Comune di Sala Bolognese

PIANO OPERATIVO COMUNALE

Relazione illustrativa, Documento Programmatico per la Qualità Urbana, Agenda del Piano

Il Sindaco:
Emanuele Bassi

Pianificazione urbana:
Emanuele Bassi

Direttore Area tecnica:
Arch. Maria Grazia Murru

Adozione: delibera C.C. n.59 del 23/11/2017

Riadozione: delibera C.C. n.32 del 27/07/2018

Approvazione: delibera C.C. n. del //

elaborato

POC_REL

Gruppo di lavoro MATE:

urb. Raffaele Gerometta – Direttore tecnico

arch. Carlo Santacroce – Progettista responsabile

arch. Rudi Fallaci

arch. Chiara Biagi

Andrea Franceschini - cartografia

Comune Sala Bolognese

arch. Maria Grazia Murru – Direttore Area Tecnica

geom. Ennio Benedetto - Collaboratore

INDICE

1 – INTRODUZIONE 2

1.1 Lo stato della pianificazione comunale 2

1.2 – L'avviso pubblico per la raccolta di manifestazioni di interesse 2

1.3 – L'adozione del poc 3

2 – IL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA 6

2.1- Il DPQU nel quadro normativo regionale vigente 6

2.2. – Lo strumento del POC in vista della prossima riforma legislativa regionale 7

3. –POTENZIALITÀ E LIMITI DEL POC NELL'AMBITO DEL PSC 8

3.1. Indirizzi e azioni del PSC vigente 8

3.2. Ambiti di azione del POC e modalità di attuazione degli interventi 12
3.2.1. Casistica dei principali interventi attuabili nell'ambito della Pianificazione Operativa ... 12
3.2.2. La funzione del POC per lo sviluppo della città pubblica 15
3.2.3. Limiti e modalità di attuazione degli interventi 16

4. IL PRIMO POC DI SALA BOLOGNESE 20

4.1. Obiettivi generali 20
4.1.1. Tutela e valorizzazione del territorio rurale 21
4.1.2. Riqualificazione/rigenerazione dei tessuti urbani esistenti 21
4.1.3.Intervento di ricucitura/completamento dei tessuti urbani esistenti finalizzati al rafforzamento delle dotazioni e della maglia viaria 22
4.1.4. Risposta insediativa di tipo sociale 23

4.2. Obiettivi specifici 24
4.2.1. Centro abitato di Padulle 25
4.2.2. Centro abitato di Sala 27
4.2.3. Centro abitato di Osteria Nuova 28

5 – ULTERIORI APPROFONDIMENTI DEL QUADRO CONOSCITIVO 30

Art. 5.1 Dinamiche demografiche e sociali recenti 30

Art. 5.2 Monitoraggio – Stato di attuazione 33

Art. 5.3 Aggiornamento dati produzione edilizia 1

Art. 5.4 Dotazioni attrezzature scolastiche 2

6. LA SELEZIONE DELLE PROPOSTE 5

6.1 – Le manifestazioni di interesse pervenute 5

6.2 – La fase di approfondimento e selezione delle proposte 10

6.3 – Integrazione riguardante alcuni interventi puntuali da inserire nel POC 11

7. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PROGRAMMATI NEL POC 13

7.1. – Interventi per lo sviluppo della residenza e relativi servizi urbani. 13

7.2. – Localizzazione e caratteristiche degli interventi 18

7.3. – Collegamenti con il trasporto pubblico locale e con il SFM. 33

6. L'AGENDA DEL PIANO 35

6.1 Gli accordi 35

6.2 L'attuazione 35

POC 2017-2022

1 – INTRODUZIONE

1.1 LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

L'Amministrazione Comunale con propri atti di Consiglio Comunale N°27 e N°28 del 07/04/2011 ha approvato gli strumenti di pianificazione urbanistica di cui alla L.R. N° 20/200, il Piano Strutturale Comunale (PSC) e Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E).

Il P.S.C. non è immediatamente efficace, se non parzialmente nei vincoli di tutela fisica, ambientale e culturale e di rispetto delle infrastrutture, mentre le parti del PSC relative alla promozione delle scelte strategiche per lo sviluppo del territorio hanno bisogno, per essere attuate, oltre che del RUE già approvato, del Piano Operativo Comunale (P.O.C.).

L'attuale elaborazione del Piano Operativo Comunale (POC 2017-2022) che, come si evidenzierà, si presenta come strumento non più settoriale, ma aperto a dare risposta a tutte le esigenze eventualmente emergenti per una trasformazione sostenibile e coerente del territorio, rappresenta quindi il coronamento di tale processo, permettendo nel contempo il definitivo superamento della pianificazione urbanistica previgente.

1.2 – L'AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

L'elaborazione del POC 2017-2022 è stata avviata sulla base di una preventiva valutazione ed espressione degli obiettivi che l'Amministrazione intendeva perseguire per tale quinquennio di attuazione.

Con atto di Giunta Comunale numero 160 del 21 dicembre 2016, l'Amministrazione ha approvato il Documento Programmatico per la Qualità Urbana (DPQU), il testo di avviso pubblico con il quale sono stati definiti i criteri e le modalità per la presentazione delle richieste di inserimento nel P.O.C. e lo schema di "Manifestazione di interesse – proposta riguardo ad interventi da programmare nel primo piano operativo comunale (POC) del Comune di Sala Bolognese";

.

Il termine per la presentazione delle manifestazione d'interesse è stato prorogato di un mese rispetto alla scadenza già prevista con gli atti suddetti, con scadenza il 13/03/2017.

L'Amministrazione ha inteso in tale sede sollecitare, nel modo più ampio possibile, l'interesse di proprietari, operatori economici ed aventi titolo per eventuali trasformazioni ricadenti nel territorio Comunale.

Tale impostazioni ha spinto l'Amministrazione ad anticipare una ***bozza preliminare di Documento Programmatico della Qualità Urbana (DPQU)***, presentandola congiuntamente alla emanazione dell'Avviso pubblico per la selezione delle proposte di trasformazione: l'obiettivo è stato quello di utilizzare il Documento non solo come momento di verifica della coerenza del Piano, ma anche come strumento di guida, prima nella fase di sollecitazione delle proposte, poi nella successiva fase di selezione.

Il DPQU è stato pertanto elaborato dall'Amministrazione stessa, in una fase propedeutica alla formazione del POC, al fine di fornire delle precise "linee guida", per indirizzare ed orientare le manifestazioni di indirizzo che verranno raccolte secondo le tempistiche definite nel rispettivo Avviso pubblico predisposto ai sensi della LR.20/2000.

1.3 – L'ADOZIONE DEL POC

Con delibera consiliare n. 59 del 23/11/2017 è stato adottato il Piano Operativo Comunale (POC) ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i.

Gli elaborati costituenti il POC sono stati depositati presso il Servizio Urbanistica del Comune di Sala Bolognese per 60 giorni a decorrere dal 13/12/2017, così come indicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna (BURERT), parte seconda n. 332 del 13/12/2017 nonché dall'avviso di deposito pubblicato all'albo pretorio sul sito istituzionale del Comune, al fine di permettere la consultazione e la presentazione di eventuali osservazioni.

L'Amministrazione Comunale, a seguito della presentazione di alcune osservazioni, ha inteso procedere con l'inserimento nel POC di alcune nuove puntuali previsioni

finalizzate a garantire l'attuazione di alcuni obiettivi inseriti nel DPQU approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 160/2016, seppur le modifiche di cui sopra non si configurino come modifiche sostanziali al POC è parso necessario procedere con una nuova pubblicazione del POC stesso previa Deliberazione del Consiglio Comunale al fine di garantire la massima trasparenza e partecipazione al procedimento di approvazione, nel rispetto della nuova LR n. 24/2017.

2 – IL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA

2.1- IL DPQU NEL QUADRO NORMATIVO REGIONALE VIGENTE

Il "Documento programmatico per la qualità urbana" (DPQU), viene introdotto nella normativa urbanistica regionale dalla L.R.6/2009, che modifica la L.R.20/2000, prevedendolo quale contenuto essenziale da predisporsi nell'elaborazione del Piano Operativo Comunale.

La stessa Legge 6/2009 prevede inoltre la predisposizione (nell'ambito del POC) anche di una Relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria degli interventi e di un'Agenda attinente all'attuazione del Piano (costituente di fatto un cronoprogramma che scansiona l'attuazione degli interventi previsti).

E' evidente l'intento del legislatore il rafforzamento del contenuto concretamente pianificatorio del POC: un Piano da un lato strettamente connesso con le risorse economico-finanziarie e rigidamente programmato in una precisa scansione temporale e, dall'altro, fortemente correlato al tema della qualità urbana e degli effetti sulla costruzione della città pubblica.

Si esclude altresì, in modo ancora più cogente, l'inserimento nel POC di qualsiasi intervento che non generi coerenti effetti sulla qualità complessiva del territorio, o per il quale, all'atto dell'approvazione del piano, non siano presenti tutte le effettive condizioni di realizzabilità nell'arco temporale di riferimento.

Il DPQU viene chiamato in tale ottica ad assolvere sostanzialmente due aspetti principali:

- costituire un aggiornamento degli aspetti già affrontati del Quadro Conoscitivo, come sempre richiesto per ogni atto pianificatorio, ma anche una sua eventuale integrazione, dovendo in particolare affrontare il tema sempre più centrale dell'Edilizia Residenziale Sociale (che trova sempre nella LR 6/2009 una sistematizzazione e rafforzamento);
- effettuare un'analisi di maggiore dettaglio delle "*parti significative della città comprensive di quelle disciplinate dal POC*", all'interno delle quali individuare "*i*

fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile", in coerenza con le previsioni del PSC.

Il DPQU assume così un ruolo fondamentale nel perseguimento degli obiettivi di miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile, individuando le priorità e i fabbisogni reali che appare necessario soddisfare nel medio periodo e guidando in tal senso la definizione del POC.

2.2. – LO STRUMENTO DEL POC IN VISTA DELLA PROSSIMA RIFORMA LEGISLATIVA REGIONALE

Il Piano Operativo Comunale è destinato a subire una profonda mutazione a seguito dei cambiamenti che verranno introdotti dalla futura legge urbanistica, che ha avviato in questi mesi il proprio iter di discussione.

Indipendentemente dall'esito di tale iter, che andrà tenuto monitorato nel corso di elaborazione del Piano il Comune di Sala Bolognese ritiene opportuno perfezionare il primo Piano Operativo Comunale al fine di dare completezza alla propria strumentazione urbanistica ai sensi della vigente LR.20/2000.

Come si evidenzierà in seguito, l'elaborazione stessa delle linee di indirizzo contenute nel presente elaborato hanno già, comunque, tenuto presente le possibili novità che appaiono prospettarsi che, se l'impostazione proposta troverà conferma, permetterà nei prossimi mesi, in fase transitoria, una diffusa attuazione delle potenziali previsioni di sviluppo contenute nel PSC, nell'ambito di una delibera di indirizzo comunale, che definisca priorità, limiti, requisiti e condizioni per l'accoglimento di eventuali proposte.

L'intento dell'Amministrazione è quindi quello, da un lato, di concludere la definizione degli strumenti pianificatori definiti dalla LR20/2000, dall'altro, farsi trovare pronti per la elaborazione dei nuovi strumenti.

3. –POTENZIALITÀ E LIMITI DEL POC NELL'AMBITO DEL PSC

L'elaborazione del primo Piano Operativo Comunale del Comune di Sala Bolognese avviene in coerenza con gli indirizzi che hanno guidato l'elaborazione del Piano Strutturale Comunale e all'interno del quadro complessivo di indicazioni e possibilità di azione definite dallo stesso PSC.

Nei successivi paragrafi si richiamano, in sintesi, tali elementi.

3.1. INDIRIZZI E AZIONI DEL PSC VIGENTE

Gli indirizzi assunti nella elaborazione del PSC del Comune di Sala Bolognese, riportati al capitolo 2.3 della Relazione del Piano stesso, vengono richiamati nel presente documento in forma integrale in quanto appaiono tutti utili ad indirizzare anche la successiva elaborazione degli altri strumenti urbanistici, tra cui il POC:

a) promuovere un ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo;

b) assicurare che i processi di trasformazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio;

c) migliorare la qualità della vita e la salubrità degli insediamenti urbani;

c-bis) salvaguardare le zone ad alto valore ambientale, biologico, paesaggistico e storico;

d) ridurre la pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali anche attraverso opportuni interventi di riduzione e mitigazione degli impatti;

e) promuovere il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano, attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente;

f) prevedere il consumo di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione.

f-bis) promuovere l'efficienza energetica e l'utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili, allo scopo di contribuire alla protezione dell'ambiente e allo sviluppo sostenibile."

La stessa relazione del PSC evidenzia, inoltre, per ogni singolo Sistema, gli obiettivi specifici e le principali azioni di intervento.

Si riporta di seguito un estratto di quelli ritenuti più attinenti alla elaborazione del Piano Operativo Comunale, rinviando al già citato capitolo 2.3 della Relazione per la completezza degli stessi.

OBIETTIVI GENERALI DEL PSC		OBIETTIVI SPECIFICI DEL PSC	POLITICHE/AZIONI DEL PSC FINALIZZATE A PERSEGUIRE GLI OBIETTIVI DICHIARATI DAL PSC
SISTEMA INSEDIATIVO	Riqualificare il territorio urbanizzato a matrice prevalentemente residenziale	Promuovere la delocalizzazione delle funzioni produttive incongrue con i tessuti residenziali	Prevedere specifici ambiti produttivi destinati esclusivamente ad ospitare le funzioni produttive da delocalizzare
		Incentivare il contenimento delle volumetrie negli interventi di sostituzione edilizia	Stabilire regole normative finalizzate alla riduzione delle volumetrie non coerenti con il tessuto urbano esistente, negli interventi di sostituzione edilizia, anche attraverso forme di delocalizzazione delle volumetrie esuberanti
		Migliorare la salubrità del territorio urbanizzato a prevalente matrice residenziale	Spostare, in aree meno sensibili, le sorgenti di inquinamento acustico ed atmosferico attualmente localizzate in zone residenziali o sensibili: delocalizzare le attività produttive incongrue con i tessuti residenziali esistenti (ove sono ubicate anche la maggior parte delle attrezzature di servizio esistenti) / Prevedere nuove infrastrutture stradali esterne ai tessuti urbani esistenti per allontanare il traffico di attraversamento dalle aree urbane sensibili.
			Delocalizzare gli usi maggiormente sensibili, laddove non è possibile spostare le sorgenti di inquinamento acustico
			Mitigare gli impatti esistenti, agendo il più possibile alla sorgente degli impatti stessi, laddove, per motivi tecnici ed economici non sia possibile perseguire altre azioni
		Migliorare la qualità del territorio urbanizzato a prevalente matrice residenziale	Potenziare la dotazione di aree verdi del territorio urbanizzato nelle fasce individuate come dotazioni ecologiche da realizzare a corredo delle nuove infrastrutture viarie ovvero con procedure di perequazione urbanistica in occasione dell'attivazione dei comparti di nuovo insediamento, garantendo il collegamento con la rete di piste ciclabili e con la rete ecologica extraurbana
			Favorire l'integrazione e la riqualificazione del sistema del commercio di vicinato e dei locali pubblici attraverso le previsioni di mix funzionali ad elevato livello di compatibilità acustica
	Garantire la sostenibilità ambientale e territoriale delle scelte localizzative per i nuovi insediamenti residenziali	Orientare l'offerta insediativa residenziale, anche al fine di incentivare una mobilità sostenibile per le persone e le merci	Prevedere lo sviluppo di nuovi insediamenti residenziali (ulteriori rispetto a quelli confermabili dalla pianificazione vigente) esclusivamente presso i centri abitati che siano serviti dal SFM e/o dotati di una gamma completa dei servizi di base a maggiore frequenza d'uso.
			Prevedere un sistema della mobilità ciclabile centripeto rispetto alle stazioni del SFM
		Garantire la coerenza tra sviluppo insediativo e politiche di tutela del sistema peasaggistico-ambientale e agricolo	Limitare e regolamentare ogni ulteriore urbanizzazione in particolare in riferimento al consumo di suolo, frammentazione del territorio agricolo ed ecosistemico, permeabilità dei terreni.
	Promuovere la qualità urbanistica, architettonica, ambientale, paesaggistica, funzionale ed organizzativa degli ambiti residenziali di nuovo insediamento	Promuovere la progettazione sostenibile degli insediamenti	Promuovere la ricerca di soluzioni ottimali di orientamento e soleggiamento, ai fini del risparmio energetico, prevedendo al contempo l'obbligo di garantire il raggiungimento di classi energetiche predefinite in tutti i nuovi insediamenti residenziali e/o di servizio
			Promuovere la ricerca di efficaci soluzioni progettuali per minimizzare l'inquinamento acustico ed atmosferico al fine di limitare il più possibile le opere di mitigazione
		Promuovere la realizzazione di ampie aree boscate di filtro fra le zone residenziali e le zone produttive	Attivare specifici meccanismi perequativi per garantire la realizzazione di ampie aree boscate di filtro fra le zone residenziali e le zone produttive
	Riqualificare il territorio urbanizzato a matrice prevalentemente produttiva	Potenziare le dotazioni ecologiche e di servizio "dedicate" alle attività produttive	Privilegiare l'utilizzo dei lotti liberi da edificazione per la realizzazione delle dotazioni ecologiche e di servizio "dedicate" alle attività produttive
		Migliorare i collegamenti ciclabili con le aree residenziali	Prevedere il completamento della rete ciclabile di collegamento fra le aree produttive e le aree residenziali e/o di servizio

