUPERFICIE COPERTA (S _C)	H MASSIMA FABBRICATI (H _{max})	H FABBRICATI DI PROGETTO (H)	VERDE PRIVATO CONDOMINIALE	
							PRESCRITTI 50% SUPERFICIE FONDIARIA SINGOLO LOTTO AL NETTO della S _c	DI PROGETTO
	mq.	mq.	mq.	mq.	m.	m.	mq.	mq.
LOTTO 1	2.969	1.246	1245,53	718,21	13,5	13,5	1125	1130,23
LOTTO 2	1.306	535	501,45	350,92	13,5	13,5	478	509,5
LOTTO 3	1.422	400	400	352,96	13,5	6,53	535	600,48
LOTTO 4	2.391	711	700	617,68	13,5	6,53	887	965,56
LOTTO 5	807	250	203	239	13,5	6,53	284	481,61
LOTTO 6	786	250	203	239	13,5	6,53	274	460,13
LOTTO 7	750	250	203	239	13,5	6,53	256	421,14
LOTTO 8	717	250	203	239	13,5	6,53	239	390
TOTALI	11.148	3.892		2.996			4.076	4.959
INDICE DI PERMEABILITA'	SUPERFICIE TERRITORIALE (S _T)	PRESCRITTI 30% S _T		DI PROGETTO (V _P *+V _{pc})				
	mq.	mq.		mq.				
	17.800	5.340,00		2967+4959=7926				

*Il verde pubblico di progetto è pari a 2967 mq

Al fine di rendere chiaro il calcolo della superficie utilizzata per il dimensionamento della vasca di laminazione, come è possibile leggere nell'elaborato C.04.04, si è considerata impermeabilizzata tutta la superficie territoriale, escluso il verde compatto. Pertanto la superficie oggetto di laminazione ammonta a mq 14.390.

Nella realtà però la superficie permeabile nel comparto sarà decisamente maggiore, in quanto al verde pubblico di mq 2.967 (che esclude sempre la sezione del canale che fiancheggia via Casetti e la depressione allagabile di mq 783) si deve aggiungere il 50% dei lotti privati al netto della superficie coperta: parliamo di un minimo di mq 4.076 (valore prescritto). Nella tabella di pagina 9 il verde privato indicato nello schema progettuale dei lotti privati ammonta a mq 4.959, che sommato ai mq 2.967 di verde pubblico totalizza una superficie permeabile di mq 7.926

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione si rimanda alla relazione tecnica e agli elaborati specialistici allegati al Piano Urbanistico attuativo.

