

PSCTERRED'ACQUA



Comune di

**Sala Bolognese**

# **PIANO OPERATIVO COMUNALE**

## **Variante 1 - 2021**

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

Il Sindaco:

Emanuele Bassi

Pianificazione urbana:

Emanuele Bassi

Direttore Area tecnica:

Arch. Giuliana Alimonti



Gruppo di lavoro MATE:

*urb. Raffaele Gerometta* – Direttore tecnico  
*arch. Chiara Biagi*– Progettista responsabile

Comune Sala Bolognese

*arch. Giuliana Alimonti* – Direttore Area Tecnica  
*geom. Ennio Benedetto* - Collaboratore



*Andrea Franceschini* - cartografia

## INDICE

<b>1 – INTRODUZIONE .....</b>	<b>2</b>
1.1 Lo stato della pianificazione comunale .....	2
1.2 Inquadramento normativo .....	3
<b>2 – GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE.....</b>	<b>6</b>
2.1- Documento programmatico per la qualità urbana .....	6
2.2 Contenuti della Variante n°1 al POC 2017-2022 .....	6
<b>3. DESCRIZIONE DELL' INTERVENTO PROGRAMMATO NELLA VARIANTE AL POC.....</b>	<b>8</b>
3.1. Interventi per lo sviluppo della residenza e relativi servizi urbani. ....	8
3.2. Valutazioni relative all'Ambito.....	9
3.3. L'applicazione della perequazione urbanistica: gli esiti per la città pubblica .....	9
3.4. Localizzazione e caratteristiche degli interventi .....	12
3.5. Collegamenti con il trasporto pubblico locale e con il SFM.....	17
<b>4. L'AGENDA DEL PIANO .....</b>	<b>18</b>
4.1 Gli accordi.....	18
4.2 L'attuazione .....	18



**Variante 1 – 2021 POC**



# **1 – INTRODUZIONE**

## **1.1 Lo stato della pianificazione comunale**

Il Comune di Sala Bolognese è dotato della strumentazione di pianificazione urbanistica prevista dalla L.R. n.20/2000 e s.m.i. e costituita dal Piano Strutturale Comunale (PSC), dal Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) e dal Piano Operativo Comunale (POC).

In particolare, gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale attualmente vigenti sono i seguenti:

- con delibera consiliare n. 27 del 07/04/2011 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) elaborato ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. avente, ai sensi dell'art. 20 della Legge succitata, valore ed effetti della classificazione acustica del territorio di cui alla L.R. n. 15/2001;
- con deliberazione consiliare n. 28 del 07/04/2011 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) ai sensi dell'art. 33 e con le procedure dell'art. 34 della Legge Regionale n. 20/2000 e s.m.i.;
- con successiva Delibera consiliare n. 4 del 31.01.2013 è stata approvata la variante al R.U.E.;
- con delibera consiliare n. 58/ 2017 è stata adottata la Variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. successivamente riadottata con DCC n. 31/2018 e approvata con DCC n. 24/2019;
- 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. successivamente riadottato con DCC n. 32 del 27.07.2018 e approvato con DCC n. 30/2019.

## 1.2 Inquadramento normativo

Il Comune di Sala Bolognese, con atto deliberativo del Consiglio Comunale n. 47 del 20/12/2018, ha avviato il percorso attuativo delle previsioni del PSC vigente, promuovendo la presentazione di proposte di Accordi Operativi ai sensi dell'art. 4 della LR n. 24/2017 e approvando la relazione "Documento di indirizzo per la selezione degli interventi da attuare ai sensi dell'articolo 4 della L.R. n. 24/2017".

La società Futura Costruzioni Srl ha presentato una manifestazione di interesse per l'attuazione di una porzione dell'ambito ARS.SB\_VIII, di cui è proprietaria delle aree.

La Giunta Comunale, con deliberazione n. 16 del 18.03.2021, ha valutato favorevolmente la proposta di accordo rispetto alla disciplina vigente.

Ai sensi dell'art. 38 comma 9 L.R. 24/2017, la proposta di Accordo Operativo è stata trasmessa ai soggetti competenti in materia ambientale, ai soggetti regolatori e gestori dei servizi pubblici locali, per acquisirne il parere, nonché al CU competente.

Con nota acquisita agli atti della Città metropolitana con P.G. n. 16272 del 18.03.2021 il Comune di Sala Bolognese ha trasmesso la proposta di Accordo Operativo agli enti ambientali competenti e alla Città metropolitana di Bologna, per l'acquisizione dei pareri e per gli adempimenti di competenza del Comitato Urbanistico Metropolitan (CUM).

