

COMUNE DI SALA BOLOGNESE

Città Metropolitana di Bologna

REP. N. 25

(Registro delle scritture Private)

ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 61 DELLA L.R. N. 24/2017

PUG: PROGETTO STRATEGICO "PORTA CICLOVIA DEL SOLE" IN

LOCALITA' OSTERIA NUOVA A SALA BOLOGNESE (BO)

L'anno duemilaventitre (2023), il giorno undici del mese di settembre, nella Residenza Municipale di Sala Bolognese, Piazza Marconi n. 1, con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge, ai sensi dell'art. 61 della L.R. n. 24/2017 si sono riuniti i Sigg.ri:

- l'Arch. Giuliana Alimonti nata a Bazzano (Bo) il 20.01.1982 in qualità di Direttore della IV Area "Tecnica", come da decreto sindacale n. 6 del 30.04.2021, domiciliata per la carica presso la Residenza Municipale, in legale rappresentanza del **Comune di Sala Bolognese** con sede in Sala Bolognese (BO), Piazza Marconi n° 1, codice fiscale 80014630372 ed a quanto infra autorizzata con delibera della Giunta Comunale n. 113 del 31.08.2023, dichiara immediatamente eseguibile, nel proseguo denominato

Comune;

- Leonelli Marco nato a Bologna il 10.10.1961 in qualità di Amministratore Unico della Società **Agape S.r.l.** con sede in 40124 - Bologna, Via Luigi Carlo Farini n. 6 - codice fiscale e partita IVA 03980071207, nel proseguo denominato **Soggetto Attuatore;**

per la definizione di un Accordo ai sensi dell'art. 61 della L.R. n. 24/2017 per l'attuazione degli interventi relativi al progetto strategico "Porta Ciclovia del

Sole” del PUG area di Via Berlinguer, Manifestazione di interesse prot. n.

3138 del 17/02/2022 in Sala Bolognese, località Via Berlinguer a Osteria

Nuova;

PREMESSO che:

1. con Delibera del Consiglio Comunale n.71 del 30/11/2004 è stato adottato

il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata PPIP del Comparto C1.8-

B1, successivamente approvato con delibera del Consiglio Comunale n.

34 del 26/05/2005;

2. la Convenzione Urbanistica del Comparto C1.8-B1, con firme autenticate

dal notaio Vincenzo Maria Santoro di Bologna, è stata sottoscritta in data

27/06/2005, rep. 113.061/21.629;

3. a seguito della grave crisi che ha interessato il comparto edilizio negli anni

successivi, buona parte dell’edificabilità assegnata al Comparto C1.8-B1

(pari a 7.001 mq di SU a destinazione residenziale) non si è potuta

realizzare nei termini previsti dalla Convenzione Urbanistica del 2005, ad

oggi scaduta;

4. la capacità edificatoria residua del Comparto C1.8-B1, risulta di mq 6.735

di SU;

5. il Soggetto privato ha realizzato circa il 70% delle opere di urbanizzazione

primaria e il nuovo depuratore;

6. il PSC vigente individua il Comparto in oggetto all’interno del centro

abitato della frazione di Bagno di Piano, di cui all’art. 30 della NTA

“*Ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico*

consolidato e in corso di attuazione” ;

7. il RUE vigente identifica l’Ambito come AC_2 “*Aree edificabili per*

funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici

attuativi in corso di attuazione” di cui all’art. 39 delle norme di RUE;

PRESO atto che la società DOMUS HOLDING Srl, in data 05/05/2021 e con prot. n. 6870, ha presentato al Comune di Sala Bolognese una proposta di completamento del Comparto C1.8 -AC_2 - Bagno di Piano – Via Palazzazzo, mediante la presentazione di una variante al POC con valenza di PUA;

CONSIDERATO che:

1. il Comune, in seguito a diversi incontri, ha rappresentato al Soggetto Privato il desiderio di alleggerire la capacità edificatoria sulla frazione di Bagno di Piano, in quanto il Comparto C1.8-AC_2 è posto in una zona del territorio con problematiche di tipo idraulico e in un contesto ancora scarsamente urbanizzato, delocalizzando una parte della capacità edificatoria ancora presente nel Comparto in oggetto, con conseguente incremento della superficie permeabile da destinare a parco pubblico, su altra parte del territorio comunale, più idonea ad ospitare della nuova edificazione, da prevedere attraverso un successivo procedimento di cui all’art. 61 della LR n. 24/2017, da recepire nella fase di formazione del PUG;