Data 28/08/2023

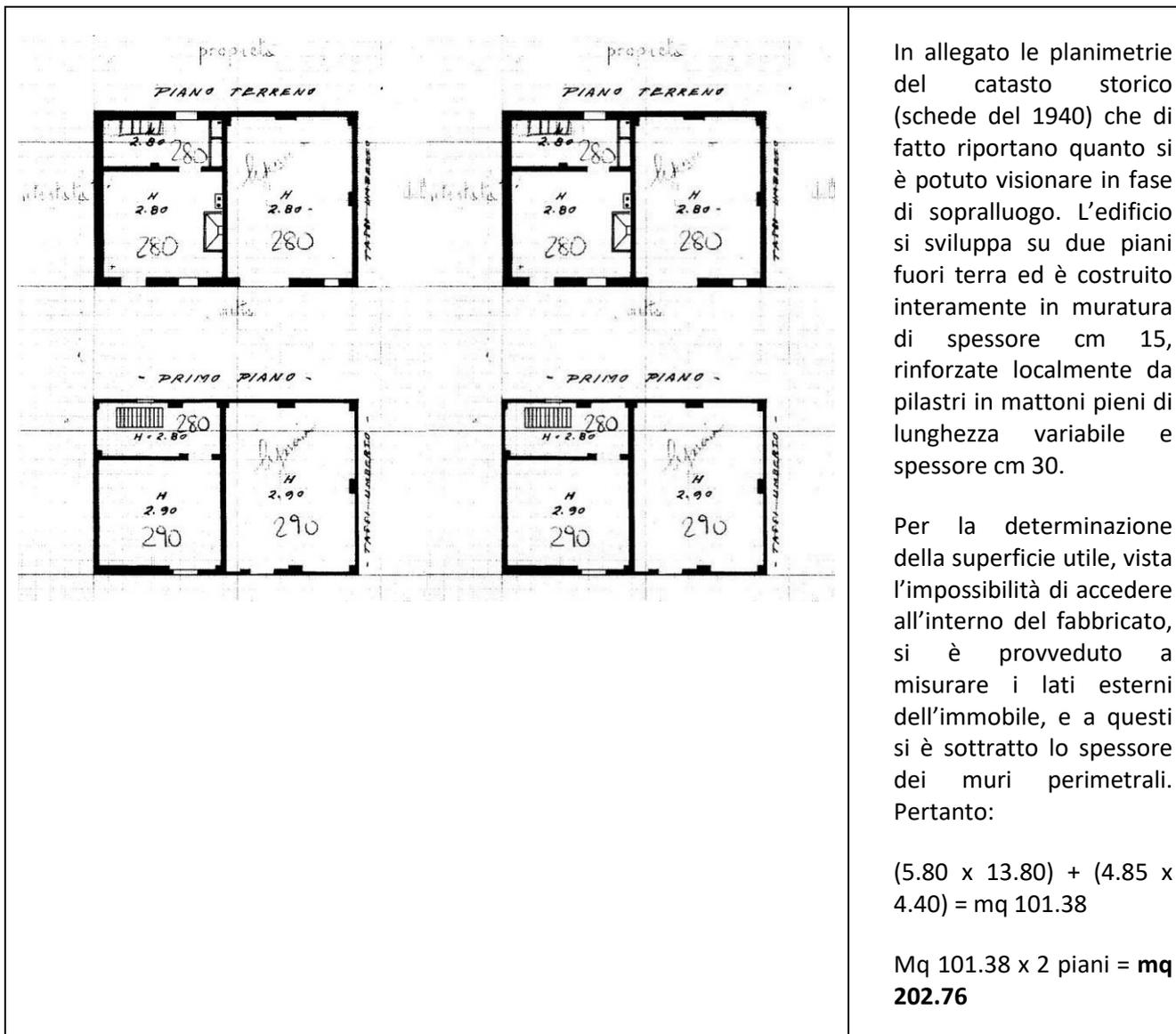
Comune di Sala Bolognese

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DEL COMPARTO ARS.SB_III

ALLEGATO 1 – DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE UTILE PROVENIENTE DALLA DEMOLIZIONE DEI FABBRICATI DI PROPRIETA' DELLA PARROCCHIA DI SAN BIAGIO DI BONCONVENTO

Edificio 1

Trattasi di un edificio rurale inagibile, a seguito dell'Ordinanza emessa per i danni subiti dal terremoto del maggio 2012. Per questo edificio è stata presentata richiesta di eliminazione del vincolo di interesse storico-architettonico.



Comune di Sala Bolognese

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DEL COMPARTO ARS.SB_III

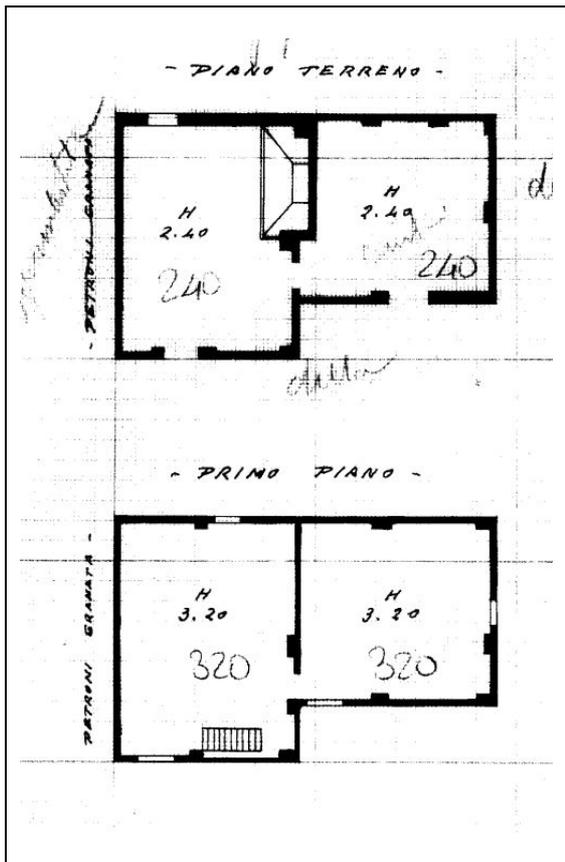


Edificio 2

Il secondo fabbricato è in gran parte crollato ed in stato di abbandono, come è evidente dalle fotografie di seguito allegate. Si tratta di un edificio rurale avente area di sedime quasi quadrata, al quale era stata costruita sul lato nord una appendice, utilizzata al piano terra come porcaia ed al piano primo come camera.

Comune di Sala Bolognese

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DEL COMPARTO ARS.SB_III



Pur compiendo ricerche presso l'amministrazione comunale e al catasto storico, non si sono ritrovate le planimetrie del fabbricato. L'unico documento a cui si può fare riferimento per determinare la superficie utile da delocalizzare è la planimetria catastale d'impianto, la quale non riporta l'appendice sopra descritta, che pertanto resta esclusa dal calcolo della SU.

$$m\ 12.11 \times 11.93 \times h\ 6.00\ m = mc\ 866.83$$

$$\text{timpano: } \frac{12.11 \times 11.93 \times h\ 1.80}{2} = 130.02\ mc$$

$$\text{Totale volume mc } (866.83 + 130.02) = mc\ 996.85$$

$$\text{Altezza virtuale } 3.00\ m \quad 996.85 : 3.00 = \text{mq } \mathbf{332.29}$$

SU da delocalizzare mq $(202.76 + 332.29) = \mathbf{mq\ 535}$



Comune di Sala Bolognese

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DEL COMPARTO ARS.SB_III



Comune di Sala Bolognese

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DEL COMPARTO ARS.SB_III