	Promuovere la qualità urbanistica, architettonica, ambientale, paesaggistica, funzionale ed organizzativa degli ambiti produttivi di nuovo insediamento, anche con specifico riferimento ai contenuti dell'Accordo Territoriale	Minimizzare i rischi di inquinamento derivanti dalla vicinanza fra aree industriali e commerciali ed ambiti residenziali e/o di servizio	Prevedere l'obbligo della realizzazione di idonee fasce di ambientazione e di filtro, nei confronti delle residenze e degli usi sensibili, anche con ricorso a meccanismi di perequazione urbanistica, a corredo di ogni nuovo insediamento produttivo.
		Migliorare il rapporto visivo fra il territorio rurale ed il margine urbanizzato produttivo	Prevedere l'obbligo della realizzazione di idonee fasce di ambientazione nei confronti del territorio rurale, anche con ricorso a meccanismi di perequazione urbanistica, a corredo di ogni nuovo insediamento produttivo.
		Promuovere il raggiungimento di standard elevati di dotazioni ecologiche e di servizio "dedicate" alle attività produttive	Prevedere idonee dotazioni ecologiche e di servizio "dedicate" alle attività produttive
		Risolvere le criticità idrauliche e garantire il principio dell'invarianza idraulica	Prevedere interventi di tipo idraulico finalizzati a garantire il principio dell'invarianza idraulica e a risolvere le criticità rilevate per i bacini urbani già allo stato di fatto, contribuendo ad alleggerire il carico idraulico sui bacini limitrofi
		Promuovere la progettazione sostenibile degli insediamenti	Promuovere la ricerca di soluzioni ottimali di orientamento e soleggiamento, ai fini del risparmio energetico, prevedendo al contempo l'obbligo di garantire il raggiungimento di classi energetiche predefinite in tutti i nuovi insediamenti produttivi e commerciali
			Promuovere la ricerca di efficaci soluzioni progettuali per minimizzare l'inquinamento acustico ed atmosferico al fine di limitare il più possibile le opere di mitigazione
	Migliorare e implementare il sistema delle dotazioni territoriali	Potenziare il sistema dotazioni territ.	Prevedere idonee dotazioni territoriali a corredo di ogni nuovo insediamento per garantire il raggiungimento di standard elevati di dotazioni territoriali anche negli ambiti già urbanizzati, attraverso il ricorso a meccanismi di perequazione e alla composizione di comparti "ad arcipelago"
		Potenziare l'attuale dotazione di attrezzature di servizio per abitante, con particolare riferimento alle attrezzature scolastiche, in relazione alle previsioni di crescita insediativa	
		Potenziare l'attuale dotazione di verde fruibile per abitante, migliorando la distribuzione delle aree verdi all'interno dei tessuti urbani	
SISTEMA DELLA MOBILITA'	Perseguire il raggiungimento di una mobilità sostenibile	Incremento della sicurezza stradale	Adottare le misure previste nei PNSS per la progetttazione degli interventi sulla rete stradale e a scala locale
		Incremento dell'offerta ciclabile	Completare e/o adeguare tutti i percorsi pedonali e ciclopedonali in modo da creare una rete di adduzione anche di grande raggio al SFM
			Completare e/o adeguare tutti i percorsi pedonali e ciclopedonali all'interno dei centri abitati al fine di creare una rete continua di collegamenti al pari della viabilità.
SUOLO-SOTTOSUOLO-ACQUE	Ridurre l'esposizione della popolazione al rischio sismico, al dissesto ed al degrado ambientale e ridurre il depauperamento della risorsa naturale non rinnovabile	Riduzione dell'esposizione della popolazione al rischio sismico	Ai sensi delle normative e direttive antisismiche vigenti: - assoggettamento, di tutti gli ambiti di nuova urbanizzazione ad approfondimenti specifici d'indagine "di secondo livello" da attuarsi in sede di POC, per la valutazione della pericolosità sismica locale; - assoggettamento delle risultanti aree suscettibili di fenomeni di liquefazione e/o densificazione, ad indagini "di terzo livello" da attuarsi in sede di PUA
	Conservare e salvaguardare le forme ed i segni strutturali che connotano la geologia, la morfologia e l'idraulica del territorio	Conservazione e salvaguardia delle caratteristiche plano-altimetriche e funzionali dei dossi	Previsione di interventi insediativi ad orientazione tale da preservare l'assetto morfologico ed il microrilievo originario
			Previsione di nuovi interventi di tipo produttivo compatibili con la struttura idraulica dei dossi
			Realizzazione di infrastrutture, impianti e attrezzature tecnologiche a rete o puntuali che garantiscano una significativa funzionalità residua della struttura sulla quale si interviene
	Garantire e tutelare la qualità e la quantità della risorsa idrica in funzione degli usi potenziali	Garantire e tutelare la disponibilità della risorsa idrica anche al fine di ridurre il fenomeno della subsidenza	Limitazione e regolamentazione dell'impermeabilizzazione nelle aree di ricarica della falda; nelle stesse aree, recupero di quote significative di aree permeabili a verde in ambiti urbanizzati
			Entro le aree di ricarica della falda, regolamentazione delle attività produttive, in particolare di quelle idroesigenti e degli interventi che possono potenzialmente interferire con la circolazione idrica sotterranea
			Recupero e utilizzo delle acque meteoriche delle coperture

			Promozione ed incentivazione del risparmio e del riciclo delle acque in special modo negli usi industriali
		Garantire e tutelare la qualità della risorsa idrica	Per gli interventi di nuove urbanizzazioni o di riqualificazione urbana con prevalente sostituzione degli insediamenti esistenti, ricadenti entro le aree a vulnerabilità elevata o estremamente elevata, obbligo di impermeabilizzazione di tutte quelle superfici dove è possibile, un sia pure accidentale, sversamento di fluidi o polveri inquinanti; raccolta e conferimento delle acque meteoriche di "prima pioggia" (pari ai primi 5 mm. di pioggia caduti sulla superficie impermeabile) alla fognatura delle acque nere oppure previsione di opportuni trattamenti.
			Obbligo per gli interventi di nuova urbanizzazione di reti fognarie separate (acque bianche e d acque nere)
			La piena applicazione della Deliberazione della Giunta regionale E.R. 14 febbraio 2005 n. 286 in attuazione all'art. 39 D.Lgs. 11 maggio 1999 n. 152, sulle acque di prima pioggia
RUMORE - QUALITA' DELL'ARIA	Garantire idonei livelli di clima acustico e qualità dell'aria per il territorio dell'Associazione Terre d'Acqua senza determinare impatti negativi per le altre componenti ambientali	Ridurre le criticità e la popolazione esposta ad alti livelli di inquinamento acustico e atmosferico;	Completare e/o adeguare tutti i percorsi pedonali e ciclopedonali in modo da creare una rete di adduzione anche di grande raggio al SFM
			Potenziare le aree di sosta auto, moto e delle bici alle fermate del SFM
			Completare e/o adeguare tutti i percorsi pedonali e ciclopedonali all'interno dei centri abitati al fine di creare una rete continua di collegamenti al pari della viabilità
			spostamento in aree meno sensibili di sorgenti di inquinamento (quali flussi stradali e attività produttive), che creano criticità acustiche e atmosferiche, in quanto localizzate in zone residenziali o vicino ad aree particolarmente sensibili, quali scuole o ospedali;
		Garantire idoneo clima acustico e qualità dell'aria in conseguenza all'attuazione delle previsioni del PSC;	nella progettazione e realizzazione dei nuovi insediamenti e delle nuove infrastrutture dovranno essere previste idonee fasce di ambientazione con l'inserimento di vegetazione e le eventuali opere di mitigazione acustica necessarie tra aree sensibili (residenze, scuole, ospedali...) e le sorgenti di impatto acustico ed atmosferico, come strade, ferrovie, aree industriali/commerciali.
			nella scelta degli ambiti di espansione per usi residenziali o sensibili e nella loro declinazione normativa è da garantire una idonea distanza dalle possibili sorgenti di inquinamento , quali strade (con le modalità previste dell'art 6.4 coma 5 del PGQA e 13.5 del PTCP), ferrovia (con le modalità previste dell'art 13.5 del PTCP) e aree industriali/commerciali al fine di garantire gli spazi per la realizzazione di adeguate fasce di ambientazione.
			analogamente, gli ambiti di espansione a carattere produttivo, artigianale o terziario dovranno garantire una adeguata zona di filtro dalle residenze e dagli usi sensibili al fine di garantire gli spazi per un corretto inserimento delle previsioni e la realizzazione di adeguate fasce di ambientazione;
			per le infrastrutture stradali di progetto dovrà essere valutata nello specifico l'alternativa che garantisca il minor impatto in termini acustici e atmosferici e garantisca la maggiore distanza possibile dai ricettori residenziali, scuole, ospedali e prime classi acustiche in genere (con le modalità previste dell'art 6.4 coma 5 del PGQA e 13.5 del PTCP), al fine di garantire gli spazi per un corretto inserimento dell'opera e per la realizzazione di adeguate fasce di ambientazione
			le norme di attuazione dei comparti dovranno prevedere che venga scelta l'alternativa più efficace in termini di inquinamento acustico ed atmosferico al fine di limitare il più possibile le opere di mitigazione, e declinerà quanto previsto dal PGQA in termini di emissioni civili e produttive
			la normativa per il territorio rurale e gli ambiti consolidati, sarà declinata in modo da evitare la possibilità di cambi d'uso o di aumento di superfici che determinino la vicinanza di usi non compatibili
		Evitare e limitare gli impatti dovuti all'inserimento di misure mitigative	gli edifici, pur garantendo la migliore disposizione in termini di impatto acustico in riferimento alla sorgente, non dovranno essere caratterizzati da elementi tipologici che determinino un impatto negativo sul contesto, quali ad esempio facciate cieche.
ENERGIA	Produzione di energia elettrica e calore attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili	Migliorare le prestazioni energetiche degli edifici	incentivare metodi di costruzione eco-sostenibile
			incentivare gli interventi di riqualificazione e di recupero edilizio con particolare riferimento alla introduzione di interventi per il risparmio energetico e per la autoproduzione di energia da fonti rinnovabili su insediamenti pubblici e privati
		Produzione di acqua calda dal sole	realizzare sui nuovi insediamenti pannelli solari per la produzione di almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda

	Salvaguardare e potenziare la presenza di fasce boscate per l'assorbimento di C02	Realizzare fasce boscate per favorire l'ombreggiamento degli edifici nel periodo estivo	favorire l'ombreggiamento dei fabbricati nel periodo estivo diminuendo i consumi di energia per il raffrescamento degli edifici
		Realizzare fasce boscate per la produzione di energia dal legno	realizzare boschi e fasce alberate e arbustive
		Incrementare la realizzazione di fasce boscate in aree marginali e in zone rurali per incrementare l'assorbimento della C02 e quindi l'emissione dei gas serra	potenziare la rete ecologica intercomunale
SISTEMA RURALE: AGRICOLTURA-PAESAGGIO-	Valorizzazione e gestione delle risorse storico-paesaggistiche del territorio rurale	Valorizzare, salvaguardare la qualità del paesaggio rurale sia tradizionale che non, partendo dalle sue componenti strutturali sia di natura fisico-geografica che di natura storico- testimoniale	Promuovere la valorizzazione salvaguardia del paesaggio rurale nella sua connotazione storico-paesaggistica tradizionale limitando il degrado dovuto a nuove opere insediative e infrastrutturali
			Migliorare l'immagine complessiva del territorio e degli insediamenti, di qualità architettonica, di opere di mitigazione e ambientazione paesaggistica

3.2. AMBITI DI AZIONE DEL POC E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Oltre agli indirizzi di cui al paragrafo precedente, all'interno delle Norme del PSC e nella relativa Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat-VAS), vengono specificate quali previsioni risultano attuabili attraverso il POC e quali siano le modalità di attuazione previste per gli interventi ammissibili.

3.2.1. Casistica dei principali interventi attuabili nell'ambito della Pianificazione Operativa

L'**articolo 4 bis** delle Norme PSC contiene la casistica dei principali interventi ammissibili.

L'articolo evidenzia in particolare come siano "*soggetti a POC, gli interventi volti a dare attuazione, in tutto o in parte, alle previsioni del PSC per i seguenti ambiti:*

- *ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS),*
- *ambiti di riqualificazione urbana per usi residenziali (ARR),*
- *ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi (APR),*
- *ambiti di possibile trasformazione urbana per usi terziario-commerciali (APC),*
- *dotazione ecologiche (DOT_E),*
- *dotazioni commerciali per le quali è stabilito l'obbligo del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) coerentemente con le norme del POIC della Provincia di Bologna*

definite in sede di approvazione definitiva con delibera del Consiglio Provinciale n. 30 del 07-04-2009:

- *medie strutture distributive che superino che superino gli 800 mq di vendita nei comuni fino a 10.000 abitanti e i 1.500 mq di vendita nei comuni con oltre 10.000 abitanti;*
- *aggregazioni nella stessa area di strutture commerciali che complessivamente superino i 2.500 mq di vendita nei comuni con meno di 10.000 abitanti e che superino i 3.500 mq. di vendita nei comuni con più di 10.000 abitanti;*
- *centri commerciali con medie strutture, di competenza comunale, con superficie di vendita complessiva oltre 1.500 mq. e fino 2.500 mq. nei comuni con meno di 10.000 abitanti e oltre 2.500 mq. e fino a 3.500 mq. nei comuni con più di 10.000 abitanti".*

Lo stesso articolo, al comma 2, evidenzia come sia "*comunque facoltà dell'amministrazione comunale, intervenire attraverso il POC, in ogni ambito del territorio comunale:*

- *per la realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico;*
- *per regolamentare, attraverso un progetto unitario coordinato, l'insieme degli interventi di trasformazione urbanistica od edilizia ovvero i mutamenti di destinazione d'uso ammessi dal PSC o dal RUE ed attuabili (in caso di interventi diffusi) per intervento diretto. A tale scopo il Comune può stipulare accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 della LR n. 20/2000 e s.m., anche per iniziativa dei soggetti interessati;*
- *per la realizzazione di dotazioni ecologiche (DOT_E) non indicate dal PSC;*
- *per la realizzazione di nuove dotazioni territoriali (attrezzature di servizio, verde pubblico, parcheggi pubblici, ecc.) o di nuove attrezzature tecnologiche;*
- *in tutte le altre ipotesi in cui ciò sia espressamente previsto dalle presenti NTA".*

L'**articolo 30** al comma 6 evidenzia come il POC possa operare anche negli **ambiti consolidati**, in particolare, in relazione alle "*aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione- AC_2*": "*Eventuali varianti che introducano modifiche sostanziali all'assetto*

degli strumenti urbanistici attuativi, devono essere previste nell'ambito di un POC che fisserà, eventualmente, sulla base di uno specifico accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, i nuovi parametri urbanistici ed edilizi e le condizioni all'attuazione, anche al fine di garantire coerenza con lo schema planivolumetrico originario eventualmente avviato e comunque con il PSC". Lo stesso vale per gli ambiti produttivi classificati in fase di attuazione AP_3 (**articolo 31**) nel rispetto delle prescrizioni definite dalle schede di ambito.

Ugualmente il POC viene chiamato ad agire relativamente alle "*aree di trasformazione per usi residenziali – AC_3*": "*Qualora la trasformazione urbana assuma dimensioni tali da influire in maniera significativa sull'impianto urbano, interessando una superficie superiore a 5.000 mq e un indice UF superiore all'indice minimo previsto dal RUE, l'intervento di trasformazione potrà essere attuato esclusivamente tramite POC e successivo PUA".*

Sempre all'interno dei tessuti urbani consolidati, il POC può essere utilizzato per "*acquisire, tramite la perequazione urbanistica, aree o fabbricati collocati nell'ambito AC, necessari per l'attuazione del sistema delle dotazioni territoriali o comunque da destinarsi a finalità pubbliche, tramite l'attribuzione da parte del POC di un indice edificatorio pari all'indice assegnato dal RUE all'area oggetto di acquisizione (per le aree) e della SU esistente alla data di adozione del PSC maggiorata del 20% (per i fabbricati), che potranno essere espressi su una diversa area (area di atterraggio), classificata quale Ambito di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS), a condizione della cessione gratuita dell'area (area di decollo) o del fabbricato." (vedasi i già citrati articoli 30, per i tessuti residenziali, e 31, per i tessuti produttivi).*

Le trasformazioni attuabili per mezzo di POC nel **territorio rurale** sono richiamate all'**articolo 36** al quale si rimanda e sono di seguito sintetizzate:

- procedure di perequazione urbanistica per il trasferimento di una quota della SU relativa a fabbricati esistenti, agricoli, non agricoli e produttivi, non più utilizzati, in "*Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS)*", secondo le diverse casistiche specificate nell'articolo;
- acquisizione, tramite la perequazione urbanistica, di aree o fabbricati, necessari per l'attuazione del sistema delle dotazioni territoriali o comunque da destinarsi a

finalità pubbliche, le cui potenzialità edificatorie potranno essere espresse su una diversa area (area di atterraggio), classificata quale Ambito di possibile trasformazione urbana nel PSC.

L'**articolo 64** contiene le direttive per l'attuazione, tramite POC, delle **Dotazioni ecologiche** (DOT_E), mentre il **Titolo V** contiene le direttive al POC per la realizzazione di **infrastrutture per la mobilità del territorio**.

3.2.2. La funzione del POC per lo sviluppo della città pubblica

Il POC svolge una funzione fondamentale per lo sviluppo della città pubblica.

In particolare l'**articolo 63** delle Norme del PSC identifica le dotazioni minime da realizzarsi negli ambiti di trasformazione:

"- *per i nuovi insediamenti residenziali:*

non meno di 70 mq ogni 100 mq di SU per verde pubblico attrezzato,

non meno di 40 mq ogni 100 mq di SU per parcheggi pubblici,

- *per i nuovi insediamenti terziari, direzionali, commerciali e ricettivi:*

non meno di 30 mq ogni 100 mq di SU per verde pubblico attrezzato,

non meno di 60 mq ogni 100 mq di SU per parcheggi pubblici,

- *per i nuovi insediamenti produttivi:*

non meno di 30 mq ogni 100 mq di SU per verde pubblico attrezzato,

non meno di 50 mq ogni 100 mq di SU per parcheggi pubblici."