2. il Soggetto privato si impegna a trasferire una capacità edificatoria pari a 1.000 mq di SU presso i terreni posti nella frazione Osteria Nuova, distinta al catasto terreni del Comune di Sala Bolognese al foglio 57, mappali 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, e 908, della Superficie Territoriale di mq 15.534, avente attualmente destinazione “DOT E” di proprietà della Agape srl con sede in Bologna, Via L.C. Farini n. 6, codice fiscale 03980071207 (società riconducibile ai

medesimi soggetti);

3. in data 15/10/2021 con Rep. 33 è stato sottoscritto l'Accordo art. 18, L.R. n. 20/2000 a recepimento di quanto sopra indicato;

4. con Delibera di Consiglio Comunale n. 80 del 21/12/2021 è stata adottata la 5° variante al POC con valenza di PUA per l'Ambito denominato C1.8-AC_2 Bagno di Piano, procedimento tutt'ora in corso;

VISTA la Manifestazione di interesse pervenuta con prot. n. 3138 del 17/02/2022, da parte della AGAPE SRL per l'attuazione degli interventi relativi al progetto strategico "Porta Ciclovía del Sole" presso l'area di Via Berlinguer ad Osteria Nuova, al fine di realizzare un luogo multifunzionale a servizio della Ciclovía del Sole a scopo turistico, dell'intermodalità e della frazione arricchendone le dotazioni con funzioni per l'ospitalità, la ricreazione e i servizi alla persona;

CONSIDERATO che la proposta suindicata recepisce i contenuti dell'Accordo ex art. 18 LR n. 20/2000 Rep. n. 33 del 15/10/2021;

VALUTATI gli elaborati del PUG assunto con delibera di Giunta Comunale del 05/07/2022 n. 88;

Tutto ciò premesso si conviene quanto segue:

ARTICOLO 1 – PREMESSE

Le premesse sono parte integrante sostanziale del presente atto.

ARTICOLO 2 – NATURA E FINALITÀ DELL'ACCORDO

Il presente accordo, firmato ai sensi dell'art. 61 della L.R. n. 24/2017 e dell'art. 11 della L. 241/1990, dimostra l'interesse pubblico dell'atto negoziale di cui al comma 2 dell'art. 61 della L.R. n. 24/2017.

L'interesse pubblico per intervenire nell'area in oggetto è definito in base alle

seguenti considerazioni:

- **valorizzare l'assetto del territorio di Sala Bolognese** attraverso l'incontro di due ipotesi progettuali di diversa formazione che trovano una risposta comune in un'area prossima alla stazione ferroviaria di Osteria Nuova;

- **avviare un processo di rigenerazione** verso la formazione di un luogo di accoglienza turistica, ricreazione, scambio e incontro tra le persone e avvio di un processo di promozione del territorio;

- **necessità di realizzare un luogo multifunzionale a servizio della Ciclovía del Sole** a scopo turistico e dell'intermodalità, arricchendo la frazione di Osteria Nuova di dotazioni di interesse collettivo, con funzioni per l'ospitalità, la ricreazione e i servizi alla persona. L'obiettivo strategico è arricchire l'infrastruttura ciclo viaria internazionale di un luogo di sosta piacevole legato alla possibilità di sfruttare anche la presenza della stazione ferroviaria per connettersi ai principali luoghi turistici regionali e nazionali. Il progetto prevede la realizzazione di una struttura con funzioni di accoglienza e pernottamento (B&B-affittacamere-ostello), campeggio e sosta camper, assistenza meccanica e affitto biciclette, deposito e trasporto bagagli, negozio alimentare di vicinato e bar-trattoria (merende, panini pranzi da asporto), servizi ricreativi sportivi;

- **necessità di trasferire parte della capacità edificatoria del comparto C1.8-AC_2** (ex C18-B1) situato in frazione di Bagno di Piano, area con problematiche di tipo idraulico, al fine di "alleggerire" la capacità edificatoria sulla frazione di Bagno di Piano, desigillando almeno parzialmente l'ambito stesso. Il nuovo progetto, prevede la rigenerazione a

verde di quella parte riconoscendone un valore ecologico importante e la realizzazione della stessa capacità edificatoria pari a 1000 mq di SU in via Berlinguer nella frazione di Osteria Nuova (si veda la tavola allegata) in aderenza al centro abitato ed a distanza pedonale dalla stazione ferroviaria e dai servizi essenziali;

- relativamente alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e alle dotazioni territoriali ed ecologiche e ambientali nonché alle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale finalizzate alla sostenibilità delle trasformazioni comuni alle varie parti, l'accordo prevede la progettazione e realizzazione e cessione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti interne/esterne al comparto quali: parcheggi, marciapiedi, pista ciclopedonale, strade e verde pubblico.

