

PSCTERREDACQUA



Comune di **Sala Bolognese**

# **PIANO OPERATIVO COMUNALE VARIANTE 1 AMBITO APR SB II CON EFFETTI DI PUA PER LA ZONA A**

Relazione illustrativa  
Documento Programmatico per la Qualità Urbana,

Il Sindaco:

Emanuele Bassi

Pianificazione urbana:

Emanuele Bassi

Direttore Area tecnica:

Arch. Giuliana Alimonti

Adozione: delibera C.C. ...

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

elaborato

POC V1  
Relazione

Gruppo di lavoro:

GBPartners s.r.l. Geom. Giampiero Bianchi

DPM s.r.l. Ing. Roberto Dini Geom. Massimo Bonarini

AIRIS s.r.l. VALSAT dott.ssa F. Rametta ing. F. Mazza

Comune di Sala Bolognese

Direttore Area tecnica: Arch. Giuliana Alimonti

Responsabile SUE SUAP geom. Ennio Benedetto

## INDICE

<b><u>Par. 1 – Introduzione.....</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>Par.2 – D.P.Q.U.....</u></b>	<b><u>7</u></b>
<b><u>Par. 3 - Indirizzi della variante al POC.....</u></b>	<b><u>9</u></b>
<b><u>Par.4 – Descrizione degli interventi previsti... ..</u></b>	<b><u>12</u></b>
<b><u>Par. 5 – Viabilità .....</u></b>	<b><u>17</u></b>
<b><u>Par. 6 – Agenda del piano . .....</u></b>	<b><u>17</u></b>
<b><u>Par. 5 – Accordo art. 18 .....</u></b>	<b><u>19</u></b>

# **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 (RUE).

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 (POC).

Successivamente è stato approvato il Piano Operativo Comunale (POC 2017-2022) che permette il definitivo superamento della pianificazione urbanistica previgente.

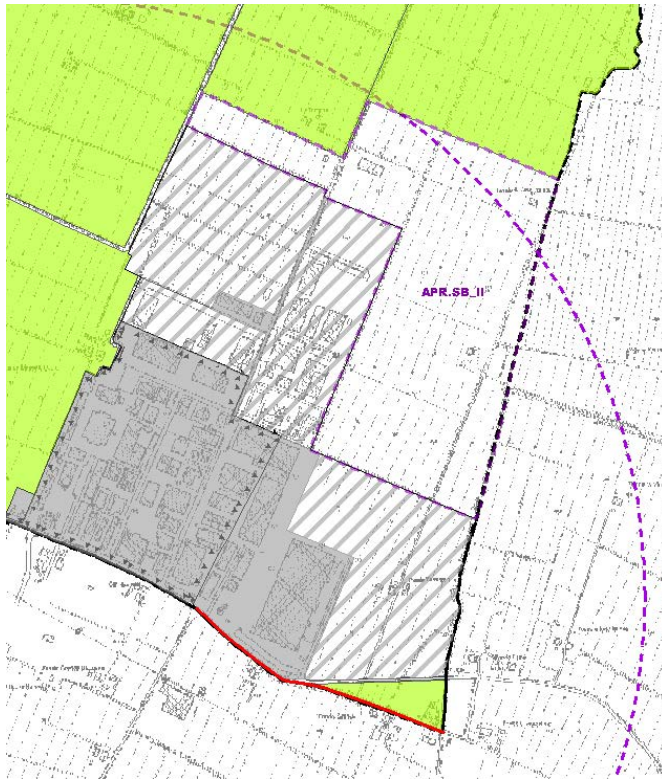
## **1.2 – FASI DI ATTUAZIONE DELL'AMBITO TAVERNELLE**

l'area oggetto del presente PUA è ricompresa in una più ampia area strategica individuata da parte della Provincia di Bologna come ambito di rilievo sovra comunale nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Bologna, approvato con Delibera del Consiglio Provinciale 30/3/2004, n. 19, e nell'Accordo territoriale sottoscritto il 26/5/2005 tra la Provincia e i comuni di San Giovanni Persiceto Anzola dell'Emilia Sala Bolognese Sant'Agata Bolognese Calderara di Reno Crevalcore facenti parte dell'Associazione intercomunale "Terre d'Acqua";