Inoltre, lo stesso articolo evidenzia come sia compito del POC:

"a) programmare la contemporanea realizzazione e attivazione, assieme agli interventi di trasformazione previsti, delle attrezzature e spazi collettivi ad essi connessi;

b) individuare e programmare gli spazi e le attrezzature collettive (DOT_S e DOT_V) che dovranno essere realizzate, nel corso dell'arco di tempo di validità del POC, in relazione alla crescita demografica e alle esigenze espresse dalla collettività, secondo gli obiettivi dichiarati dal PSC;

c) *individuare e programmare gli spazi per l'ampliamento o per la realizzazione dei parcheggi pubblici (P) che dovranno essere realizzati, nel corso dell'arco di tempo di validità del POC, previa verifica di compatibilità ambientale e paesaggistica.*

d) *individuare e programmare gli spazi per l'ampliamento o per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (URB) che dovranno essere realizzate, nel corso dell'arco di tempo"*

3.2.3. Limiti e modalità di attuazione degli interventi

L'**articolo 2** delle Norme del PSC, al comma 3, precisa che "*Nel prevedere l'attuazione degli ambiti di possibile trasformazione urbana del PSC, il POC deve garantire che gli interventi si sviluppino come espansioni organiche e compatte dei tessuti urbani adiacenti, senza soluzioni di continuità, al fine di integrare nella maggiore misura possibile le rispettive reti dei servizi e di accessibilità con quelle dei tessuti esistenti, evitando fenomeni di frammentazione insediativa nello sviluppo urbano e favorendo la formazione di dotazioni territoriali di adeguata consistenza unitaria*".

Sempre l'articolo 2 contiene i limiti dimensionali degli interventi programmabili, nonché gli indirizzi vincolanti in termini di contributo alla Edilizia Residenziale Sociale.

La **potenzialità massima ammissibile per sviluppi urbani residenziali** prevista per il Comune di Sala Bolognese all'interno di Ambiti di nuovo insediamento o di riqualificazione urbana, è pari a "*566 nuovi alloggi (x 70 mq/alloggio medio = 39.620 mq di SU), di cui circa il 10% degli alloggi in ambiti ARR (Ambiti riqualificazione urbana per usi residenziali) e circa il 90% degli alloggi in ambiti ARS (Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o servizio).*

I nuovi alloggi possono essere così articolati nei diversi centri abitati del comune:

- *Padulle: max fino a 209 alloggi*
- *Sala Bolognese: max fino a 142 alloggi*
- *Osteria Nuova: max fino a 215 alloggi".*

L'articolo 2 specifica che "*La SU così definita comprenderà, oltre alla quota di residenza, anche le funzioni complementari alla residenza (attività commerciali, terziarie e di servizio) ammesse nell'ambito.".*

Il dimensionamento residenziale è completato da una stima degli alloggi realizzabili nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale.

Il comma 10 dell'articolo 2, prevede che "*una parte delle residenze sia costituita da ERS, al fine di assicurare un'offerta abitativa differenziata e di determinare le condizioni per una politica attiva dell'Amministrazione comunale in materia di accesso alla casa per le fasce sociali più deboli.*".

Per il Comune di Sala Bolognese viene previsto che siano costituiti da ERS l'"*8% dei nuovi alloggi (= 46 alloggi) a Sala Bolognese, di cui la metà per alloggi destinati in modo duraturo all'affitto a canone convenzionato o sociale*".

La **potenzialità massima ammissibile per sviluppi urbani di tipo produttivo** per Sala Bolognese è invece stabilita in 389.340 mq di ST, corrispondente all'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA) di cui all'"Accordo Territoriale per lo sviluppo degli ambiti produttivi sovracomunali dell'Associazione Terred'acqua".

L'**articolo 2 bis** delle Norme, cui si rinvia, definisce puntualmente criteri e regole per l'attuazione della **perequazione urbanistica** per assicurare il principio secondo il quale "*Tutti gli interventi programmati nel POC concorrono alle dotazioni territoriali attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di dotazioni territoriali aggiuntive rispetto alle urbanizzazioni pertinenti all'intervento stesso, in misura proporzionata alla valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori attribuiti dal POC, nell'ambito del range definito dal PSC.".*

L'**articolo 9** specifica che "*Il POC può apportare rettifiche non sostanziali alle delimitazioni degli ambiti, delle zone, dei perimetri e di ogni altro elemento territoriale, comunque denominato, operate dalla cartografia del PSC. Tali rettifiche possono derivare anche da una più attenta considerazione dell'assetto catastale ovvero da rilevazioni topografiche che mettano in evidenza la necessità di escludere ovvero ricomprendere piccole porzioni di territorio, al fine di ottimizzare la progettazione dell'ambito o della zona perimetrata. Le rettifiche non possono comunque interessare i perimetri delle zone del territorio soggette a disciplina di tutela, in conformità alla legislazione o alla pianificazione sovraordinata. Tali rettifiche devono essere adeguatamente rappresentate in appositi elaborati cartografici del POC, con l'indicazione delle motivazioni di ciascuna di esse e l'attestazione del fatto che le*

stesse non interessino ambiti soggetti a tutela e che non impediscono o rendono più gravosa la realizzazione di infrastrutture pubbliche o il raggiungimento degli obiettivi di qualità fissati dal PSC per ciascun ambito del territorio comunale.".

Gli Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o servizio (ARS), quelli di riqualificazione urbana per usi residenziali (ARR) e quelli di possibile trasformazione urbana per usi produttivi (APR) dovranno rispondere agli **indirizzi di qualità** rispettivamente riportati agli **articoli 32, 33 e 34**, nonché a quelli dettati dalle rispettive schede di Valsat. Tali articoli definiscono le prestazioni ambientali che dovranno essere assicurate dai nuovi insediamenti, in materia energetica, geotecnica, acustica, di smaltimento delle acque, ecc. Tali norme risultano prescrittive per gli ambiti in oggetto, ma possono costituire utili riferimenti anche per interventi più minuti.

4. IL PRIMO POC DI SALA BOLOGNESE

All'interno degli indirizzi, delle potenzialità e dei limiti definiti dal PSC e sintetizzate nel capitolo precedente, l'elaborazione del Piano dovrà avvenire sulla base di obiettivi, generali e specifici, definiti dalla Amministrazione.

Tali obiettivi vengono riportati nei seguenti paragrafi, per potere costituire elemento di indirizzo in vista della raccolta di manifestazione di interesse da parte di soggetti attuatori.

L'elaborazione degli stessi è avvenuta sulla base dei dati del Quadro Conoscitivo vigente e dei primi esiti dell'aggiornamento in corso, alla luce del cui completamento verrà effettuata una opportuna verifica.

4.1. OBIETTIVI GENERALI

L'Amministrazione comunale di Sala Bolognese intende indirizzare l'elaborazione del primo POC al perseguimento degli indirizzi e azioni definite dal PSC vigente, con particolare riferimento a quanto riportato nella tabella contenuta nel paragrafo 2.1 del presente documento.

Ad integrazione degli indirizzi e delle azioni di cui sopra sono definiti i seguenti obiettivi da ritenersi prioritari per la presentazione delle successive manifestazioni di interesse:

- **miglioramento ambientale/paesaggistico del territorio rurale** e valorizzazione degli altri **elementi di identità del territo**rio (viabilità storica, corsi d'acqua, ecc.);
- **riqualificazione/rigenerazione dei tessuti urbani esistenti** e modesti interventi di completamento degli stessi, con l'obiettivo di dare risposta alla domanda insediativa (anche di tipo sociale) minimizzando, contestualmente, il consumo di suolo;
- interventi di **miglioramento della viabilità locale** e di **potenziamento del sistema dei servizi**, all'interno di un contesto caratterizzato da una offerta quantitativamente più che adeguata ma che può richiedere interventi di qualificazione puntuale;
- **incremento della sicurezza del territorio**, in relazione alla vulnerabilità idraulica e sismica.

I presenti obiettivi valgono quali criteri per la selezione degli interventi e sono elaborati, ai sensi dell'art.4 bis comma 5 del PSC, dando priorità alla riqualificazione urbana, alla valutazione della domanda insediativa e all'attuazione della stessa secondo criteri di miglioramento della qualità urbana e alla edificazione nei centri serviti da Servizio Ferroviario metropolitano (SFM).

4.1.1. Tutela e valorizzazione del territorio rurale

Al fine di perseguire il miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale, che presenta livelli di particolare interesse storico-identitario, il POC intende valutare eventuali proposte di riqualificazione di tali ambiti, anche tramite interventi di demolizione e trasferimento (anche parziale) della capacità edificatoria verso ambiti urbanizzabili.

Tali interventi andranno valutati ai sensi dell'art.36 del PSC (comma 12 e seguenti) e verranno ritenuti prioritari nei casi in cui il proponente avanzi già soluzione in merito all'atterraggio dei diritti edificatori derivanti da tali operazioni.

4.1.2. Riqualificazione/rigenerazione dei tessuti urbani esistenti

In merito alla riqualificazione dei tessuti urbanizzati, oltre a valutare eventuali proposte riguardanti l'unico Ambito di riqualificazione urbana presente nel territorio di Sala Bolognese, si auspica la presentazione di ulteriori proposte riguardanti il territorio consolidato.

Al fine di perseguire, in particolare, gli obiettivi di complessivo miglioramento in termini energetici e di sicurezza sismica, si sollecitano interventi di **generalizzata trasformazione e riuso dei tessuti urbani esistenti** che non presentano caratteristiche di pregio storico: si potranno quindi prevedere, ai sensi dell'art.4 bis e dell'art.30 del PSC, interventi di sostituzione di singoli edifici o di più ampie porzioni di territorio, anche valutando trasformazioni che eccedano le ordinarie trasformazioni previste dal RUE.

Intereventi di "riqualificazione" potranno altresì consistere nella **ridefinizione dei contenuti e degli obiettivi di Piani attuativi vigenti** la cui realizzazione non sia completata, o nemmeno avviata, a causa della mutazione della domanda di mercato. In tali casi si potranno valutare richieste consistente in modifiche delle modalità di

attuazione (indici ed usi), ma anche di traslazione e/o parziale cancellazione delle potenzialità stesse.

Infine, sempre nel contesto urbanizzato, potranno essere valutate richieste, o proposte dalla Amministrazione comunale interventi di **acquisizione perequativa di lotti liberi, o edificati, finalizzati al completamento e sviluppo del sistema delle dotazioni territoriali** (vedasi art.16 co.7, art.30 co.12, art.31 co.12).

Saranno, infine, privilegiate proposte che favoriscano un concreto **rafforzamento dell'offerta commerciale** di vicinato e di medio-piccola dimensione al servizio del'utenza insediata.

4.1.3. Intervento di ricucitura/completamento dei tessuti urbani esistenti finalizzati al rafforzamento delle dotazioni e della maglia viaria

L'attuazione di **Ambiti di nuovo insediamento di tipo residenziale** all'esterno del territorio urbanizzato andrà limitato alle situazioni in cui tali interventi risultino necessari allo sviluppo delle strategie di rafforzamento del sistema infrastrutturale e di quello delle dotazioni territoriali definite dalla Amministrazione.

Ad eccezione del centro di Osteria Nuova, che si caratterizza per la presenza di una importante stazione del Servizio Ferroviario Metropolitano, per gli altri centri vengono pertanto definiti i criteri specifici che si ritiene di perseguire nella valutazione di eventuali proposte, al fine di limitare sviluppi esterni al territorio urbanizzato non coerenti con tali strategie che, di seguito, si richiamano brevemente per i diversi centri abitati.

Saranno comunque da prediligere interventi urbani finalizzati al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- ricucitura con il sistema urbano esistente (le nuove espansioni non dovranno porsi come nuovi "episodi" edificatori ma inserirsi nel contesto locale attraverso una attenta analisi del paesaggio urbano esistente con attenzione al sistema delle connessioni infrastrutturali, ambientali, percettive ecc...
- definizione di nuove polarità urbane e connessione con le polarità esistenti (costituite ad es. dal sistema del verde pubblico nella frazione di Sala, dal complesso di Villa Terracini a Osteria Nuova, dalla Piazza del Municipio a Padulle ecc…). Saranno privilegiati gli interventi che prevedano attenzione alla

qualità dei nuovi spazi pubblici da individuare all'interno dei nuovi ambiti (ad es. come dotazioni a verde, spazi di aggregazione sociale ecc..) da perseguire anche attraverso l'insediamento di funzioni diversificate (es. commercio di vicinato, pubblici esercizi, luoghi per manifestazioni temporanee, mercato ecc..)

- Interventi finalizzati a favorire l'integrazione e la riqualificazione del sistema del commercio di vicinato e dei locali pubblici attraverso le previsioni di mix funzionali;
- Risoluzione delle criticità viarie esistenti che determinano la gravitazione del traffico prevalentemente lungo l'asse longitudinale N-S del territorio (via pace, via Gramsci). Tale asse rappresenta la spina dorsale del sistema viario che unisce le frazioni principali (Bagno di Piano, Padulle, Sala e Osteria Nuova) ma induce anche all'attraversamento veloce del territorio. Dovrà pertanto essere assicurata una progettazione della viabilità interna ai nuovi ambiti capace di risolvere le criticità evidenziate.
- Progettazione attenta delle aree ai "margini" dell'edificato esistente nonché di quelle di connessione tra città e campagna, prevedendo una specifica soluzione al tema del margine tra le nuove aree urbanizzate e il paesaggio rurale;
- Attenzione alla "qualità del progetto" del costruito attraverso la progettazione con tecnologie orientate al risparmio energetico (bio-architettura ecc…), al miglioramento sismico e finalizzate anche a garantire una adeguata risposta alla domanda sociale di alloggi. Appare pertanto auspicabile la ricerca di soluzioni ottimali di orientamento e soleggiamento, ai fini del risparmio energetico, prevedendo il raggiungimento di classi energetiche predefinite in tutti i nuovi insediamenti residenziali e/o di servizio;

4.1.4. Risposta insediativa di tipo sociale

Il POC dovrà raggiungere gli obiettivi minimi definiti per la "edilizia residenziale sociale" (ERS) dal PSC, che ne fornisce anche una definizione:

- *l'edilizia residenziale pubblica (ERP) (alloggi di proprietà pubblica),*
- *l'edilizia residenziale privata convenzionata (ERC) (alloggi di proprietà privata che vengono venduti o che vengono dati in affitto stipulando con il Comune una convenzione),*

- *l'edilizia residenziale in locazione che si divide in:*

  - *alloggi destinati alla locazione o godimento permanente. Si considerano alloggi di locazione o godimento permanente quelli vincolati permanentemente alla locazione o godimento.*

  - *alloggi destinati alla locazione o godimento a termine di lungo periodo. Si considerano alloggi di locazione o godimento a termine di lungo periodo quelli per i quali il vincolo di destinazione alla locazione o godimento non sia inferiore a 25 anni.*

  - *alloggi destinati alla locazione o godimento a termine di medio periodo.*

Il vincolo di destinazione alla locazione o godimento degli alloggi non può essere inferiore a 10 anni. La locazione o godimento può prevedere anche un patto di promessa di vendita."

L'Amministrazione valuterà successivamente a quali utilizzo destinare le aree acquisite per lo sviluppo dell'ERS, alla luce delle analisi che emergeranno dal Quadro Conoscitivo e di ulteriori valutazioni.

Appare comunque possibile, sin d'ora anticipare, come appaia importante il tema della risposta ad una utenza anziana e/o con livelli di disabilità, ma anche ad una crescente domanda di particolari categorie d'utenti (es. giovani coppie) ed altri utenti che non riescono oggi ad accedere al libero mercato, pur non potendo ambire a quello della edilizia pubblica.

Saranno positivamente valutate eventuali proposte che intendano formulare proposte in tale senso, sia in termini di cessione (acquisizione al patrimonio comunale), sia in termini di alloggi messi a disposizioni per un congruo tempo a particolari condizioni.

4.2. OBIETTIVI SPECIFICI

Si riportano di seguito gli obiettivi specifici per i singoli centri abitati definiti anche sulla base degli elementi di criticità emersi in sede di predisposizione del quadro conoscitivo e di approvazione del Piano Strutturale Comunale.

Saranno, tuttavia, da privilegiare gli interventi orientati al raggiungimento degli obiettivi di carattere generale definiti con il presente documento e specificati nel paragrafo 3.

4.2.1. Centro abitato di Padulle

Indirizzi per il miglioramento della qualità urbana di medio termine

Per quanto riguarda il centro abitato di Padulle è necessario verificare quali siano le criticità emerse in sede di predisposizione del quadro conoscitivo e che vengono riassunte all'interno del presente documento al fine di ipotizzare le necessarie azioni da intraprendere. Si evidenzia in particolare quanto segue:

- Assenza di un luogo realmente percepito e utilizzato come piazza e luogo d'aggregazione nonostante la presenza di diverse aree pubbliche e di spazi aperti che attualmente risultano adibiti prevalentemente a parcheggi
- L'ambito urbano relativo alla frazione di Padulle, si presenta in alcuni casi come un insieme di aree discontinue in alcuni casi caratterizzate anche da una certa conflittualità degli usi esistenti (come accade, ad esempio, tra le aree residenziali localizzate a nord della frazione e l'area produttiva esistente sulla via Zaccarelli con conseguenti criticità sul sistema viario che risulta interessato da problemi di traffico anche pesante soprattutto nelle ore di punta).

