

SCHEMA AMBITO ARS.SB_II PARTE NORD

POC CON VALENZA DI PUA RELATIVO AL COMPARTO DENOMINATO ARS.SB II PARTE NORD FRAZ. PADULLE - AMBITI DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE URBANA PER USI RESIDENZIALI E/O DI SERVIZIO

Il POC individua un intervento che costituisce attuazione di porzione dell'ambito individuato dal PSC con la sigla ARS.SB_II.

Modalità di attuazione

E' una porzione di un ambito di nuova previsione, ad est dell'abitato di Padulle posto in continuità con un tessuto urbano consolidato, dove vi sono insediate funzioni prevalentemente residenziali.

L'area, oggetto di Piano Urbanistico Attuativo, è identificata al Catasto terreni del Comune di Sala Bolognese, al Foglio 37 Mappali 63, 72, 460, 463, 472, 488, 76, 80, 526 e 596 e presenta una superficie territoriale catastale complessiva di circa 63.200 mq. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000.

Per il calcolo del Diritto Edificatorio riconosciuto alle proprietà, si utilizzano i seguenti parametri (con riferimento alle NTA del PSC comma 6, lettera a) dell'art.2 bis e alle linee di indirizzo per la valutazione delle proposte pervenute in risposta all'avviso pubblico per la raccolta e la selezione delle proposte di trasformazione urbanistica da programmare nel POC 2017-2022 approvato con Delibera di G.C. n°160/2016:

- $UT = 0.127$ mq/mq per gli Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS), dovuto al riconoscimento dell'interesse pubblico sotteso alla realizzazione di porzione dell'asse viario di importanza strategica e alla cessione di area a vede pubblico.

L'indice ridotto, pari a $UT = 0,05$ mq/mq, va utilizzato nel calcolo relativo alle porzioni soggette ai vincoli di in edificabilità derivanti da leggi o piani sovraordinati e non indennizzabili come stabilito nelle NTA del PSC comma 6 lettera e) del'art.2 bis.

Pertanto, il DE complessivo, anche alla luce degli effettivi vincoli presenti sul territorio, risulta pari a: 8.000 mq di SU.

Parametri e prescrizioni progettuali

- **Su prevista** complessiva = 8.000 mq di cui 640 mq di SU da destinare ad ERS
- **Numero alloggi:** Sono previsti per 8.000 mq di SU la realizzazione indicativa di circa 114 alloggi, di cui 9 per ERS calcolando come alloggio medio 70 mq (art.2 NTA del PSC) o comunque in accordo con l'A.C.

- **SP min:** superficie permeabile, non inferiore al 30% della ST
- **H max:** non superiore a 13,50 mt
- **Verde privato condominiale (Vpc),** non inferiore al 50% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto edificabile al netto della superficie coperta;

Per gli usi residenziali e i servizi connessi:

- **Parcheggi di urbanizzazione (PU)** non inferiori a 40 mq/100 mq di SU;
- **Verde pubblico attrezzato (VP)** non inferiore a 70 mq/100 mq di SU;

L'edificazione dovrà essere interamente concentrata nell'ambito ARS.SB_II, all'esterno delle aree di inedificabilità non derogabili previste dal PSC, secondo le indicazioni schematiche fornite nella Relazione illustrativa.

Usi ammissibili

Usi Principali (non inferiori al 70% della SU):

U.1, U.20, U.21, U.24, U.28, U.29

Usi secondari (non superiori al 30% della SU):

U.2, U.3, U.4, U5.1a, U5.1.b, U.7, U.10, U11, U.12, U.13a

Prescrizioni particolari

/

Sostenibilità ambientale della trasformazione

Si riportano di seguito le indicazioni presenti nelle schedature d'ambito delle NTA del PSC (art.32) e della Valsat del PSC.

AMBITO ARS.SB_II
<p>Prescrizioni particolari con riferimento agli aspetti geologici ed idraulici:</p> <p>Nella porzione d'ambito compresa entro una distanza di 10 m dal Diversivo Caprara ed in destra ed in sinistra idrografica, dalla scolo Dosoletto di Longara, 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. Dovrà inoltre essere valutata la possibilità di realizzare, lungo il perimetro della proprietà, un sistema di contenimento dei battenti d'acqua che si determinano, stimati con studi di approfondimento locale e compatibili con la tipologia di recinzione e con il paesaggio circostante.</p>
<p>Prescrizioni particolari con riferimento al sistema fognario:</p> <p>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</p>

di sgravio del carico idraulico esistente.

Prescrizione particolari con riferimento agli aspetti acustici e atmosferici

Al fine di garantire il principio di separazione tra aree residenziali - la SP 18, l'assetto distributivo degli edifici residenziali dovrà rendere possibile la realizzazione di una fascia di ambientazione di congrue dimensioni. Il POC dovrà prescrivere che la progettazione del comparto sia ottimizzata, con particolare riferimento alla distribuzione delle residenze, degli spazi verdi e delle attrezzature di servizio, al fine di tener conto della criticità rilevata. Il POC dovrà inoltre definire gli accorgimenti progettuali e le opere di mitigazione più idonee per garantire il principio di separazione tra aree residenziali, la SP 18, garantendo una reale discontinuità.

Per gli edifici residenziali e sensibili dovrà essere assunta, come distanza minima dalle sorgenti acustiche ed atmosferiche rilevanti (la SP18), la distanza necessaria al fine di minimizzare la dimensione delle mitigazioni acustiche. Inoltre, verso tali sorgenti dovranno essere preferibilmente affacciati gli usi meno sensibili. Lo studio acustico di cui al comma 12 del presente articolo, dovrà giustificare la soluzione progettuale prescelta in riferimento anche a questi aspetti, dimostrando che le opere di mitigazione, se necessarie, sono le meno impattanti rispetto al contesto, garantendo comunque il rispetto delle prestazioni sul clima acustico richieste al punto A) del co. 12 del presente articolo.

In ogni modo non potranno essere realizzati edifici residenziali o sensibili ad una distanza inferiore ai 50 m dal confine stradale della SP 18 Padullese.

Si rinvia inoltre alle disposizioni generali indicate nella Valsat della Variante POC e nelle relazioni specifiche del Piano Urbanistico Attuativo.

Tempi di attuazione

Per l'approvazione della variante al POC con valore ed effetti di PUA i tempi sono quelli disciplinati dall'Accordo ex art. 18.

Ai sensi dell'art. 4, co. 1 della LR n. 24/2017 e ss.mm.ii, e come specificato nelle "Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale (LR n. 24/2017)" dell'Assessorato Trasporti, Reti infrastrutture materiali e immateriali, Programmazione Territoriale e Agenda Digitale della RER (PG/2018/0179478 del 14/03/2018), la Convenzione Urbanistica allegata al PUA dovrà essere sottoscritta entro il 01/01/2024.