La Struttura Tecnica Operativa, costituita dalla Città metropolitana di Bologna a supporto del CUM, ha effettuato una preliminare valutazione della proposta trasmessa dal Comune di Sala Bolognese in merito all'Accordo trasmesso.

Sulla base delle valutazioni di cui sopra e del confronto avvenuto con i referenti tecnici della Regione e del Comune di Sala Bolognese in qualità di componenti della STO, il presidente del Comitato Urbanistico Metropolitan (CUM), ha convocato una riunione preliminare del CUM con P.G. n. 17084 del 22.03.2021.

In seduta di CUM tenutesi in data 26.03.2021 è stato chiarito che l'attuazione dell'Ambito ARS.SB.VIII deve avvenire tramite una **variante al POC Vigente** in coerenza con i disposti dell'art. 4 della L.R. 24/2017 e con le indicazioni contenute nella circolare "Prime indicazioni applicative della nuova Legge Urbanistica regionale (LR n. 24/2017)" del 14.03.2018.

Pertanto il presente strumento operativo, denominato “Variante 1 al POC 2019-2024” rientra ai sensi del comma 4 dell’art.4, tra gli atti adottabili nel periodo transitorio come ribadito peraltro anche al Capo IV dell’Atto di indirizzo e coordinamento regionale circa le “Prime indicazioni applicative della nuova LUR” (sono ricompresi tra gli atti che è possibile avviare “...anche le varianti ai POC vigenti, così come i POC “stralcio” o POC “anticipatori”,...POC Tematici...”).

La previgente legge urbanistica (LR n.20/2000 e s.m.i.) all’art.30 prevede il Piano Operativo Comunale (POC), *ovvero lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell’arco temporale di cinque anni.*

*L’art.34 specifica che il POC è adottato dal Consiglio ed è depositato presso la sede del Comune per sessanta giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell’avviso dell’avvenuta adozione. Entro la scadenza del termine di deposito chiunque può formulare osservazioni. Contemporaneamente al deposito, il POC viene trasmesso alla Provincia la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare riserve relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore. Trascorso inutilmente tale termine si considera espressa una valutazione positiva. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine [del deposito], il Consiglio comunale decide in merito alle osservazioni presentate, adegua il piano alle riserve formulate ovvero si esprime sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate ed approva il piano.*

Per quanto riguarda l’attuazione delle previsioni, infine, l’art.4 della LR n.24/2017 come modificato al 31/07/2020 specifica che entro quattro anni dall’approvazione della stessa legge regionale possono *altresì essere adottati i seguenti atti [...]: i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all’articolo 31 della legge regionale n. 20 del 2000 e specifica che la stipula della convenzione urbanistica [...] deve avvenire entro il termine perentorio di sei anni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Trascorso tale termine, i medesimi strumenti urbanistici perdono la loro efficacia.*

**Per l’ambito in oggetto (ARS.SB.VIII) si adotterà la Variante al Piano Operativo Comunale (POC) con valenza di Piano Urbanistico Attuativo (PUA).**



## 2 – GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE

### 2.1- Documento programmatico per la qualità urbana

Il Documento Programmatico per la Qualità Urbana (DPQU) che accompagnava l'avviso pubblico indicava già gli obiettivi individuati dalla Pubblica amministrazione per l'attuazione del Primo POC (2019-2024) del Comune di Sala Bolognese.

Il Documento si focalizzava in sintesi sui seguenti obiettivi:

- **miglioramento ambientale/paesaggistico del territorio rurale** e valorizzazione degli altri **elementi di identità del territorio** (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.

### 2.2 Contenuti della Variante n°1 al POC 2017-2022

In relazione a quanto espresso in precedenza, la presente Variante specifica al POC (VAR1 POC) si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica Illustrativa (01\_VAR1\_POC\_REL);
- Norme Tecniche con allegate: Schede normative e di assetto urbanistico degli ambiti inclusi nel POC (02\_VAR1\_POC\_NTA)
- VALSAT Rapporto Ambientale e Sintesi Non Tecnica (03\_VAR1\_POC\_Valsat)

e ne costituiscono parte:

- Accordo con i privati redatto ai sensi dell'art.18 della LR n.20/2000 e s.m.i.;
- Tutti gli elaborati che costituiscono il Piano Urbanistico Attuativo (PUA).



### **3. DESCRIZIONE DELL' INTERVENTO PROGRAMMATO NELLA VARIANTE AL POC**

#### **3.1. Interventi per lo sviluppo della residenza e relativi servizi urbani.**

L'intervento previsto con l'attuazione di una porzione dell'Ambito ARS.SB.VIII ha come oggetto lo sviluppo degli insediamenti urbani, per la residenza e le funzioni di servizio ad essa complementari mettendo in attuazione complessivamente circa **1.500 mq di Su nella frazione di Sala.**

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 (X70 mq/alloggio medio= 39.620 mq di SU), per l'intero territorio comunale
- Tetti per centro abitato (sui 15 anni): Sala 142 alloggi, Osteria Nuova 215 alloggi, Padulle 209 alloggi.