Nonostante le criticità di cui sopra appare, tuttavia, necessario sottolineare che il centro abitato di Padulle non richiede rilevanti interventi di trasformazione e potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali ma appare auspicabile orientare le scelte urbanistiche di medio termine verso le seguenti azioni:

1. Riorganizzazione/razionalizzazione del sistema dello spazio pubblico esistente e definizione di nuovi collegamenti ciclo pedonali finalizzati a garantire una migliore fruizione e accessibilità degli stessi;
2. Ridefinizione delle funzioni delle aree di cui sopra anche attraverso la riconversione e il cambio d'uso di alcuni edifici pubblici come, ad esempio, il magazzino comunale (anche previa demolizione e successiva ricostruzione) il quale potrebbe ospitare funzioni di tipo sociale, ricreativo e/o culturale fungendo da catalizzatore di momenti di aggregazione sociale oppure al fine dell'ampliamento/potenziamento del servizio scolastico esistente;
3. Delocalizzazione di alcune funzioni di tipo produttivo verso aree più idonee al fine di ridurre la conflittualità esistente tra le aree residenziali e produttive stesse con particolare riferimento all'area produttiva che si attesta sulla via

Zaccarelli;

4. Miglioramento della viabilità locale anche attraverso l'eventuale attuazione di nuovi ambiti di espansione;
5. Individuazione di nuove aree a verde pubblico come luoghi di aggregazione sociale e come sistema di compensazione ambientale per l'attuazione di nuovi ambiti

Gli ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS)

La frazione di Padulle presenta n.4 ambiti di potenziale espansione disciplinati dall'art. 32 delle NTA del PSC al quale si rimanda unitamente alla schede di Valsat.

Relativamente all'individuazione di nuove aree da adibire a verde pubblico gli ambiti di possibile trasformazione urbana localizzati ad ovest della via della Pace risultano quelli più idonei a tal fine. Si auspicano, pertanto, interventi di rafforzamento delle dotazioni territoriali da adibire prevalentemente a verde pubblico al fine della "*ricucitura*" del sistema di verde pubblico esistente (piuttosto frammentato) e della definizione di nuove aree di verde attrezzato.

Contestualmente appare auspicabile il rafforzamento e la razionalizzazione della maglia infrastrutturale, attraverso il potenziamento dell'intera via Casetti, oggi solo parzialmente idonea agli accresciuti traffici urbani nonché il collegamento (ciclo-pedonale) della via Marani da nord verso sud al fine di garantire un'adeguata accessibilità e fruizione dei nuovi spazi.

L'ambiti ARS.SB.IVa e ARS.SB.IVb appaiono quelli più vocati a rispondere a tali trasformazioni e dovranno essere attivati contemporaneamente dal POC coerentemente con quanto previsto dall'art. 32 delle NTA del PSC. Gli stessi obiettivi potranno essere assicurati dalla eventuale attuazione dell'ambito ARS.SB III.

Appare, infine, auspicabile la presentazione di progetti che ipotizzino adeguate soluzioni nella ridefinizione del limite tra territorio urbano e territorio rurale, anche valorizzando gli elementi di pregio ambientali posti nelle immediate vicinanze dell'abitato.

4.2.2. Centro abitato di Sala

Il centro abitato di Sala appare caratterizzato da una certa condizione di “marginalità” e “subordinazione” rispetto al centro di Padulle nonostante sia rinvenibile in esso l’antico nucleo originario in corrispondenza del complesso medievale della Certosa, oggi completamente trasformato in area residenziale.

La struttura urbana appare fortemente condizionata dall’asse di via Gramsci con un fronte strada piuttosto compatto e una serie di strade a ‘cul de sac’ che conducono ai quartieri di recente costruzione senza garantire una adeguata circolazione viaria.

Le politiche di rafforzamento della città pubblica per il centro abitato di Sala, dovranno essere orientate, oltre che alla risoluzione delle criticità esistenti sul sistema viario locale, anche alla valorizzazione del sistema dello “spazio pubblico” come centralità urbana e luogo di aggregazione.

Ci si riferisce in particolare all’importante area sportiva che rappresenta una polarità urbana con una forte identità, riconosciuta a livello non solo comunale; alla presenza di un’importante area adibita a verde pubblico lungo la via Gramsci e che necessita di interventi di valorizzazione; alla presenza di un’area adibita a parcheggio e localizzata sul fronte dell’area sportiva di cui sopra e attualmente utilizzata per altri usi solo in occasione di alcune manifestazioni temporanee di spettacolo.

Auspicabile appare anche la valorizzazione dell’area prospiciente la Basilica e dell’area della Certosa come luoghi della “memoria storica”.

Gli ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS)

La frazione di Sala presenta n.4 ambiti di potenziale espansione disciplinati dall’art. 32 delle NTA del PSC al quale si rimanda unitamente alla schede di Valsat.

La presenza della Trasversale di Pianura nella parte nord della frazione rappresenta un’evidente criticità per il piccolo centro abitato a causa dell’inquinamento acustico che la stessa genera e del notevole impatto ambientale. Tale condizione suggerisce l’eventuale sviluppo delle nuove aree quanto più lontano da essa.

Le principali direttrici di sviluppo urbano dovrebbero pertanto riguardare prevalentemente gli ambiti posti a est e ad ovest della via Gramsci.

Sul fronte occidentale, appare necessario perseguire la ricucitura della viabilità incompleta, ad uso residenziale, tra le vie Don Botti, Borsellino e Deledda. La porzione urbana posta tra via Borsellino e via Don Botti, lungo il verde pubblico presente su via Gramsci potrebbe risultare strategica come elemento di centralità urbana. Per tale ragione si valuteranno ipotesi utili a perseguire l'acquisizione di nuove aree pubbliche e la riqualificazione di quelle esistenti.

Sul fronte orientale di via Gramsci, appare strategico perseguire l'ulteriore rafforzamento della importante polarità dei servizi, attraverso il potenziamento e/o il miglioramento delle dotazioni sportive esistenti.

Anche la razionalizzazione/potenziamento delle aree scolastiche e la creazione di un nuovo polo di aggregazione culturale rappresentano un obiettivo che l'amministrazione intende perseguire nell'ambito del proprio mandato.

Gli ambiti che potrebbero quindi risultare prioritari per la valutazione di progetti di trasformazione, anche parziali ed eventualmente alternativi, risultano quindi quelli posti più a stretto contatto con il sistema dei servizi, ossia l'Ambito ARS.SB.VIII ad est e l'Ambito ARS.SB. VI ad ovest della frazione.

4.2.3. Centro abitato di Osteria Nuova

La frazione di Osteria Nuova è caratterizzata dalla presenza della stazione ferroviaria che rappresenta, unitamente al complesso di Villa Terracini un elemento generatore del tessuto urbano. Essi costituiscono infatti il nucleo storico che ha dato origine allo sviluppo dell'intera frazione avvenuto in epoche differenti.

Il complesso di Villa Terracini garantisce la presenza di un'importante dotazione a verde e si colloca come "centro culturale" grazie alla presenza del Centro Giovani, riferimento per tutto il territorio comunale.

Il polo scolastico di Osteria Nuova assicura la presenza dei servizi primari alla persona come la scuola elementare e dell'infanzia mentre i servizi commerciali (non sufficienti) si collocano in maniera piuttosto frammentata lungo il percorso da nord a sud della frazione.

In tale contesto appare particolarmente auspicabile il potenziamento del parco di Villa Terracini attraverso la riconnessione alla stessa dell'area localizzata sul fronte e che

rappresentava storicamente la pertinenza della villa stessa nella quale transitava il viale di accesso;

Particolare attenzione sarà rivolta ai progetti che prevedano il miglioramento dell'accessibilità alla via Gramsci dalla Persicetana (e viceversa) attraverso la riprogettazione di intersezioni viarie capaci di superare le criticità esistenti soprattutto in termini di sicurezza stradale;
Anche il potenziamento del polo scolastico di via Gramsci appare piuttosto strategico per l'Amministrazione Comunale da perseguire, ad esempio, attraverso l'acquisizione di aree private intercluse che ne impediscono lo sviluppo nonché attraverso progetti di riqualificazione delle aree residenziali limitrofe che prevedano il miglioramento del sistema dei percorsi pedonali e dell'accessibilità all'area.

Gli ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS)
La frazione di Osteria Nuova presenta n.6 ambiti di potenziale espansione disciplinati dall'art. 32 delle NTA del PSC al quale si rimanda unitamente alla schede di Valsat.

Tra i diversi ambiti individuati nella frazione di Osteria Nuova è da segnalare la priorità dell'attuazione dell'ambito per l'ambito ARS.SB_IX, oggetto di un Accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 (Del. C.G.C. n. 32 del 19.03.2009). Nell'elaborare un disegno organico in grado di dare risposta a tale Accordo appare auspicabile la valutazione di ulteriori proposte riguardanti gli ambiti limitrofi e che risultano peraltro quelli più prossimi alla stazione ferroviaria.

5 – ULTERIORI APPROFONDIMENTI DEL QUADRO CONOSCITIVO

Il Quadro Conoscitivo, elaborato a partire dal 2006 in occasione dell'adozione del PSC (avvenuta con delibera C.C. n.36 del 16/04/2009) affrontava già, dettagliatamente le principali potenzialità e criticità del territorio di Sala Bolognese.

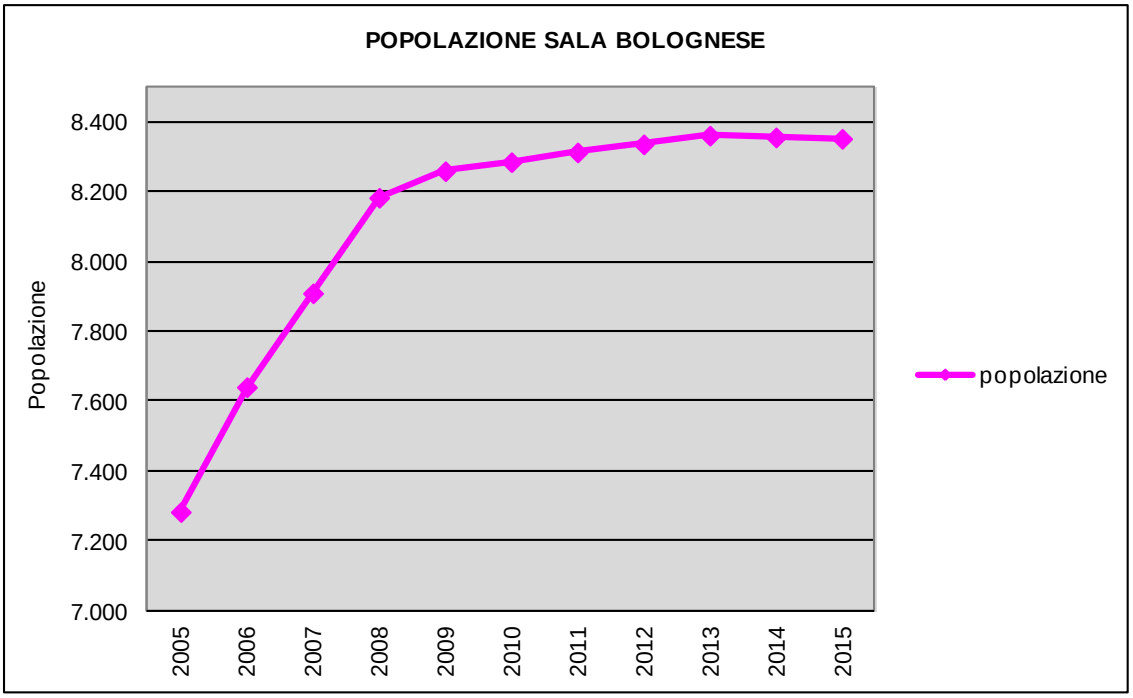
Al fine delle analisi e delle valutazioni per la definizione del Documento Preliminare di questa variante, si è ritenuto, di poter far riferimento al Quadro Conoscitivo del PSC approvato, provvedendo ad aggiornare ed approfondire tematiche anche non direttamente interessate da questa variante i cui esiti verranno altresì utilizzati per orientare e verificare le scelte del POC che è in fase di elaborazione.

ART. 5.1 DINAMICHE DEMOGRAFICHE E SOCIALI RECENTI

POPOLAZIONE

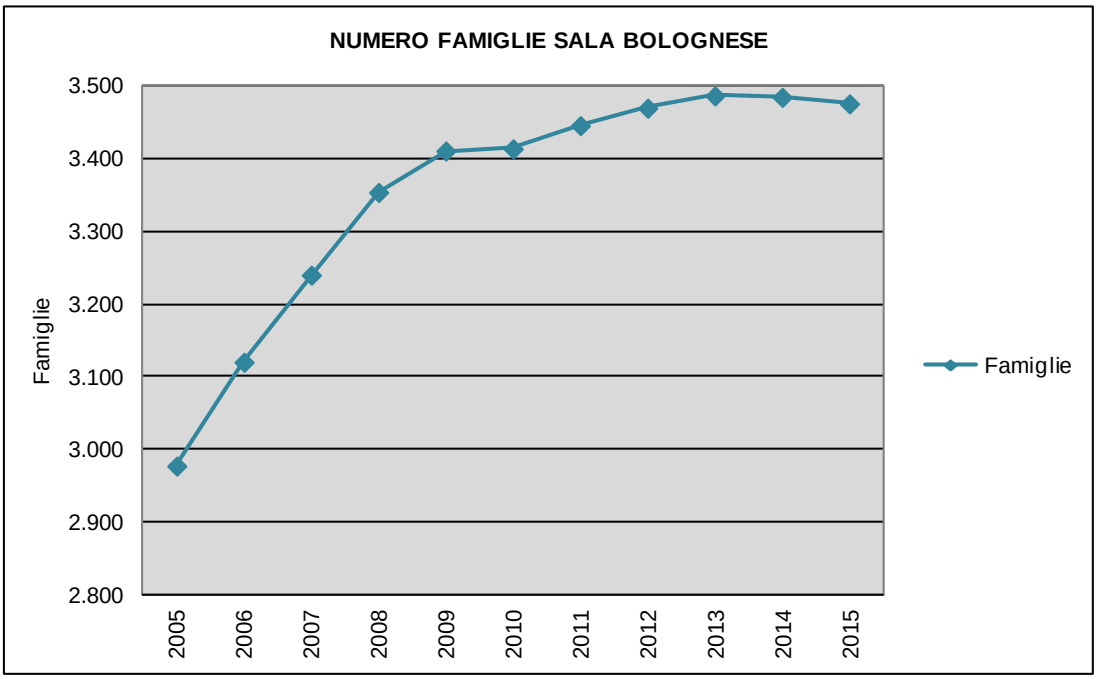
In merito al sistema economico e agli scenari demografici, partendo dall'elaborato QC.2/R 'Sistema economico e scenari demografici' del Quadro Conoscitivo elaborato nel 2006 (i dati fanno riferimento al 31/12/2005), si completa la serie storica, integrando i dati forniti dall'anagrafe comunale e da fonte istat, aggiornati al 31/12/2015.

Tab.1 – Comune di Sala Bolognese: popolazione residente al 31/12/2015 (fonte: dati anagrafe comunale e istat)



Nell'ultimo decennio si è registrato una crescita rilevante fino allo scatenamento della crisi globale del 2008 (tra 358 a 274 unità in più l'anno), con successiva attenuazione del fenomeno. Nel Comune di Sala Bolognese la crescita rilevante di popolazione avvenuta negli anni dal 2005 al 2008 (con aumenti annui superiori al 3,5%, un trend di crescita nettamente superiore alla media regionale) si attenua negli anni più recenti assestandosi fino 2013 ad incrementi annui attorno al 0,3% annui fino ad una sostanziale stabilità negli ultimi due anni. Il periodo più dinamico in termini di crescita demografica e natalità, soprattutto tra il 2005 e il 2008, è da attribuire all'incremento dell'immigrazione e in particolare a quote significative di popolazione immigrata di origine straniera.

Tab.2 – Comune di Sala Bolognese: numero al 31/12/2015 (fonte: dati anagrafe comunale e istat)



Nello stesso periodo il numero di famiglie residenti cresce dalle 2.977 unità del 2005 a 3.476 unità del 2015, subisce un incremento più che proporzionale, confermando la riduzione del numero medio di componenti che passa dai 2,44 del 2005 a 2,40 del 2015.

Tab.3 – Comune di Sala Bolognese: movimento naturale e migratorio al 31/12 dal 2005 al 2015 (fonte: dati anagrafe comunale e istat).

Anno	Nati	Morti	Saldo naturale	Saldo migratorio	Saldo totale	tot. Popolazione
2005	89	56	+33	+168	+201	7.283
2006	98	57	+41	+317	+358	7.641
2207	100	58	+42	+227	+269	7.910
2008	95	45	+50	+224	+274	8.184
2009	94	57	+37	+39	+76	8.260
2010	85	50	+35	-10	+25	8.286
2011	84	73	+11	-7	+4	8.314
2012	91	78	+13	+12	+25	8.337
2013	82	63	+19	+64	+83	8.362
2014	76	65	+11	-16	-5	8.357

2015	67	69	-2	-2	-4	8.353

Tab.4 – Comune di Sala Bolognese: distribuzione della popolazione per età (fonte: dati anagrafe comunale e istat).

Anno	Popolazione in età 0-14 anni	Popolazione anziana (65 anni e oltre)	Popolazione in età 15-65 anni	Indice di vecchiaia ((Pop.anziana/Pop. 0-14)x100)
2005	1.000	1226	5057	122.6
2006	1.119	1265	5257	113.04
2007	1.204	1291	5415	107.22
2008	1.261	1334	5589	105.79
2009	1.288	1366	5.606	106.05
2010	1.290	1318	5678	102.17
2011	1325	1335	5654	100.75
2012	1340	1386	5611	103.43
2013	1353	1434	5575	105.99
2014	1341	1465	5551	109.25
2015	1327	1524	5502	114.85

ART. 5.2 MONITORAGGIO – STATO DI ATTUAZIONE

Si riportano di seguito gli esiti della verifica sullo stato di attuazione dei Piani in corso del Comune di Sala Bolognese. Nella Tabella è riportato lo stato della Pianificazione come da strumenti urbanistici, la scadenza della convenzione, i dati urbanistici, elenco opere da realizzare, il collaudo.

Tab.5 – Comune di Sala Bolognese: Stato di attuazione (fonte: Comune di Sala Bolognese).