L'area di Tavernelle è stata individuata come Area Ecologicamente Attrezzata sia nell'Accordo di Programma in variante alla pianificazione territoriale ed urbanistica approvato con Decreto del Presidente della Provincia 5 maggio 2009 P.G. n. 167066/2009 del 5 maggio 2009,

L'area di Tavernelle è inserita, con distinzione tra prima fase e seconda fase, nel Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato in forma associata tramite

l'Associazione intercomunale Terre d'Acqua, da parte dei Consigli dei Comuni appartenenti alla suddetta associazione e, in particolare, approvato dal Comune di Calderara di Reno con la Delibera n. 32 del 16/4/2009, e dal Comune di Sala Bolognese con la Delibera n. 36 del 16/4/2009;



In tale contesto l'area oggetto della presente Variante al POC determina l'attuazione di tali previsioni di Piano.

Per una parte della perimetrazione della seconda fase, identificata come APR SBII/A di proprietà AGRESTE s.r.l. il POC ha effetto di PUA.

L'ambito produttivo di "Tavernelle", prima fase di attuazione, approvato, contestualmente all'Accordo di Programma, con la Delibera del Consiglio Comunale di Sala Bolognese 21 aprile 2009, n.45 risultava costituito dai quattro Comparti così denominati:

- sottozona D.7.1, localizzato in Comune di Sala Bolognese con superficie territoriale complessiva di mq. 147.230;
- sottozona D.7.2, localizzato in Comune di Sala Bolognese con superficie territoriale complessiva di mq. 38.852;
- sottozona D.7.3, localizzato in Comune di Sala Bolognese con superficie territoriale complessiva di mq. 97.501;
- comparto 143, localizzato in Comune di Calderara di Reno con superficie territoriale complessiva di mq. 106.452.

Nell'ambito dell'Accordo di Programma sopra richiamato, è stato dato avvio all'attuazione di una parte delle previsioni dell'intera area e più precisamente sono state avviate le opere del Comparto D7.1 localizzato nel Comune di Sala Bolognese e, successivamente, il Collegio di Vigilanza dell'AdP del 02.04.2019 ha preso atto che il Comune di Calderara di Reno a fronte del reiterato diniego da parte dei privati di sottoscrivere la Convenzione di attuazione del Comparto 143, ha espresso la propria volontà di non prorogare l'Accordo, destinando la predetta area a zona agricola, mentre il comune di Sala Bolognese ha espresso la volontà di prorogare la validità dell'Accordo oltre il termine della scadenza naturale prevista per il 20 maggio 2019, per la durata ulteriore di anni cinque.

Un successivo Verbale del Collegio di Vigilanza del 15/01/2020, con riferimento alla Fase I, condivide la possibilità di procedere con la modifica dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 60 della LR 24/2017 "Accordi di programma in variante ai piani" ritenendo accoglibile la possibilità di eliminare i limiti quantitativi delle destinazioni d'uso previste dalle norme di attuazione dei comparti relativi alla fase I (D7.1, D7.2, D7.3) dell'accordo stesso al fine di rispondere alla richiesta di maggiore flessibilità degli usi previsti e consentire l'insediamento di attività di logistica per l'intera superficie complessiva ammessa salvo le dovute verifiche di sostenibilità che individueranno le opere e servizi necessari all'ambito; Con riferimento alla Fase II, , si condivide la possibilità di procedere con l'attuazione dell'ambito attraverso la stipula di un Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della LR 24/2017 prevedendo l'insediamento di attività di logistica.e di procedere con un nuovo Accordo di Programma secondo le procedure previste dalla legge regionale n.24/2017 (in alternativa all'Accordo Operativo e previa condivisione con i soggetti attuatori) e dà pertanto atto della possibilità di insediare attività di logistica nell'ambito demandando, a successivi approfondimenti tecnici, la valutazione delle modalità di attuazione, in accordo con i soggetti attuatori e delle opere necessarie per garantire la sostenibilità dell'ambito.