Le nuove costruzioni previste dal POC Vigente 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 nel POC Vigente con Valenza di PUA era stato inserito il comparto denominato "C1.15 Residenziale da edificare – Via Berlinguer" in località Osteria Nuova senza aumento di capacità edificatoria. Fa parte di un comparto derivante dalla pianificazione previgente (PRG) per i quali risultavano scaduti i termini della relativa convenzione urbanistica a causa del fallimento del precedente soggetto attuatore e si era reso necessario l'inserimento nel POC.

**L'attuazione della previsione inserita (ARS.SB.VIII) nella Variante 1 al POC rappresenta un'ulteriore 4% dello sviluppo residenziale previsto nell'arco temporale del POC vigente.**

### **3.2. Valutazioni relative all'Ambito**

Il PSC all'art.2 comma 10 delle NTA prevede per il Comune di Sala Bolognese la realizzazione di una quota di ERS pari all'8% del dimensionamento programmato.

L'attuazione di una porzione dell'Ambito ARS.SB.VIII prevede oltre alla realizzazione e cessione di tutte le opere di urbanizzazione di diretta competenza dell'intervento la cessione di una ulteriore superficie per la realizzazione di politiche pubbliche e strategiche. Infatti nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana è stato individuato tra gli interventi urbani da prediligere quelli che avrebbero definito nuove polarità urbane e connessione con le polarità esistenti come il sistema del verde pubblico nella frazione di Sala.

In tema di ERS si precisa che seppur la proposta non preveda espressamente la quota da destinare ad Edilizia Residenziale Sociale pari all'8%, il progetto prevede la cessione di aree in misura nettamente superiore rispetto a quanto definito dall'art.32 comma 8 delle NTA del PSC e che l'Amministrazione potrà utilizzare l'ulteriore area in cessione anche al fine dell'assolvimento degli obblighi in materia di ERS se ce ne sarà la necessità.

Si ricorda inoltre che nel POC vigente l'attuazione dell'ARS.SB III di Padulle prevede la realizzazione di una quota di ERS pari al 30% del dimensionamento dell'ambito, ben superiore rispetto all'8% previsto. L'Ambito ARS.SB III è in fase di consegna degli elaborati del PUA.

Si ritiene quindi, per le motivazioni sopra descritte, che l'intervento sull'**ARS.SB VIII** non si assoggettabile alla normativa dell'8%.

### **3.3. L'applicazione della perequazione urbanistica: gli esiti per la città pubblica**

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\_VIII è stato attribuito un UT: =0.13 mq/mq dovuto al riconoscimento dell'interesse pubblico sotteso:

- alla cessione della superficie che appare per l'Amministrazione Comunale strategica anche per il perseguimento di obiettivi di miglioramento della qualità urbana della frazione di Sala (individuata catastalmente al foglio 37 e mappali 409 e 412);
- realizzazione di una porzione dell'asse viario che dovrà collegare via Don Botti a Via Paolo Borsellino e Via Grazia Deledda quale superamento delle criticità esistenti nel contesto urbano e di primaria importanza per l'amministrazione Comunale.

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 dell'intervento.

### 3.4. Localizzazione e caratteristiche degli interventi

**ARS.SB\_VIII**



Fig.1 L'ambito è localizzato nella parte ovest della frazione di Sala a fregio della Via Don G.Botti (con il cerchio in rosso per la localizzazione dell'ambito).