Denominazione comparto e località	Atto di approvazione Pianificazione attuativa	Destinazione urbanistica principale (produttivo, residenziale, direzionale, commerciale, ricettivo, altro ecc..)	Stato della Pianificazione classificazione urbanistica come da Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)	Data di stipula convenzione urbanistica	Durata della convenzione	Scadenza convenzione	Stato della Pianificazione Collaudo OO.UU
Zona omogenea C - Sottozona C1.14 Residenziale da edificare Località Osteria Nuova	DCC n. 18 del 25/02/2009	Residenziale	Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (AC_2)	27/03/2009	10 anni	**27/03/2019**	Non collaudata
Zona omogenea C - Sottozona C1.15 Residenziale da edificare Località Osteria Nuova	DCC n. 27 del 29/04/2008	Residenziale	Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (AC_2)	23/05/2008	5 anni	**23/05/2013**	Non collaudata
Zona omogenea C - Sottozona C1.16a (Sala) C1.16b Residenziale da edificare (Padulle)	DCC n. 63 del 28/10/2010 1° Variante: DT n. 192/2011 2° Variante: DT n. 274/2011 3° Variante: DCC n. 37/2012	Residenziale	Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (AC_2)	18/11/2010	10 anni	**18/11/2020**	Collaudata
C1.8 "Residenziale di espansione" Località bagno di Piano	DCC n. 34 del 26/05/2005 Rettifica perimetro con DCC n. 55 del 28/07/2011	Residenziale	Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (AC_2)	27/06/2005	10 anni	**27/06/2015**	Non collaudata
D4.1 " "Produttiva di espansione." Località Padulle	DCC n. 51 del 21/05/2002 1° Variante DCC n. 69 del 27/09/2007 2° Variante DCC n. 15 del 29/01/2008 (con annessa Variante Specifica al PRG n. 24)	Produttivo	Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (AP_3)	05/06/2002	10 anni	**05/06/2012**	Collaudata
D4.3 " "Produttiva di espansione." Località Osteria Nuova	DGC n. 16 del 30/01/2001	Produttivo	Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (AP_3)	27/02/2001	5 anni	**27/02/2006**	Collaudata

Denominazione comparto e località	Atto di approvazione Pianificazione attuativa	Destinazione urbanistica principale (produttivo, residenziale, direzionale, commerciale, ricettivo, altro ecc..)	Stato della Pianificazione classificazione urbanistica come da Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)	Data di stipula convenzione urbanistica	Durata della convenzione	Scadenza convenzione	Stato della Pianificazione Collaudo OO.UU
D4.4 "Produttiva di espansione" Località Osteria Nuova	DGC n. 17 del 30/01/2001	Produttivo	Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (AP_3)	05/04/2001	5 anni	**05/06/2006**	Collaudata
D4.2 "Produttiva di espansione" Località Osteria Nuova	DCC n. 4 del 29/01/1998	Produttivo	Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (AP_3)	25/02/1998	3 anni	**25/02/2001**	Collaudata
D7.1 "Produttiva di espansione" Località Tavernelle	DC.C. n. 45 del 21 aprile 2009 – Accordo di Programma in attuazione dell'Accordo Territoriale delle aree produttive sovra comunali (APEA) DT n. 291 del 18/07/2017	Produttivo	Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (AP_3)	19/07/2017	10 anni	**19/07/2027**	Collaudo parziale (1° stralcio)
D7.2 "Produttiva di espansione" Località Tavernelle	DC.C. n. 45 del 21 aprile 2009 – Accordo di Programma in attuazione dell'Accordo Territoriale delle aree produttive sovra comunali (APEA)	Produttivo	Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (AP_3)	/	10 anni	**08/04/2019**	non collaudata
D7.3 "Produttiva di espansione" Località Tavernelle	DC.C. n. 45 del 21 aprile 2009 – Accordo di Programma in attuazione dell'Accordo Territoriale delle aree produttive sovra comunali (APEA)	Produttivo	Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (AP_3)	/	10 anni	**08/04/2019**	non collaudata

ART. 5.3 AGGIORNAMENTO DATI PRODUZIONE EDILIZIA

Si riportano nella tabella seguente (tab.6) i dati del monitoraggio effettuato a partire dall'approvazione del PSC/RUE in termini di Unità immobiliari.

Tab.6 – Comune di Sala Bolognese: Produzione edilizia (fonte: Comune di Sala Bolognese).

Anno	Residenziale	Produttivo	Commerciale
2009	6	/	1
2010	1	1	1
2011	11	/	/
2012	/	/	/
2013	7	/	/
2014	5	/	/
2015	4	1	/
2016	/	1	/

Si riportano nella tabella seguente (tab.7) i dati sulle pratiche presentate a partire dal 2007.

Tab.7 – Comune di Sala Bolognese: Produzione edilizia (fonte: Comune di Sala Bolognese).

Anno	CIL	DIA	SCIA	PDC
2007	/	158	/	16
2008	/	153	/	16
2009	/	92	/	30
2010	21	87	/	8
2011	87	43	15	25
2012	85	50	15	7
2013	95	/	67	15
2014	62	/	65	8
2015	64	/	56	4

2016	49	/	48	4
2017	77	/	53	12
2018	75	/	77	12

ART. 5.4 DOTAZIONI ATTREZZATURE SCOLASTICHE

Si riportano di seguito un aggiornamento sulle dotazioni scolastiche con riferimento all'anno scolastico 2016/2017 rispetto ai dati riportati nella Relazione del PSC (pag.107).

La normativa di riferimento per l'asilo nido è la L.R. 351 del 25 Novembre 2016 e in attesa dell'approvazione delle nuove direttive in materia di requisiti strutturali ed organizzativi dei servizi educativi per la prima infanzia, resta in vigore la deliberazione dell'Assemblea legislativa 25 luglio 2012, n. 85 (Direttiva in materia di requisiti strutturali ed organizzativi dei servizi educativi per la prima infanzia e relative norme procedurali. Disciplina dei servizi ricreativi e delle iniziative di conciliazione). Per quanto riguarda l'edilizia scolastica la verifica è stata basata sull'unico riferimento legislativo disponibile relativo ai requisiti dimensionali che risulta essere ancora oggi il Decreto Ministeriale 18 Dicembre 1975.

Asilo nido (fascia 0-2 anni). Nel comune è presente 1 asilo nido pubblico. Fruiscono attualmente del servizio 65 alunni. Confrontando il dato con i Dati Istat sulla distribuzione della popolazione per età scolastica (1° Gennaio 2016) risultano essere presenti 231 bambini tra i 0 e i 2 anni (pari al 28% dell'utenza potenziale).

Tab.8 – Comune di Sala Bolognese: Attrezzature scolastiche - Nido (fonte: Comune di Sala Bolognese: Servizio Sociale ed il Servizio Lavori Pubblici).

Scuola	Numero sezioni (2016/2017)	Numero alunni (2016/2017)	Requisiti normativi		Caratteristica struttura: (2016/2017)	
			Sup. fondiaria	Area pertin	Sup. fondiaria	Area pertin
Nido a Sala Bolognese	5	65	/	650	3258	n.d.

Tab.9 – Comune di Sala Bolognese: Attrezzature scolastiche – Scuola materna (fonte: Comune di

Sala Bolognese).

Scuola materna (fascia 3-5 anni).

Nel territorio comunale sono presenti 3 scuole materne. Fruiscono attualmente del servizio 263 bambini, dato riferito all'anno 2016/2017. Confrontando il dato con i Dati Istat sulla distribuzione della popolazione per età scolastica (1° Gennaio 2016) risultano essere presenti 262 bambini tra i 3 e i 5 anni. Il servizio oggi offerto è sufficiente rispetto alla domanda presunta.

Scuola	Numero sezioni (2016/2017)	Numero alunni (2016/2017)	Requisiti normativi		Caratteristica struttura: (2016/2017)	
			Sup. fondiaria	Area pertin	Sup. fondiaria	Area pertin
Materna ad Osteria Nuova	4	86	812	3000	927	2800

Scuola	Numero sezioni (2016/2017)	Numero alunni (2016/2017)	Requisiti normativi		Caratteristica struttura: (2016/2017)	
			Sup. fondiaria	Area pertin	Sup. fondiaria	Area pertin
Materna Benedetto XIV	3	66	462	2250	360	1500

Scuola	Numero sezioni (2016/2017)	Numero alunni (2016/2017)	Requisiti normativi		Caratteristica struttura: (2016/2017)	
			Sup. fondiaria	Area pertin	Sup. fondiaria	Area pertin
Materna a Padulle	4	111	812	3000	959	2785

Tab.10 – Comune di Sala Bolognese: Attrezzature scolastiche – Scuola primaria (fonte: Comune di Sala Bolognese: Servizio Sociale ed il Servizio Lavori Pubblici).

Scuola primaria (fascia 6-10 anni). Nel territorio comunale sono presenti due scuole

elementari entrambe pubbliche. L'utenza delle due scuole è rappresentata da 453 bambini. Questo numero risulta inferiore alle 493 unità dei dati demografici (dati Istat sulla distribuzione della popolazione per età scolastica 1° Gennaio 2016.) Tale delta può essere rappresentato dall'iscrizione di alcuni studenti in scuole di altri comuni limitrofi.

Scuola	Numero sezioni (2016/2017)	Numero alunni (2016/2017)	Requisiti normativi		Caratteristica struttura: (2016/2017)	
			Sup. fondiaria	Area pertin	Sup. fondiaria	Area pertin
A Padulle	10	214	1618	4860	1450	3391

Scuola	Numero sezioni (2016/2017)	Numero alunni (2016/2017)	Requisiti normativi		Caratteristica struttura: (2016/2017)	
			Sup. fondiaria	Area pertin	Sup. fondiaria	Area pertin
A Tavernelle	11	239	1807	5334	1550	2950

Tab.11 – Comune di Sala Bolognese: Attrezzature scolastiche – Scuola secondaria di primo grado (fonte: Comune di Sala Bolognese: Servizio Sociale ed il Servizio Lavori Pubblici).

Scuola secondaria di primo grado (fascia 11-13 anni). Attualmente frequentano l'unica scuola presente nel territorio comunale 260 alunni suddivisi in 11 classi. Questo numero risulta superiore di 1 unità rispetto ai dati demografici. Tale delta può essere rappresentato dall'iscrizione di alcuni studenti nelle scuole dei comuni circostanti.

Scuola	Numero sezioni (2016/2017)	Numero alunni (2016/2017)	Requisiti normativi		Caratteristica struttura: (2016/2017)	
			Sup. fondiaria	Area pertin	Sup. fondiaria	Area pertin
A Tavernelle	11	260	2499	6136	2736	5809

6. LA SELEZIONE DELLE PROPOSTE

6.1 – LE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PERVENUTE

Sulla base dell'Avviso pubblico sono pervenute al Comune 17 proposte, differenziate per natura e livello di definizione.

Le richieste di inserimento nel POC sono di seguito sinteticamente elencate:

N°	data	Prot.	Proposta	Proponente	Ambito
1	03/03/2017	2807	Realizzazione di un nuovo comparto residenziale nel capoluogo a fregio della Via Don G. Botti	Futura Costruzioni srl	ARS.SB_VIII
2	10/02/2017	1804	Richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale indirizzata ai proprietari della Società Rainbow a presentare la manifestazione per l'inserimento nel primo P.O.C. dell'Ambito ARS.SB_IX	Servizio Urbanistica Comune Sala Bolognese	ARS.SB_IX
3	09/02/2017	1676	Richiesta di Variante al PSC ai fini della modifica della scheda n.118 proponendo la modifica all'intervento da Restauro e risanamento conservativo di tipo "B" a tipo "C". Modificare inoltre la scheda del PSC dove erroneamente si identifica una porzione immobiliare dell'edificio principale come "superfetazione	Trentini Maria Giulia	Ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato

			Nord".		
4	10/02/2017	1772	Si prevede l'edificazione ad uso residenziale con tipologia da villette mono/bifamiliari e piccole palazzine con max tre piani per la realizzazione di edilizia residenziale sociale.	Geotek srl	ARS.SB_XI
5	10/02/2017	1776	Delocalizzazione di fabbricati a servizio dell'attività di imprenditore agricolo – cambio d'uso da servizi a residenziale con spostamento dall'attuale zona ad alta probabilità di inondazione.	Nanetti Adolfo	AVN aree di valore naturale ed ambientale e ARP ambiti di interesse paesaggistico
6	11/02/2017	1835	La progettazione prevede l'attuazione dell'intero Ambito ARS.SB_VI prevedendo la cessione di un'area a verde adiacente al polo sportivo comunale e la realizzazione di una porzione di fabbricati multipiano intorno ad una piazza con la parte commerciale a piano terra e una porzione di fabbricati residenziali su due piani nel resto dell'ambito.	Balboni Stanzani Cinelli Pritoni	ARS.SB_VI
7	09/03/2017	3041	Inserimento in poc dell'ambito oggetto di manifestazione (ARS.SB_XIII)	Ropa Stefano	ARS.SB_XIII
8	09/03/2017	3042	Inserimento in poc dell'ambito oggetto di manifestazione (ARS.SB_XI)	Bettini Mario	ARS.SB_XI
9	09/03/2017	3043	Decollo della superficie del Fabbricato in zona golenale del Bacino del	Bettini Mario	ARS.SB_XI

			Reno ed atterraggio nell'area ARS.SB_XI sita in via Pertini angolo Via Stelloni ad Osteria Nuova.		
10	09/03/2017	3058	P.d.C n°1 del 2016 PG 8265 del 2/08/2016: superficie residua produttiva mq 1355,61: si richiede la trasformazione in residenziale computando la superficie al 40% pari a mq. 542,24. Decollo dal comparto D4.4 e atterraggio nell'ambito ARS.SB_XI.	Bettini Mario	ARS.SB_XI
11	09/03/2017	3059	Inserimento in poc dell'area ARS.SB_XII	Tinarelli	ARS.SB_XII
12	09/03/2017	3103	Proposta per la realizzazione di un nuovo comparto residenziale da ubicare nel capoluogo a fregio di Via Don Minzoni.	Azienda Agricola Cà Bianca	ARS.SB_VIII
13	10/03/2017	3142	Proposta di rimozione di vincolo storico – architettonico e proposta di perequazione urbanistica per il trasferimento del 40% della superficie	Renzo Rimondi	Territorio rurale

			esistente nei due edifici. In un'area acquisita dall'Amministrazione nei piani di attuazione.		
14	10/03/2017	3145	Miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale finalizzata all'incremento della sicurezza del territorio in relazione alla vulnerabilità idraulica del torrente Lavino, mediante intervento di demolizione e trasferimento totale della capacità edificatoria verso altro ambito.	Società agricola tavernelle	Territorio rurale
15	10/03/2017	3150	Riguarda l'inserimento di un'area dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero dell'Arcidiocesi di Bologna e la contestuale delocalizzazione di una dote edificatoria residenziale della Parrocchia di	Istituto Diocesano	ARS.SB_III

			Bonconvento.		
16	13/03/2017	3205	Realizzazione di un nuovo comparto residenziale nel capoluogo (ARS.SB_VIII)	Bizzarri – Bianconi	ARS.SB_VIII
17	13/03/2017	3213	Si propone di inserire gli usi U.5.2a e U.5.2b nel comparto in attuazione AC_2 oggetto di osservazione e di eliminare le limitazioni previste per l'uso U.5.1° previste per l'ambito.	Tavernelle Srl	AC_2

La Giunta comunale ha approvato con Delibera n°160 del 21 Dicembre 2016 le "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".

Le manifestazioni di interesse possono essere, in relazione alla tipologia di richiesta, suddivise in alcune macrocategorie che comprendono, a titolo esemplificativo:

1. Proposte riguardanti Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS) – (riguardanti 7 ambiti con 9 proposte). Si tratta di previsioni attuabili esclusivamente per mezzo di POC e già previste in sede di PSC;
2. Proposte rimozione o modifica a vincolo su edifici vincolati (2 proposte);
3. Proposte riguardanti delocalizzazioni di edifici (5 proposte);
4. Proposte modifica normativa (1 proposta).

6.2 – LA FASE DI APPROFONDIMENTO E SELEZIONE DELLE PROPOSTE

Terminato il periodo di raccolta delle manifestazioni di interesse, l'Amministrazione comunale ha previsto un primo momento di analisi delle proposte finalizzato a:

- tentare di approfondire ed eventualmente chiarire elementi non sufficientemente esplicitati nelle domande;
- richiedere integrazione di elementi fondamentali eventualmente mancanti nelle stesse;
- favorire il coordinamento tra proposte contermini riguardanti arre contigue o comunque correlate.

Quest'ultima attività si è resa necessaria in quanto si è verificato che alcune delle 17 richieste avanzate gravitassero sul medesimo ambito di intervento.

In questi casi i soggetti promotori sono pertanto stati chiamati dall'Amministrazione comunale a presentare una richiesta coordinata al fine di non dovere valutare proposte tra loro non sinergiche se non addirittura confliggenti.

Questa fase si è svolta tra Aprile e Giugno 2017.

In seguito le proposte sono state oggetto di negoziazione con i soggetti proponenti in merito agli aspetti economici e ai contributi che ciascun intervento doveva o poteva dare a favore della città pubblica e della collettività: cessione di aree in aggiunta alle dotazioni minime, quota necessaria di Edilizia Residenziale Sociale e infine stesura di una prima bozza dei possibili Accordi ex-art. 18 della L.R. 20/2000 relativi a ciascuna proposta, con cui suggellare gli impegni reciproci.

La bozza dell'Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 è stato approvato in Giunta con n°137 del 21/11/2017.

La fase di negoziazione si è sviluppata da Luglio 2017 ai primi giorni di Novembre 2017, pertanto a ridosso dell'adozione del POC.

L'esito di questa fase ha prodotto una selezione che ha portato ad inserire nella programmazione operativa 2 interventi classificati nelle NTA del POC:

- Art.1 - Intervento 1.1 per Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio – ARS.SB_III a Padulle

- Art.2- Intervento 1.2 per aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici in corso di attuazione. (scheda d'ambito AC_2 comparto C1.14). Tale intervento in fase di controdeduzione è stato archiviato in quanto non sono state presentate integrazioni entro i termini stabiliti.