Risulta pertanto che l'Ambito di Espansione Tavernelle in Comune di Sala Bolognese ha avuto una prima fase di attuazione mediante Accordo di

Programma e il presente POC con parziale effetto di PUA tratta della attuazione della seconda fase che individui gli impegni dei SA in relazione alle previsioni dell'Accordo Territoriale.

Si considera altresì che il Comune di Sala Bolognese ha pubblicato l'avviso pubblico di invito a presentare "Manifestazioni di Interesse" ai sensi dell'articolo 4 della predetta L.R. 24/2017 per l'attuazione delle previsioni del PSC mediante accordi operativi ex articolo 38 della L.R. 24/2017. E la MD Invest s.r.l. ha manifestato il proprio interesse con riferimento all'Area (prot. 13016 del 3.10.2018) e che con delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 20.12.2018, il Comune di Sala Bolognese, dando atto della presentazione della suddetta manifestazione di interesse: (i) ne ha positivamente valutato la conformità e la coerenza all'avviso pubblico selezionandola in quanto rispondente ai criteri del predetto avviso e all'interesse pubblico e strategico da perseguire; (ii) ha deliberato l'attuazione degli ambiti selezionati previa approvazione degli accordi operativi di cui all'articolo 38 della L.R. 24/2017 entro i termini ivi indicati.

Successivamente in data 30 giugno 2020 – PG 6828 - la proprietà ha presentato istanza al Comune di Sala Bolognese per l'avvio della procedura per l'approvazione di un accordo di programma in variante alla pianificazione territoriale vigente ex art. 60 LR 24/2017, alla quale il Comune di Sala Bolognese ha dato riscontro positivo con nota del 20.07.2020, PG 7998.e in data 05.08.2020 – PG 8895- il Soggetto Attuatore ha inviato al Comune di Sala Bolognese una proposta di cronoprogramma relativo all'iter procedurale per addivenire alla sottoscrizione Accordo di Programma in parola; a tale istanza il Comune di Sala Bolognese ha dato riscontro con nota del 03.09.2020, PG 9943.

## **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 predisporre nell'elaborazione del Piano Operativo Comunale.

La stessa Legge 6/2009 prevede inoltre la predisposizione (nell'ambito del POC) anche di un'Agenda attinente all'attuazione del Piano (costituente di fatto un cronoprogramma che scandisce l'attuazione degli interventi previsti).

Il Documento Programmatico per la Qualità Urbana (DPQU), costituisce l'elaborato contenuto nel POC, nel quale è necessario effettuare le simulazioni suddette; assimilabile ad un piano dei servizi (strumento che nella precedente disciplina urbanistica consentiva di programmare la realizzazione dei piani particolareggiati di PRG), nel quale si prefigura però anche il rendimento sociale della città pubblica.

La presente variante specifica non contraddice gli orientamenti del POC precedentemente approvato che, relativamente al produttivo, privilegiava criteri di contiguità all'esistente e conseguentemente risulta coerente con il relativo Documento Programmatico per la Qualità Urbana (DPQU).

Nel presente caso si tratta del completamento dell'attuazione del comparto Tavernelle e l'insediamento è contermino all'insediamento preesistente e collegato alla viabilità extraurbana senza contiguità con la residenza.

In ordine ai contenuti generali del POC, richiamando il Comma 2 dell'Art. 30 della LR N° 20/2000, si sottolinea che nel presente POC si individuano delimitazione, assetto urbanistico, destinazioni d'uso, capacità edificatorie e le relative modalità attuative degli interventi di trasformazione del territorio, la definizione delle dotazioni territoriali interne ed esterne all'ambito associate all'intervento, le aree da assoggettare a vincolo preordinato all'esproprio (non presenti), e la localizzazione delle opere e dei servizi di interesse pubblico ricomprese nel piano, coordinate con il programma triennale delle opere pubbliche.