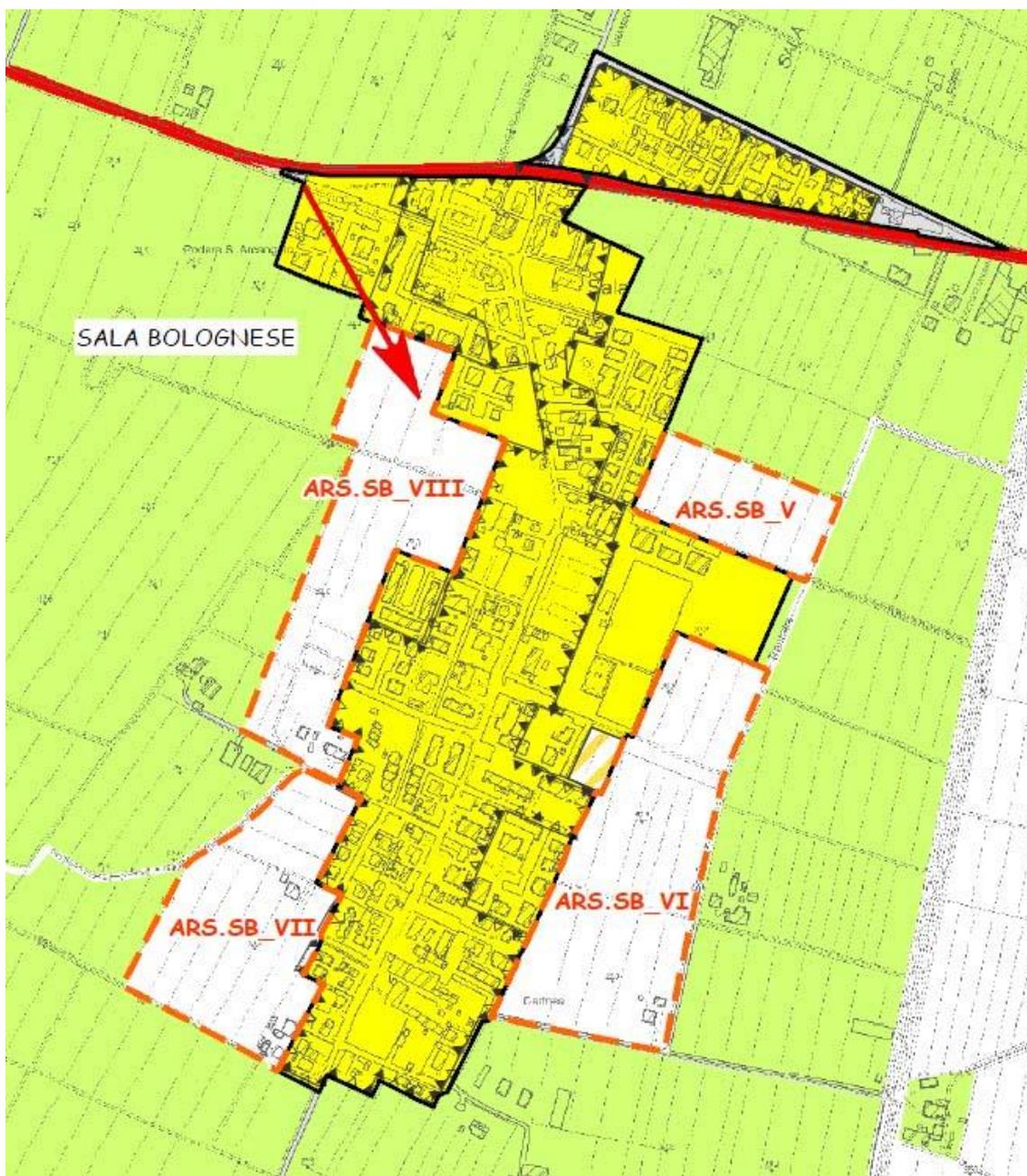


Fig. 2 L'intervento dà attuazione ad una minima porzione dell'Ambito ARS.SB\_VIII del PSC (con la freccia in rosso per la localizzazione dell'ambito).



Fig.3 Individuazione dell'ambito inserito nella Variante 1 al POC su base catastale.



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

L'attuazione dell'Ambito comporta in termini di benefici per la città pubblica la valorizzazione dello "spazio pubblico" come centralità urbana e luogo di aggregazione.

### **3.5. Collegamenti con il trasporto pubblico locale e con il SFM**

#### **ARS.SB\_VIII:**

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

La frazione di Sala 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\_VIII è collocato lungo via Botti e attraverso un collegamento protetto pedonale presente su tale via si giunge alla fermata posta lungo Gramsci a circa 150 metri . A tale fermata si fermano le linee 91 (Stazione Centrale - Calderara di Reno - Padulle - Bagno di Piano), 504 (Sala Bolognese – Bologna) e 506 (Osteria Nuova Stazione F.S. - Padulle - San Giovanni in Persiceto).

## **4. L'AGENDA DEL PIANO**

### **4.1 Gli accordi**

Per la realizzazione dell' intervento previsto nella Variante 1 al POC 2019/2024, è stato elaborato uno specifico accordo ex-art. 18 della L.R.20/2000, che è stato sottoscritto dai soggetti privati proponenti preventivamente all'adozione della Variante al Piano.

### **4.2 L'attuazione**

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

- Entro **48 mesi** dalla data di approvazione della variante al POC tutti gli elaborati finalizzati al rilascio del PdC delle opere di urbanizzazione e degli edifici privati.
- In ogni caso dovrà avvenire nel rispetto del termine di cui al comma 5 art.4 della L.R. 24/2017 come modificato al 31/07/2020 e pertanto entro il 31/12/2023.