6.3 – INTEGRAZIONE RIGUARDANTE ALCUNI INTERVENTI PUNTUALI DA INSERIRE NEL POC

Nel periodo di osservazione del POC adottato con delibera consiliare n. 59 del 23/11/2017 sono giunte due osservazioni finalizzate a garantire l'attuazione di alcuni obiettivi inseriti nel DPQU approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 160/2016.

Nel periodo da Febbraio 2018 a Giugno 2018 si è attivata così una ulteriore fase di concertazione a seguito della presentazione di queste osservazioni. Al termine di tale periodo solo una si è conclusa con uno specifico accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, l'altra non si è conclusa per ragioni non riconducibili all'Amministrazione Comunale.

Nella programmazione operativa è stato quindi inserito un intervento puntuale di delocalizzazione, trasferimento interessante porzioni di ambiti di possibile trasformazione classificato nelle NTA del POC:

- Art.3 - Intervento 1.3 di delocalizzazione e trasferimento di potenzialita' edificatoria interessante l'ambito– ARS.SB_XI a Osteria

Inoltre è stato anche inserito un intervento, a seguito anch'esso di osservazione, classificato nelle NTA del POC:

- Art.4 - POC con valenza di PUA relativo al comparto denominato "C1.15 residenziale da edificare – Via Berlinguer" in località Osteria Nuova

Tale intervento riguarda un' area AC_2 "Ambito a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato e in corso di attuazione" costituite da tessuti urbani edificabili sulla base di strumenti urbanistici attuativi non ancora completamente attuate. L'art.30 del vigente PSC prevede che eventuali varianti che introducano

modifiche sostanziali all'assetto degli strumenti urbanistici attuativi, devono essere previste nell'ambito di un POC che fisserà, eventualmente, sulla base di uno specifico accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, i nuovi parametri urbanistici ed edilizi e le condizioni all'attuazione, anche al fine di garantire coerenza con lo schema planivolumetrico originario eventualmente avviato e comunque con il PSC.

I termini di efficacia del Piano particolareggiato di cui alla Convenzione Urbanistica precedente risultano scaduti;

Valutato che, per le ragioni di cui sopra, occorre procedere, nell'ambito del redigendo POC, con l'approvazione delle modifiche richieste dal proponente attraverso un POC con valenza di PUA ai sensi dell'art. 34 della LR 20/2000 al fine di ridefinire i termini e le condizioni per le nuove previsioni;

7. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PROGRAMMATI NEL POC

7.1. – INTERVENTI PER LO SVILUPPO DELLA RESIDENZA E RELATIVI SERVIZI URBANI.

La richiesta inserita nel POC derivante dalla manifestazione privata è la seguente:

N° Manifestazione	data	Prot.	Ambito	Proponente	Art. 18
15	10/03/2017	3150	ARS.SB_III	Istituto Diocesano	SI

Nella fase di osservazione dopo l'adozione del POC è giunta l'osservazione inserita in questa nuova fase:

Osservazione	data	Prot.	Ambito	Proponente	Art. 18
	03/02/2018	1658	ARS.SB XI	B.M. SRL	SI

I due interventi che hanno come oggetto lo sviluppo degli insediamenti urbani, per la residenza e le funzioni di servizio ad essa complementari mettono in attuazione complessivamente circa **2.314 mq di Su +** mq 1.246 ERS + mq 534 mq (derivanti dalla demolizione e delocalizzazione di due fabbricati crollati o inagibili)

Per valutare l'entità di questa previsione occorre confrontarla con il dimensionamento massimo residenziale previsto dal PSC che è:

- Tetto massimo di 566 alloggi in 15 anni, per l'intero territorio comunale
- Tetti per centro abitato (sui 15 anni): Sala Bolognese 142 alloggi, Osteria Nuova 215 alloggi, Padulle 209 alloggi.

Le nuove costruzioni derivanti dalla manifestazione dei privati programmate nel POC

risultano localizzate a Padulle e a Osteria Nuova e la loro attuazione rappresenta meno del 12% dello sviluppo residenziale previsto nell'arco temporale di quindici anni.

Inoltre è stato inserito nel POC con Valenza di PUA, a seguito di osservazione, il comparto denominato "C1.15 Residenziale da edificare – Via Berlinguer" in località Osteria Nuova senza aumento di capacità edificatoria.

Valutazioni relative agli ARS

La sola previsione dell'ambito **ARS.SB_III** costituisce effettiva attuazione di un ambito. Il secondo intervento ricadente nell' **ARS.SB XI** invece costituisce un intervento puntuale di delocalizzazione, unitamente ad un trasferimento a fronte di permuta con capacità edificatoria alla Pubblica Amministrazione di un immobile sito in Sala Bolognese. I parametri della permuta e della potenzialità sono illustrati nella scheda presente nelle NTA.

Non costituendo attuazione dell'ambito, l'intervento sull' **ARS.SB XI** si ritiene non assoggettabile alla normativa dell'8% dell'ERS per altro irrisoria (35 mq).

In ogni caso il piano prevede già questa potenzialità con la previsione del 30% dell' ARS.SB_III.

L'applicazione della perequazione urbanistica

Il POC del Comune di Sala Bolognese affronta il tema dell'attuazione perequativa del Piano in attuazione della L.R. N° 20/2000 e successive modificazioni.

La LR.N°20/2000 prevedeva, sin dalla propria stesura originaria, lo strumento perequativo come modalità di attuazione del Piano, demandando ai singoli strumenti comunali le regole dello strumento stesso, nel rispetto degli indirizzi forniti dalla Legge. Anche il tema della Edilizia Residenziale Sociale, che ne costituisce un importante tassello, trova inquadramento nella legislazione regionale, in particolare agli art.7bis e A-6ter, introdotti nella LR 20/2000 dalla revisione operata con la L.R. N° 6/2009.

Il PSC del Comune di Sala Bolognese ha già definito gli indirizzi al POC per quanto concerne le regole perequative da rispettare nell'attuazione di tutti gli ambiti di nuovo insediamento.

Nello specifico, la perequazione urbanistica per gli ambiti di possibile trasformazione

urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS), è disciplinata dal vigente PSC dal comma 6, lettera a) dell'art. 2 bis delle NTA del PSC il quale prevede per la parte non interessata da vincoli di inedificabilità derivanti da leggi o piani sovraordinati e non indennizzabili quanto segue:

Diritti edificatori: UT = 0,10 mq/mq, incrementabile fino a 0,25 mq/mq per la realizzazione di:

- SU per edilizia residenziale sociale (ERS) (non inferiore all'8%)
- SU derivante dal trasferimento dei DE per la cessione/realizzazione di dotazioni ecologiche e/o territoriali,
- SU derivante dal trasferimento di DE originatisi da Accordi ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000

Per quanto riguarda la parte interessata da vincoli di inedificabilità derivanti da leggi o piani sovraordinati e non indennizzabili.

Diritti edificatori: UT = 0,05 mq/mq.

Ai sensi del comma 8 dell'art. 32 Il range di potenzialità edificatoria sopra indicato costituisce elemento di riferimento per il POC, che potrà definire i valori di UT più appropriati per l'ambito da attivare, con riferimento alle condizioni imposte all'attuazione degli interventi da parte del PSC, esclusivamente entro il range fissato.

Alla SU ottenuta dall'applicazione dell'indice UT fissato dal POC potrà essere aggiunta la quota di SU corrispondente:

- alla quota di SU che il Comune intenda riservarsi per edilizia residenziale sociale (ERS),
- alla quota SU derivante dal trasferimento dei DE per la cessione/realizzazione di dotazioni ecologiche e/o territoriali,
- alla quota SU derivante dal trasferimento di DE originatisi da Accordi ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000

nel rispetto dell'indice massimo stabilito dal range e del dimensionamento complessivo del PSC.

L'indice UT potrà essere incrementato dal POC, oltre il range sopra definito,

esclusivamente per la realizzazione di attrezzature di servizio (Dotazioni Territoriali).

Sulla base di quanto stabilito nell'Ambito ARS.SB_III è stato attribuito un UT: =0.13 mq/mq dovuto al riconoscimento dell'interesse pubblico sotteso al riordino dell'area di utilizzo pubblico posta in prossimità della Chiesa di Buoncovento, prevedendo la delocalizzazione di 534 mq. derivanti dalla demolizione e delocalizzazione di due fabbricato crollato o inagibili ed entrambi in stato di abbandono nei pressi della Chiesa di Buonconvento identificati al Catasto fabbricati al Fg.45 Mappali 213 e 41.

L'offerta di Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

In ciascuno dei comparti che interessano gli Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS) è previsto per il Comune di Sala Bolognese che l'8% dell'edificazione in termini di Su sia costituito da Edilizia Residenziale Sociale, in aggiunta ai diritti edificatori privati derivanti dall'IP.

Nell'Ambito ARS.SB_III la quantità di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) da realizzare è stabilità pari al 30% corrispondente a 1.246 mq di Su e sarà ospitata su un lotto di ST di mq 5.370 circa, prevedendo:

34% in vendita a prezzo convenzionato;

66% in locazione da destinarsi a Circuito AMA (circuito pubblico e criterio canone concordato). Nel caso in cui quest'ultima disponibilità dovesse essere superiore alle richieste presenti all'interno del circuito AMA una parte di alloggi potrà essere temporaneamente locata, in accordo con l'amministrazione comunale, anche fuori dal circuito AMA, in ogni caso a condizioni di canone calmierato. La quota ERS da realizzare concorre al 30% della cessione delle aree interessate dall'intervento, al fine di ottemperare alle regole del PSC, in quanto l'ERS rappresenta dotazione pubblica. L'attuazione della quota ERS dovrà avvenire contestualmente alla quota destinata a mercato libero.

N°	Intervento POC	Ambito	Superficie utile complessiva	Superficie utile ERS	% alloggi ERS	Superficie territoriale ERS
15	1.1	ARS.SB_III	3892 mq	1246 mq	30%	5.370 mq

Gli esiti per la città pubblica e il sistema dei servizi

Anche per quanto riguarda gli effetti dell'intervento programmato sulla forma urbana e la qualificazione del sistema dei servizi e della città pubblica, l'esito non può che essere commisurato all'entità contenuta degli interventi.

Con l'inserimento dell'intervento sull'Ambito ARS.SB_XI a Osteria si prevede la Permuta alla Pubblica Amministrazione di un immobile sito in Sala Bolognese in via Dondarini n. 4 (piano primo) catastalmente individuata al Foglio al Fg. 38 particella 366 sub 28 oltre due posti auto distinti allo stesso F. 38 particella 366 sub 18 e sub 19.

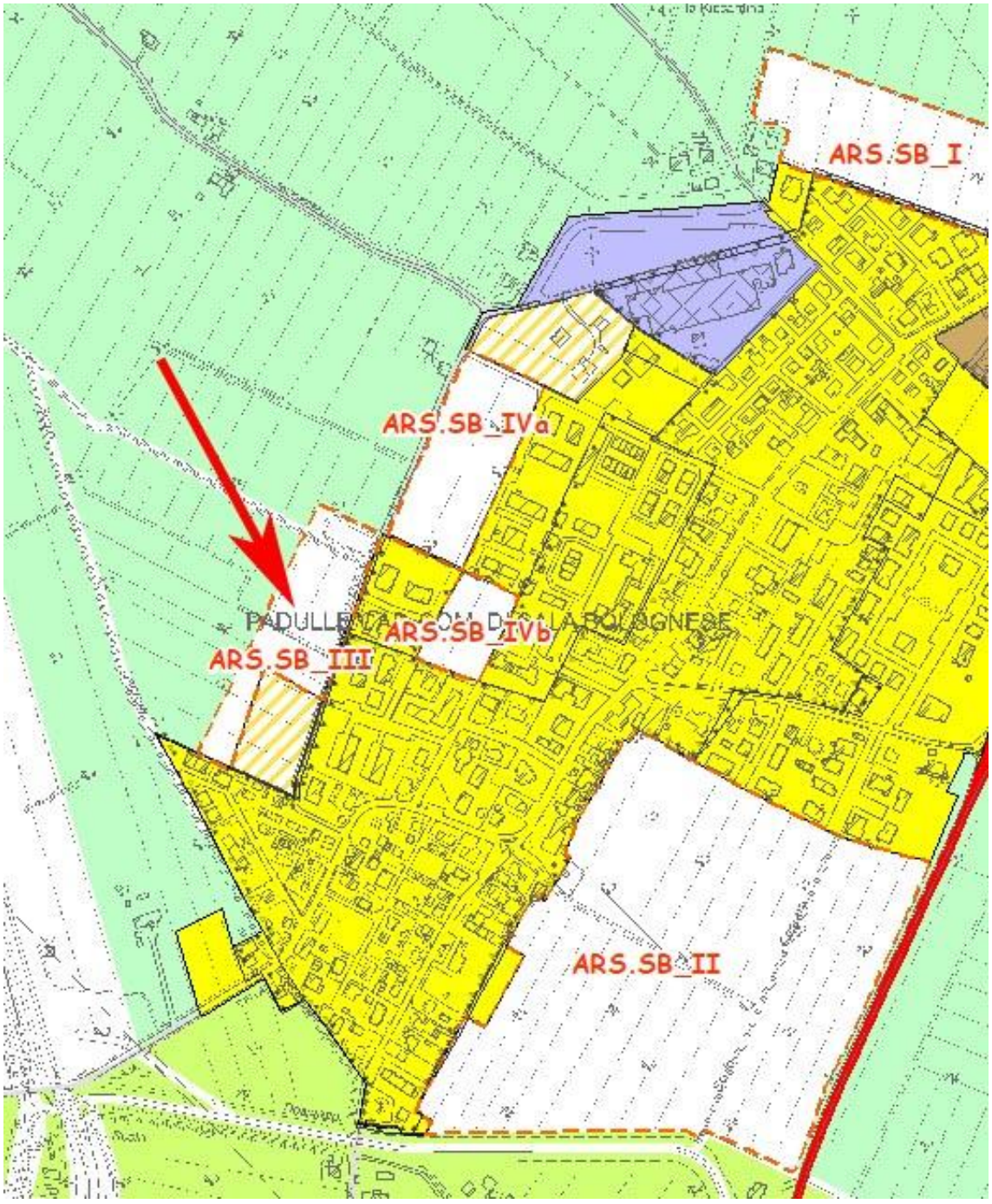
Con il completamento dell'attuazione del comparto denominato "C1.15 Residenziale da edificare – Via Berlinguer" in località Osteria Nuova si prevede la cessione gratuita all'Amministrazione comunale di un'area edificabile urbanizzata localizzata nell'ambito del comparto in oggetto avente superficie pari a circa 2.600 mq;

La monetizzazione delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate nell'ambito della Convenzione Urbanistica Rep. 1424 31 del 23.05.2008 per un importo in via di definizione nell'ambito delle operazioni di collaudo in corso o, in alternativa, la realizzazione di un tratto di pista ciclabile di collegamento del comparto con la Via Lavino fino alla concorrenza dell'importo dovuto.

7.2. – LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI

ARS.SB_III

L’ambito è localizzato nella parte sud-ovest della frazione di Padulle tra Via Casetti e il territorio rurale (Fig.1 con il cerchio in rosso per la localizzazione dell’ambito).



L'intervento da attuazione all'Ambito ARS.SB_III del PSC modificandolo nella sua forma originaria (fig.2)

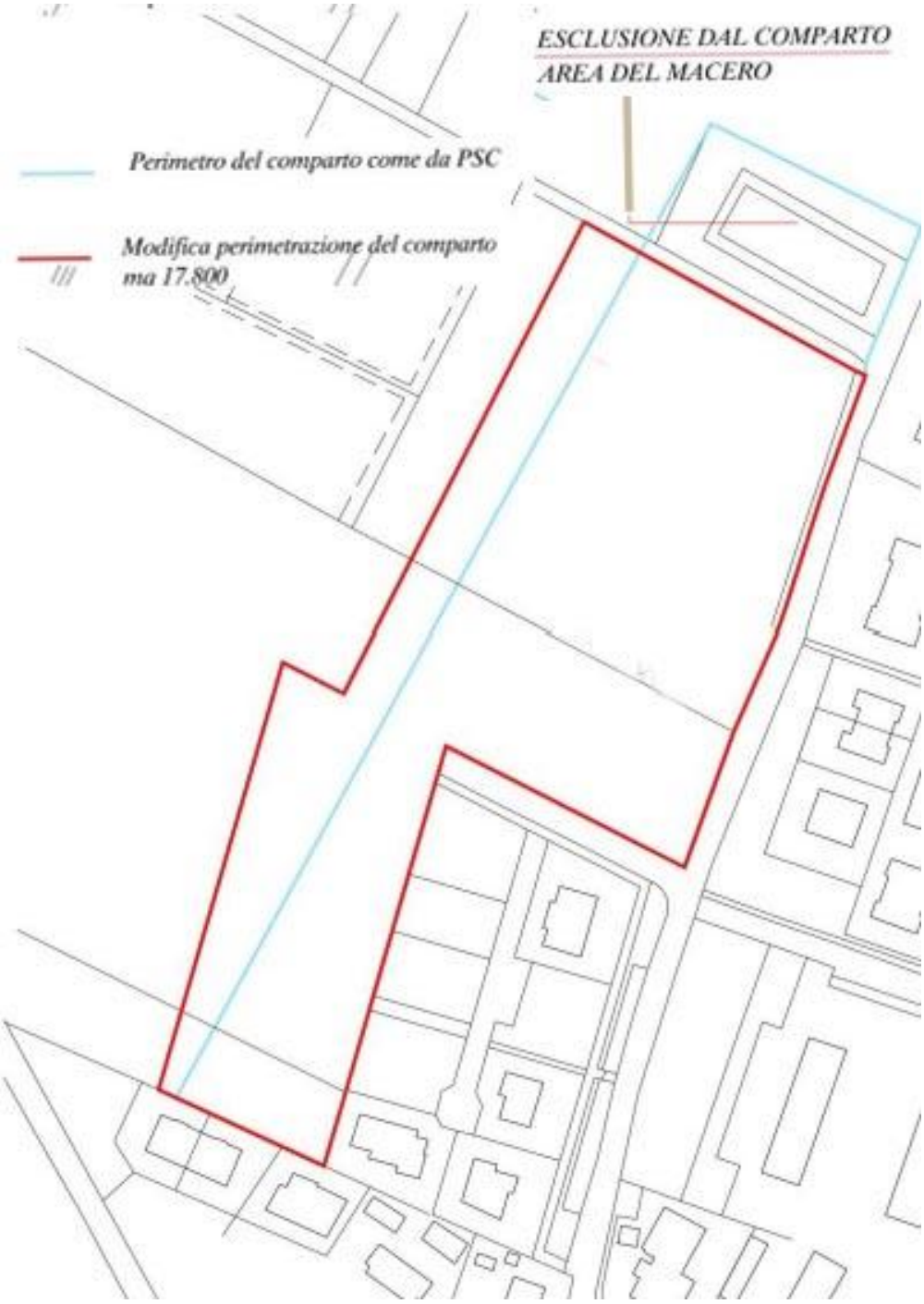


Fig.3 Individuazione in colore celeste del perimetro dell'ambito individuato nella Tavola del PSC. In colore rosso il perimetro dell'ambito perimetrato nel POC, con l'esclusione del macero nella parte nord dell'ambito.