Il criterio di perequazione tra le due zone di intervento sono trattati nelle NTA dimostrandosi la equivalenza urbanistica delle due zone costituenti la Fase II di attuazione dell'Ambito.

In relazione al tema della sostenibilità si rimanda all'Accordo di Programma















L'attuazione è prevista con PUA che potrà definire la suddivisione in più lotti.

Sono elementi vincolanti l'allineamento della strada di penetrazione da S che si dovrà ricollegare a N con via Turati, la strutturazione di tale asse stradale con fasce verdi e parcheggi e pista ciclabile sugli stessi allineamenti del PUA di zona A, la definizione delle aree verdi e delle dotazioni ambientali come definite dal MP del 2009 e confermate nel presente POC.

Il confine a N verso il territorio non urbanizzato dovrà contenere una ampia fascia di verde alberata con funzioni di barriera e mitigazione ambientale.

IL POC, ripartendo proporzionalmente l'edificabilità complessiva di mq. 102.000 definita dall'Accordo Territoriale per l'intera Fase II, assegna alla APR SBII/A diritti edificatori per usi "Attività di Trasporto e Logistica" nella quantità di 71.377 mq. di SU (quantificando indice pari a 0,2667 mq./mq. di St ed alla APR SBII/B diritti edificatori nella quantità di 30.7150 mq. di SU (quantificando un indice pari a 0,2667 mq./mq. di ST..

#### **4.7 L'applicazione della perequazione urbanistica tra zona A e zona B**

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.

Come sopra evidenziato IL POC, deve ripartire proporzionalmente l'edificabilità complessiva di mq. 102.000 definita dall'Accordo Territoriale per l'intera Fase II, tra le zone A e B.

La verifica preliminare è stata effettuata con riferimento al MASTER PLAN del 2009 allegato all'Accordo di Programma che assume il valore di elaborato prescrittivo per la definizione delle dotazioni ambientali e infrastrutturali dell'intero ambito.

Tale verifica ha potuto rilevare che tale elaborato individuava già in modo assolutamente equilibrato i gravami di dotazioni ambientali e infrastrutturali tra le zone A e B della Fase II e indicava la fasce di salvaguardia relative a infrastrutture energetiche (SNAM, ENEL), definiva gli allineamenti stradali parcheggi pubblici e verde pubblico.

La variante di POC rispetta tali indicazioni e assegna con perfetta proporzionalità alla APR SBII/B diritti edificatori nella quantità di 29.735 mq. di SU (quantificando un indice

pari a 0,2667 mq./mq. di ST.





## **5. L'ASSETTO VIABILISTICO**

Per la trattazione del presente tema si rimanda alla specifica relazione Studio della Viabilità e del Traffico ed alla VALSAT.

Le analisi effettuate dimostrano la compatibilità dell'intervento con lo stato attuale della rete infrastrutturale.

L'intersezione tra via Valtiera e via Stelloni, per effetto dell'attuazione della zona A e zona B dell'ambito APR SBII vede un aumento dei flussi veicolari che interessano l'intersezione, con un leggero peggioramento dei livelli di servizio offerto, ma che tuttavia rimangono all'interno di valori accettabili.

I flussi veicolari che interessano via Turati e l'arco di accesso dai comparti SDA/Lamborghini non sono tali da provocare accodamenti preoccupanti, sia nello scenario di PUA che di POC.

La configurazione a rotatoria adottata nello scenario di POC di lungo termine che prevede gli interventi legati al potenziamento dell'intermedia di pianura, va a migliorare ulteriormente il livello di servizio offerto tra Valtiera e Stelloni.

Possiamo quindi ritenere che non ci sono problemi nello scenario di PUA anche senza la realizzazione di modifiche alle intersezioni.

