

PIANO OPERATIVO COMUNALE

**Variante 2021
AMBITO ARS.SB_I**

NORME DI ATTUAZIONE

VARIANTE AL POC CON VALENZA DI PUA RELATIVO AL COMPARTO DENOMINATO ARS.SB_I (AMBITI DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE URBANA PER USI RESIDENZIALI E/O DI SERVIZIO) FRAZ. Padulle – ubicato tra Via della Pace e Via Viazza Padulle

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

Modalità di attuazione

E' una porzione di un ambito di nuova previsione, ad ovest di Padulle tra Via della Pace e Via Viazza Padulle, posto in continuità con un tessuto urbano consolidato dove vi sono insediate funzioni prevalentemente residenziali.

L'area è identificata al Catasto terreni del Comune di Sala Bolognese, al Foglio 20 Mappali 589,591, e 131, presenta una superficie territoriale catastale complessiva di 27.112,00 mq che è oggetto di variante al Piano Operativo Comunale con valenza di Piano Urbanistico Attuativo.

La Superficie Territoriale (ST) ricavata dal rilievo topografico corrisponde a circa 27.112 mq.

Tale parametro sarà preso a riferimento per la definizione di tutti i parametri urbanistico-edilizi (indici, aree da cedere, standard, ecc...) come definito nel punto 1, allegato A, delle "Definizioni Tecniche Uniformi" di cui DGR 279 del 04/02/2010 e s. m. e i.

La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000.

Per il calcolo del DE riconosciuto alle proprietà, si utilizzano i seguenti parametri:

UT = 10,92% mq/mq per gli Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS).

Alla luce di tali determinazioni, il DE complessivo, anche alla luce degli effettivi vincoli presenti sul territorio, risulta pari a: 2.961.00 mq di SU.

Parametri e prescrizioni progettuali

- **Sf** = 27.112,00 mq,
- **Su prevista** complessiva = 2.961,00 mq,
- **Numero alloggi edilizia privata:** è prevista, per 2.961,30 mq di SU, la realizzazione indicativa di circa **32 alloggi**
- **Numero alloggi edilizia ERS** (8% della SU $2961,30 \times 8\% = 236,88/3 = 3$ alloggi)
- **SP min:** superficie permeabile, non inferiore al 30% della ST
- **H max:** 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;
- **2.961,00** mq x 0,4 = **1184,40 mq PU** (100 posti auto x 12,50) = **1250 mq di progetto**

- **Verde pubblico attrezzato (VP)** non inferiore a 70 mq/100 mq di SU;
- **2.961,00** mq x 0,7 = **2.072,70 VP** (1.558,31+1491,66+124,62+286) = **3.460,59 mq di progetto**

L'edificazione dovrà essere interamente concentrata nell'ambito **ARS.SB_I**, 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

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

U.2, U.3, U11

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.

Nella porzione d'ambito dovrà essere prevista una destinazione a verde e comunque dovranno essere rispettate le disposizioni di cui agli artt. 49 e 50 delle 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.

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. Per garantire l'invarianza idraulica nella parte in cui insiste il nuovo comparto è prevista la laminazione delle acque meteoriche nelle nuove aree eccedenti la portata massima scaricabile nel sistema fognario. Il volume di acqua da invasare è stato calcolato utilizzando il parametro di 500 metri cubi/ha.

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

Tempi di attuazione

La conferma delle previsioni di cui al presente atto e l'attuazione dell'ambito (o porzione di ambito) è subordinata alla presentazione di una variante al POC con valore ed effetto di PUA.

Ai sensi dell'art. 4, co. 4 e 7 della LR 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 proposta di variante al POC con valenza di PUA dovrà essere adottata entro il 31/12/2021.

Ai sensi dell'art. 4, comma 5 della LR di cui sopra, la stipula della Convenzione urbanistica dovrà avvenire entro il termine perentorio di 6 anni dalla entrata in vigore della LR 24/2017 e pertanto entro il 1° gennaio 2024.

All'interno della Convenzione verranno stabiliti i termini per la presentazione dei titoli abilitativi.