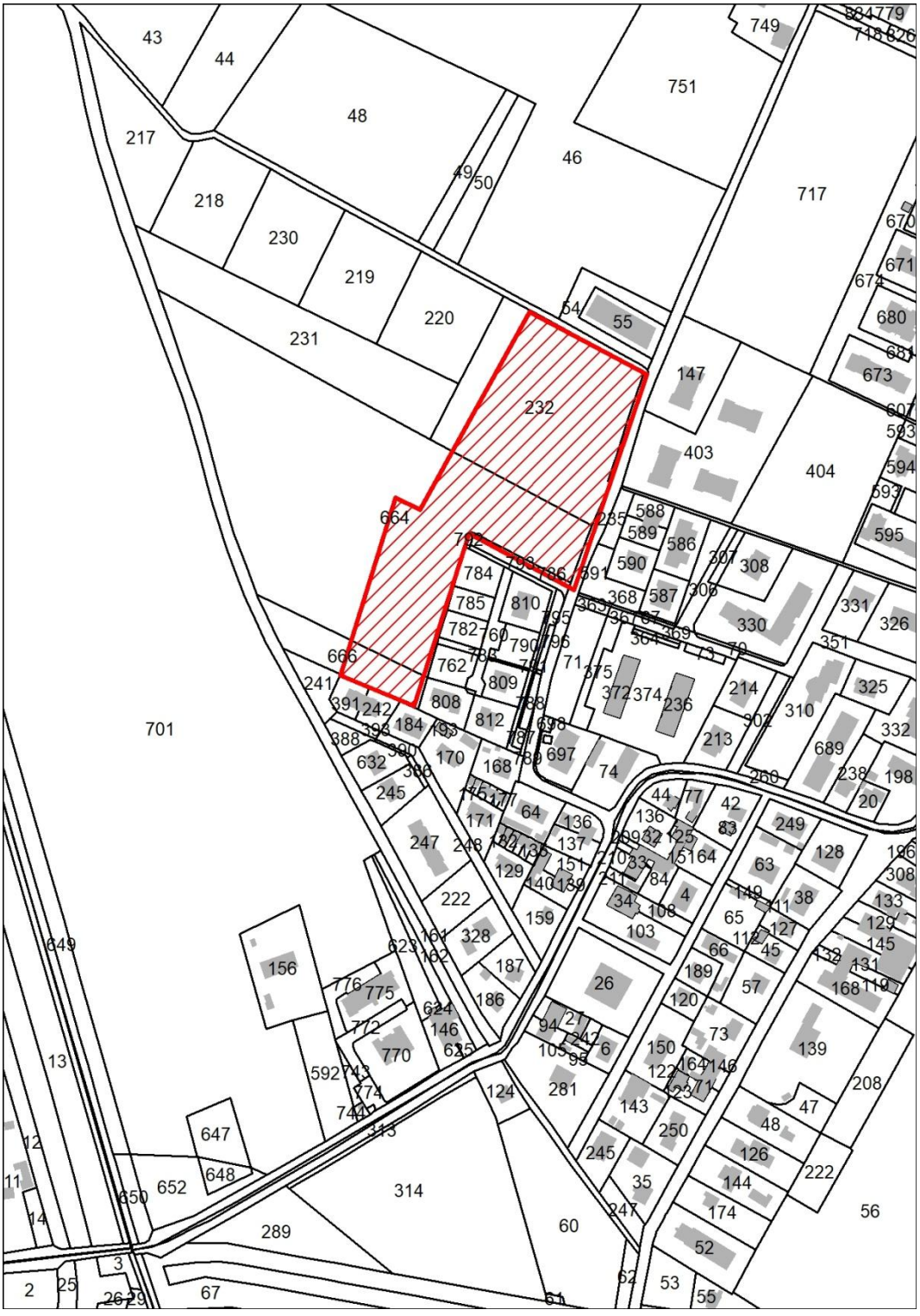
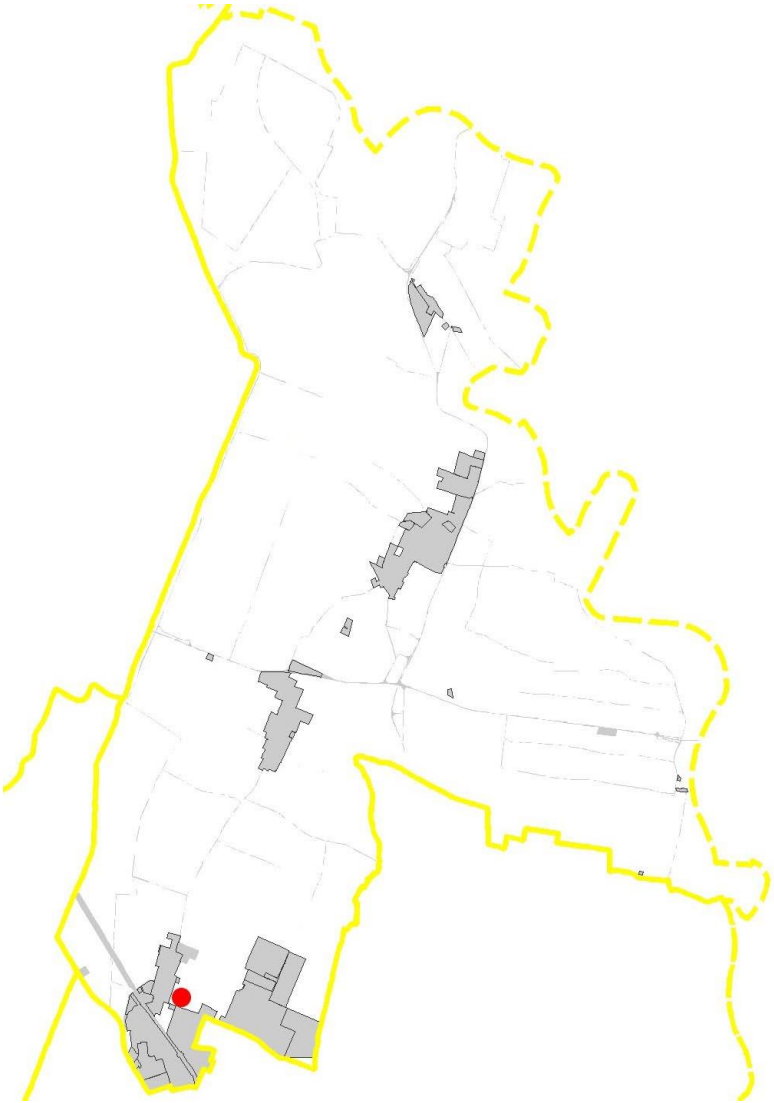


Fig.4 Individuazione dell'ambito inserito nel POC su base catastale.

Fig.2

L'attuazione dell'Ambito comporta in termini di benefici per la città pubblica una percentuale maggiore di Edilizia Residenziale Sociale prevedendo circa 30% della potenzialità complessiva a fronte del l'8% previsto dalle NTA del PSC.

ARS.SB_XI



L’ambito è situato nella frazione di Osteria Nuova e posto in continuità con un tessuto urbano consolidato con funzione prevalentemente residenziale. L’ambito è delimitato da Via Sandro Pertini e il territorio rurale. (Fig.1 con il cerchio in rosso per la localizzazione dell’ambito).

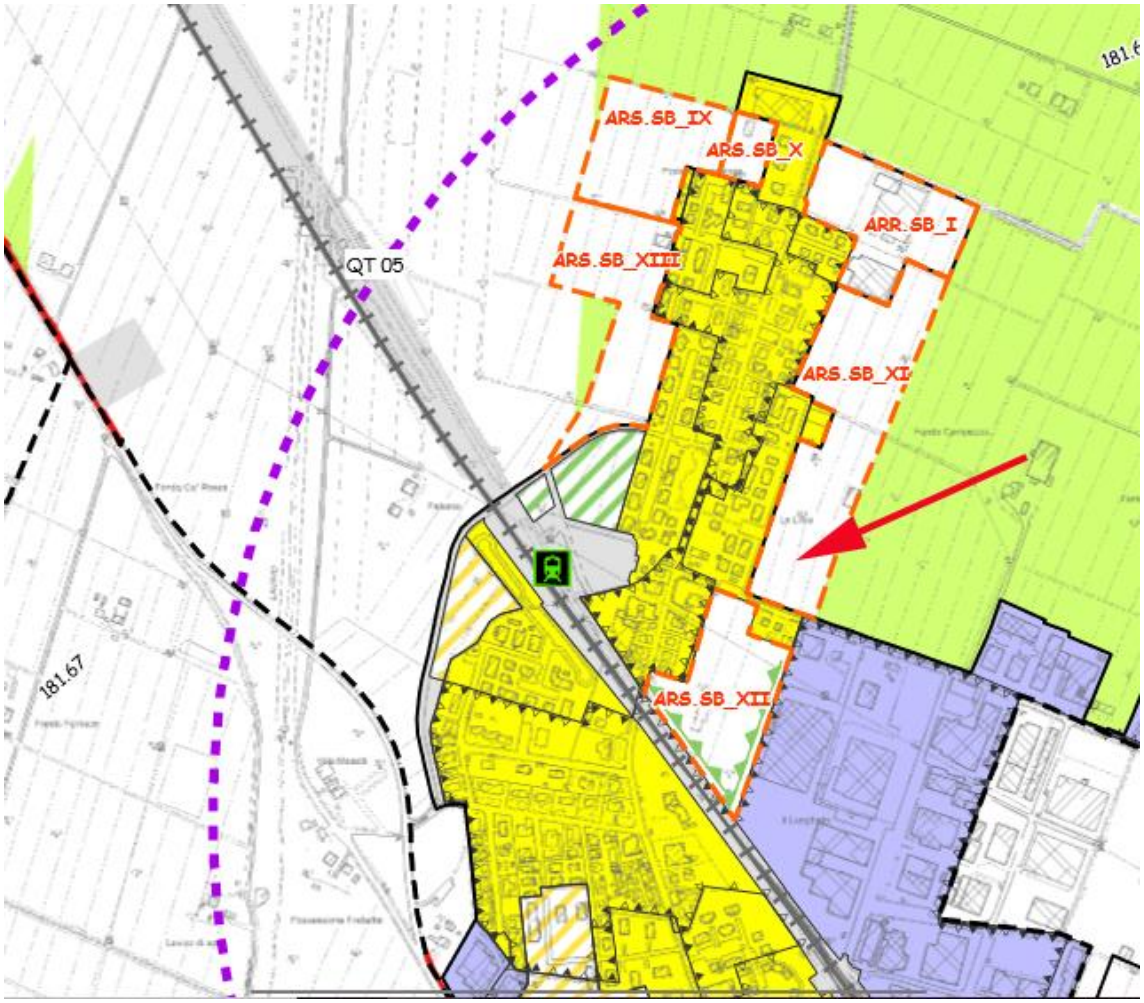


Fig.2 Estratto della Tavola del PSC SB T1 con indicata con la freccia in rosso l'ambito ARS SB_XI del PSC. L'ambito inserito nel POC è una porzione dell'ambito individuato nel PSC.

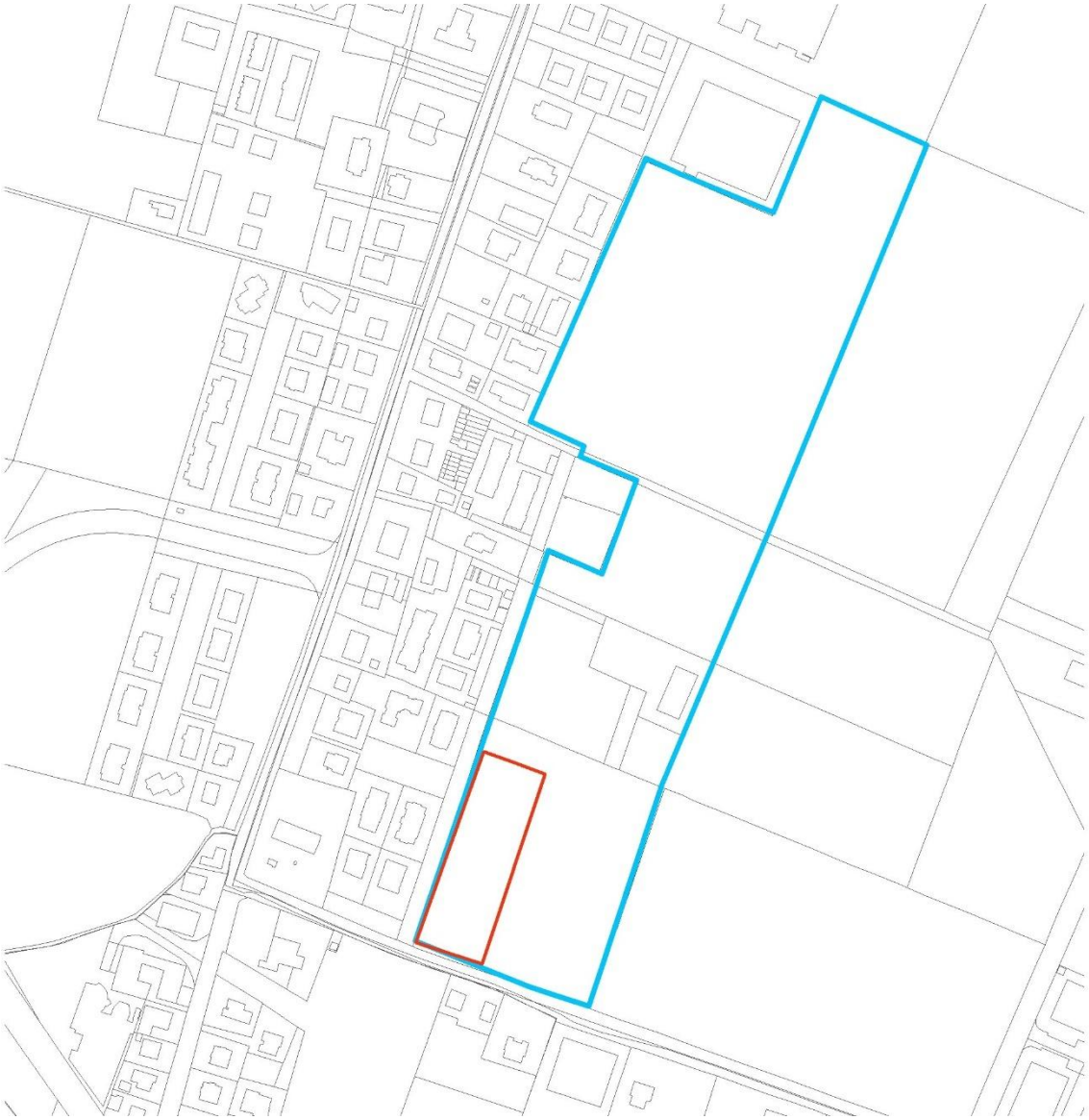


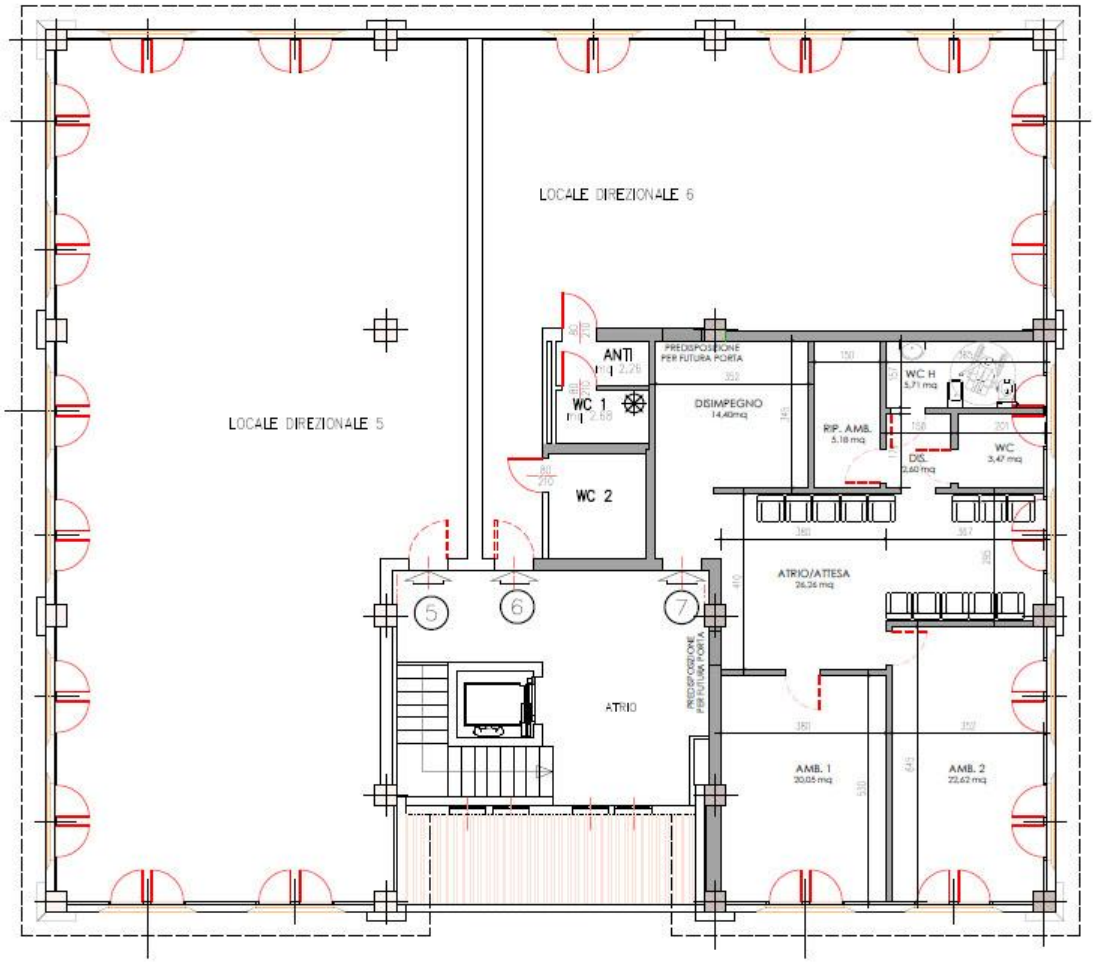
Fig.3 Individuazione in colore celeste del perimetro dell'ambito individuato nella Tavola del PSC. In colore rosso il perimetro dell'ambito individuato nel POC.