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

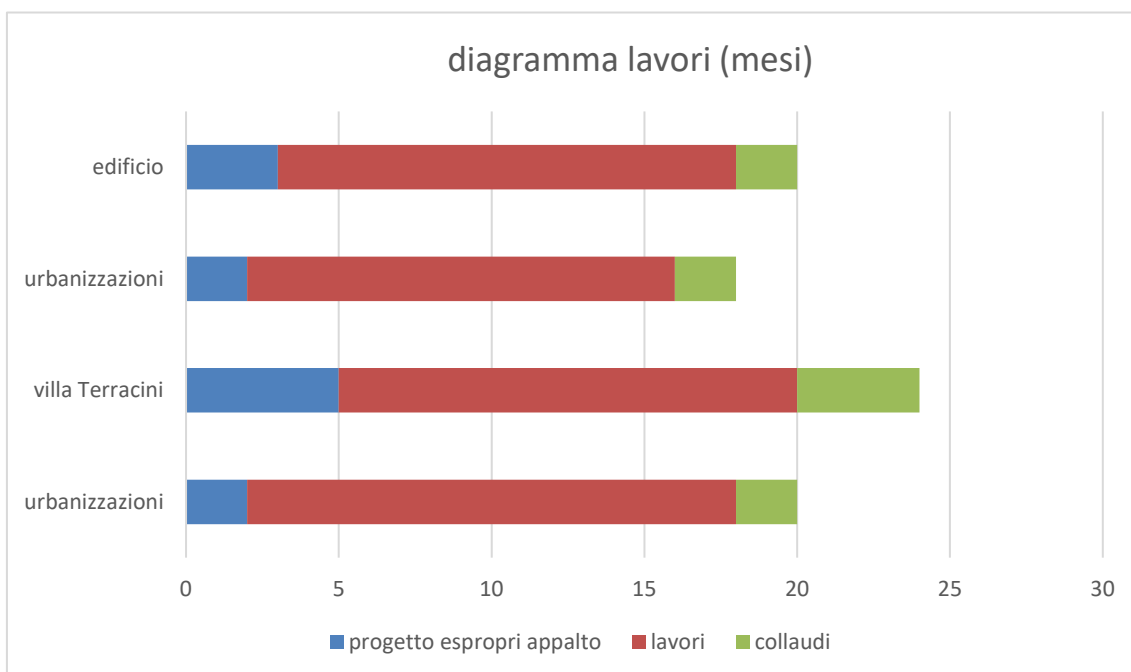
Gli interventi previsti dal presente POC dovranno essere attuati nel periodo di cinque anni di validità del POC.

La Convenzione Urbanistica dovrà essere sottoscritta entro il 01/01/2024 ai sensi della LR 24/2017.

Il programma prevede la approvazione del POC con effetto di PUA entro il mese di settembre 2021.

## CRONOPROGRAMMA

			Lavori e collaudi
30/09/2021	Stipula convenzione	0	
15/11/2021	Appalto Urbanizzazioni interne	45	
30/11/2021	Inizio lavori urbanizzazioni	60	
30/12/2021	Inizio lavori Villa Terracini	90	
31/12/2021	Inizio lavori capannoni	90	
31/12/2021	Appalto lavori viabilità esterna	90	
31/12/2022	Fine lavori urbanizzazioni interne	540	15 mesi
31/05/2023	Fine lavori urbanizzazioni esterne	600	18 mesi
31/05/2023	Fine lavori edificio	600	18 mesi
30/09/2023	Cessione aree PUA	720	Previo collaudo
30/09/2023	Fine lavori Villa Terracini	720	19 mesi



## **7. L'ACCORDO EX ART. 18**

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.

Analogo accordo viene proposto per il presente POC per la zona APR SBII/A.

Tale accordo descrive dettagliatamente gli impegni del SA ed i criteri di attuazione degli interventi per la zona A per cui il POC ha effetti di PUA.

L'attuazione della zona APR SBII/B presuppone la stipula di analogo accordo.