Fig.4 Individuazione dell'ambito inserito nel POC su base catastale.

La planimetria che segue rappresenta in termini orientativi di massima l'assetto da prevedersi nell'Ambito. (Fig.5)

Fig.3

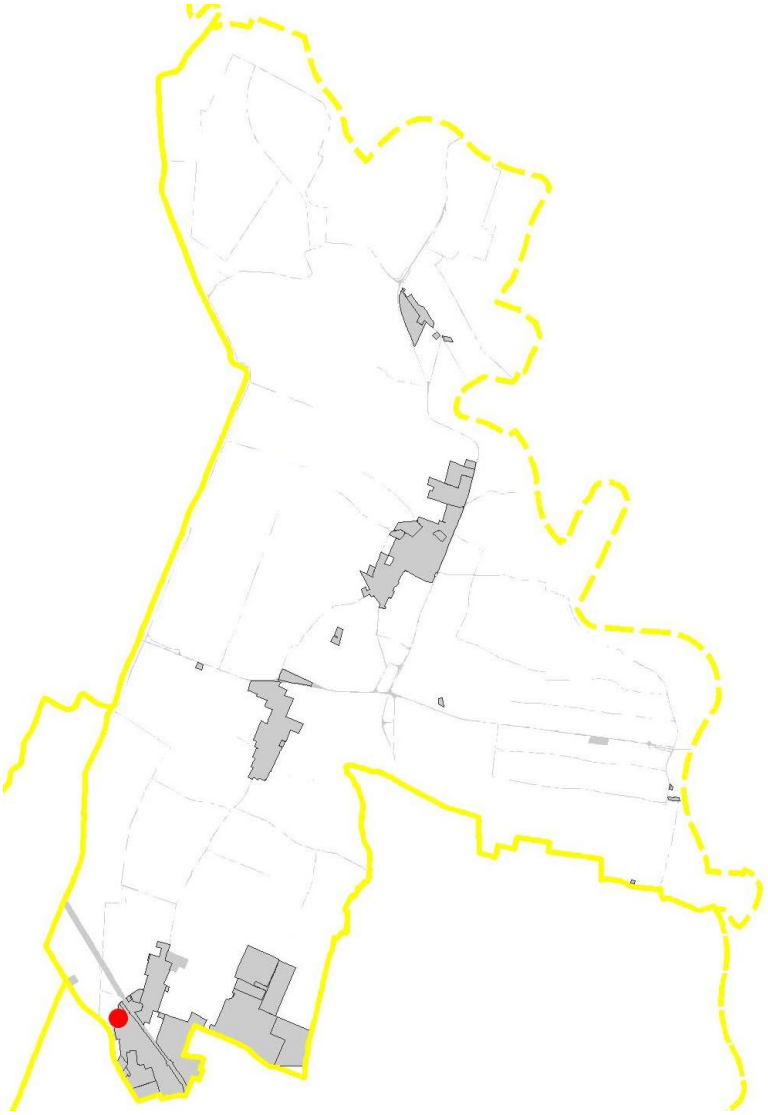
Con l'inserimento dell'intervento sull'Ambito ARS.SB_XI a Osteria si prevede la Permuta alla Pubblica Amministrazione di un immobile sito in Sala Bolognese in via Dondarini n. 4 (piano primo) (Fig.6).



SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARE NR. 7 MQ 115,72

NOTE

C1.15



L’ambito è situato nella frazione di Osteria Nuova tra via Enrico Berlinguer e la stazione ferroviaria di Osteria Nuova.. (Fig.1 con il cerchio in rosso per la localizzazione dell’ambito).

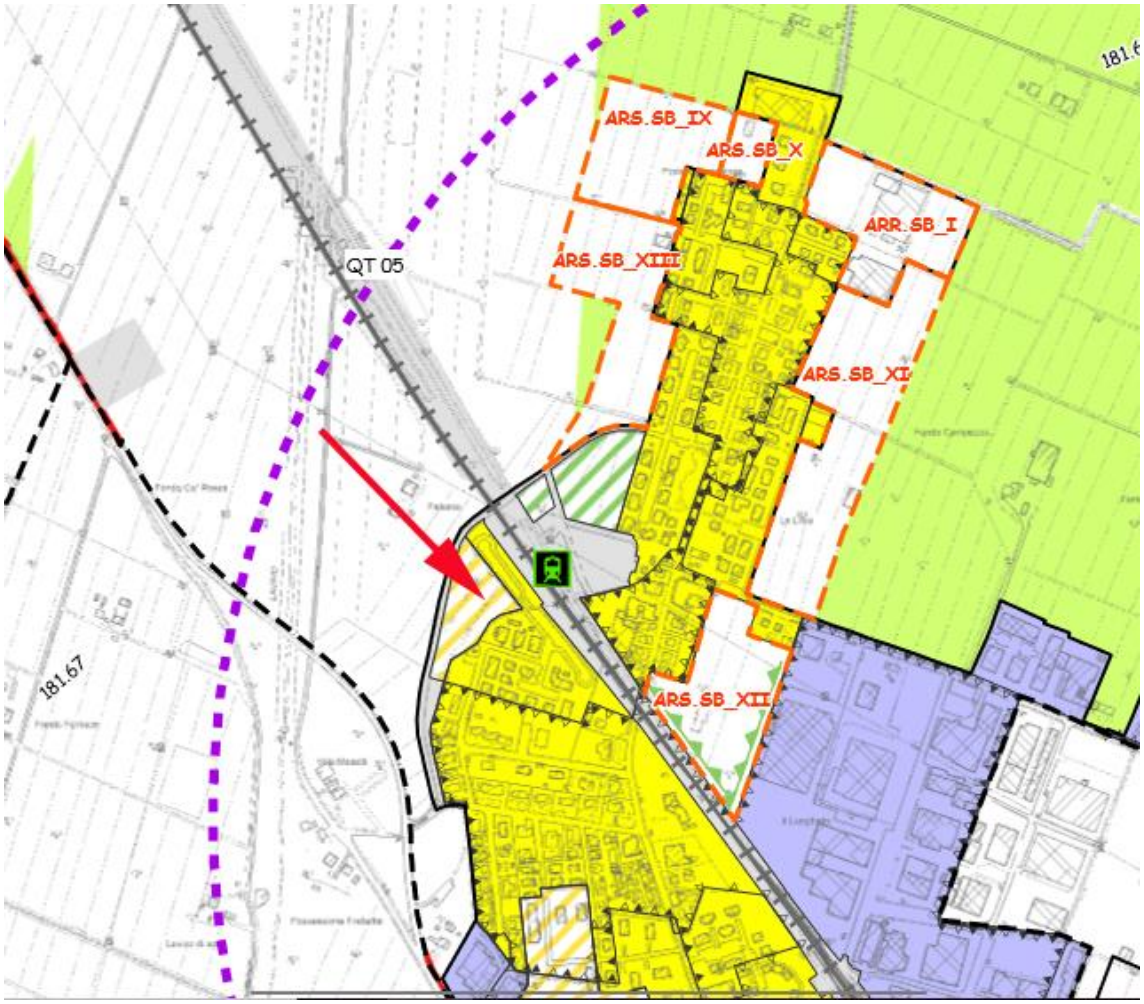


Fig.2 Estratto della Tavola del PSC SB T1 con indicata con la freccia in rosso l'area individuata come: "Ambiti a prevalente destinazione residenziale in corso di attuazione (Art. 30 NTA PSC)".

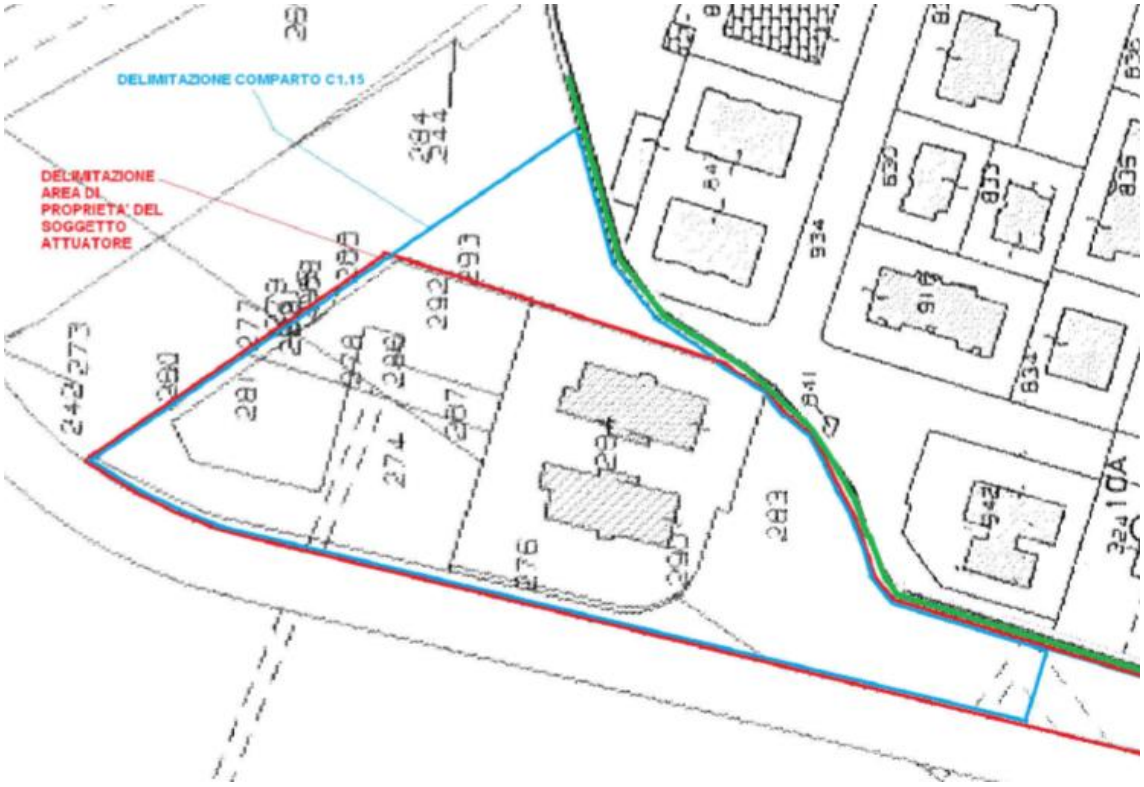


Fig.3 Individuazione dell'ambito inserito nel POC su base catastale.

L'area in oggetto fa parte di un comparto derivante dalla pianificazione previgente (PRG) per i quali risultano scaduti i termini della relativa convenzione urbanistica a causa del fallimento del precedente soggetto attuatore.

E' pertanto interesse dell'Amministrazione Comunale (come da propria DGC 45 del 07.04.2017) riavviare le procedure per la definitiva conclusione delle opere di urbanizzazione e, più in generale, dell'attuazione del comparto.

Il POC prevede una serie di modifiche al piano particolareggiato come meglio di seguito illustrato:

- la riduzione della capacità edificatoria in capo al soggetto attuatore per una superficie pari a mq 392
- cessione gratuita all'Amministrazione comunale di un'area edificabile urbanizzata localizzata nell'ambito del comparto in oggetto avente superficie pari a circa 2.600 mq

- si provvederà ad integrare la convenzione urbanistica prima del rilascio dei titoli edilizi e si procederà modificando nella stessa convezione urbanistica l'obbligo per il soggetto attuatore di allestire un'area pubblica da adibire allo sgambamento cani presso la frazione di Osteria Nuova, considerata la disponiblità del soggetto attuatore manifestata con nota prot. 4282 del 27/03/2019. La convenzione regolerà anche i tempi di attuazione dell'intervento.

La planimetria che segue rappresenta in termini orientativi di massima l'assetto da prevedersi nell'Ambito. (Fig.4)

Fig.5

7.3. – COLLEGAMENTI CON IL TRASPORTO PUBBLICO LOCALE E CON IL SFM.

ARS.SB_III:

L'ambito è collocato nella frazione di Padulle che non è servita dal Trasporto ferroviario metropolitano, in quanto la stazione è collocata nella frazione di Osteria Nuova.

La frazione di Padulle è servita dal Trasporto pubblico locale con diverse linee di autobus che la mettono in collegamento con le altre frazioni del Comune, con San Giovanni in Persiceto, con Calderara di Reno e con la Città di Bologna.

Il nuovo ambito ARS.SB_III è collocato lungo via Casetti e attraverso un collegamento protetto pedonale presente su tale via si giunge alla fermata posta lungo via della Pace a circa 200 metri . A tale fermata si fermano le linee 91 (Stazione Centrale - Calderara di Reno - Padulle - Bagno di Piano), 504 (Sala Bolognese – Bologna) e 507 (Osteria Nuova Stazione F.S. - Padulle - San Giovanni in Persiceto).

ARS.SB_XI:

L'ambito è collocato nella frazione di Osteria Nuova che è servita sia dal TPL che dal SFM. Il trasporto locale è presente con una fermata su Via Stelloni, angolo Via Pertini dove transitano le linee 91(Stazione Centrale - Calderara di Reno - Padulle - Bagno di Piano) e 506 (Bonconvento - San Giovanni in Persiceto). L'ambito è distante dalla fermata circa 80 metri con un collegamento pedonale protetto.

Per quanto riguarda il Trasporto Ferroviario Metropolitano, l'ambito è distante circa 380 metri con collegamenti pedonali protetti.

AMBITO C1.14

Il comparto C1.15, identificato nella figura precedente dall'Area racchiusa all'interno della linea Blu, è stato attuato con l'intenzione di andare a completare una porzione di territorio racchiuso da infrastrutture esistenti.

E' ben servito dalla viabilità ordinaria (individuata con colore azzurro) e la vicinanza alla stazione ferroviaria suburbana ne completa le dotazioni logistiche per l'agevole

raggiungimento anche dalle limitrofe località servite dal trasporto ferroviario, nonché un agevole collegamento con il nodo ferroviario di Bologna.

L’accessibilità all’ambito, dal punto di vista del trasporto privato su gomma avviene facilmente attraverso la via Berlinguer ed è adiacente al servizio ferroviario

La rete viaria carrabile e i percorsi ciclopedonali ne permettono il raggiungimento anche dalle altre frazioni di Sala Bolognese con grande facilità

6. L'AGENDA DEL PIANO

6.1 GLI ACCORDI

Per la realizzazione degli interventi previsti nel POC 2017/2022, sono stati elaborati tre specifici accordi ex-art. 18 della L.R.20/2000, che sono stati sottoscritti dai soggetti privati proponenti preventivamente all'adozione del Piano.

6.2 L'ATTUAZIONE

in base agli impegni assunti negli accordi ex-art. 18, si definiscono ovvero si stimano le seguenti tempistiche.

Alla sottoscrizione dell'accordo:

ARS.SB_III

L'accordo è stato stipulato ai sensi della L.R. 20/2000 e prevede i seguenti termini.

- Entro **4 anni** predisposizione e presentazione al Comune del Piano Urbanistico comprensivo di tutti gli elaborati idonei per l'adozione;

- Sottoscrivere la convenzione nel termine di **5 anni** di vigenza del P.O.C.

Tuttavia vista l'approvazione della nuova legge regionale la stipula dovrà avvenire nel rispetto dei termini definiti dalla L.R. n. 24/2017 e pertanto entro il termine perentorio del **01/01/2023**.

ARS.SB_XI

- Entro **6 mesi** all'approvazione del Piano Operativo Comunale la cessione dell'unità immobiliare sito in Sala Bolognese in via Dondarini n. 4 (piano primo);

- La stipula della convenzione urbanistica dovrà avvenire in ogni caso nel rispetto dei termini definiti dalla L.R. n. 24/2017 e pertanto entro il termine perentorio del **01/01/2023.**

C1.15

- Entro **3 anni** dalla data di entrata in vigore della nuova legge urbanistica e pertanto entro il 01/01/2021 tutti gli elaborati finalizzati al rilascio del PdC;

- Entro **3 anni** dalla data di entrata in vigore della nuova legge urbanistica e pertanto entro il **01/01/2021** sottoscrivere la convenzione urbanistica. In ogni caso dovrà avvenire nel rispetto dei termini definiti dalla L.R. n. 24/2017 e pertanto entro il termine perentorio del **01/01/2023.**