Il Sub-comparto residenziale previsto nell'ambito in parola prevede la realizzazione di:

ST = 6.162 mq

SF = 3.842 mq

SU = 1.000 mq

V pubblico = 900 mq

Strada e parcheggi (privati) = 1.420 mq

Il sub comparto turistico previsto nell'ambito prevede la realizzazione di:

1. Bike Hotel turistica, bar-ristorante, bici service, commercio alimentari e non

ST = 4.060 mq

SU = 1.400 mq

2. Campeggio:

ST = 1.930 mq

SU = 150 mq

3. Verde e sport:

ST = 1.930 mq

SU = 100 mq

4. verde urbano:

ST = 7.845 mq

5. parcheggio:

ST = 1.350 mq

6. urbanizzazioni (già realizzate):

ST = 4.520 mq

In totale l'area d'intervento:

ST. = **27.785 mq**

ARTICOLO 3 – IMPEGNI ASSUNTI DALLE PARTI

A seguito dell'Approvazione del PUG il Soggetto Attuatore si impegna a presentare, entro 12 mesi, l'Accordo Operativo relativo all'attuazione del comparto in oggetto, ed a seguito dell'approvazione dello stesso da parte del Comune sarà sottoscritta tra le Parti apposita Convenzione urbanistica.

Entro 6 mesi dalla data di avvenuta approvazione dell'Accordo Operativo, il Soggetto attuatore si impegna a sottoscrivere la Convenzione urbanistica attuativa che avrà una durata di anni 10.

Entro 1 anno dalla sottoscrizione della Convenzione urbanistica attuativa, a pena di decadenza, il Soggetto attuatore si impegna richiedere il permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, indicate schematicamente al precedente articolo 2 e descritte nella manifestazione

d'interesse e nella tavola allegata.

Entro 2 anni dalla sottoscrizione della Convenzione urbanistica attuativa, a pena di decadenza, il Soggetto attuatore si impegna a richiedere/presentare il/i titolo/i abilitativo/i edilizio/i per la realizzazione degli interventi privati indicati al precedente articolo 2;

ARTICOLO 4 – APPROFONDIMENTI PROGETTUALI

La necessità di svolgere approfondimenti nella fase di definizione degli interventi e conseguentemente di adeguarvi i progetti, non comporta una variante del presente Accordo ove non ne venga modificato il contenuto

ARTICOLO 5 – EFFICACIA DEGLI IMPEGNI

L'istituto del presente accordo è regolato dall'art. 61 della L.R. n. 24/2017 nel testo vigente.

La stipulazione dell'accordo è conseguente alla deliberazione della Giunta Comunale n. 113 in data 31/08/2023, quale provvedimento di iniziativa ed impulso nel campo urbanistico e che impegna la Giunta a promuovere l'approvazione degli atti aventi i contenuti concordati. Ai sensi dell'art. 61 della L.R. n. 24/2017, l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità. I contenuti sostanziali dell'accordo, rappresentati a livello sostanziale nelle schede allegate formeranno pertanto parte integrante della documentazione del PUG, che sarà adottato e successivamente approvato dal Consiglio Comunale, ai sensi delle disposizioni di Legge vigenti in materia.

La ratifica dell'accordo stipulato si intende perfezionata con la conferma, anche per fasi separate e successive, dei suoi contenuti nei provvedimenti deliberativi del Consiglio Comunale. L'efficacia urbanistica del presente

Accordo si configura solo ad intervenuta ratifica dello stesso e con l'approvazione del PUG.

ARTICOLO 6 – DECADENZA DALL'ACCORDO – EFFETTI DELLA MANCATA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI – CLAUSOLA RISOLUTIVA ANTIMAFIA

1. Al mancato rispetto da parte dei Soggetti Attuatori della realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e delle dotazioni territoriali ed ecologiche ne conseguirà la decadenza.

2. Al mancato adempimento, da parte del Soggetto Attuatore di un sub-comparto, degli obblighi di cui all'art. 3 conseguirà la decadenza del presente Accordo per la parte relativa allo stesso e della corrispondente convenzione urbanistica.

3. Ai sensi dell'art. 38, comma 4, della L.R. n. 24/2017 per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune ha acquisito tramite il portale della Banca Dati Nazionale Antimafia al Protocollo PR_BOUTG_Ingresso_0099055_20230808 l'informazione antimafia di cui al D.Lgs. n. 159/2011 con riferimento al/i Soggetto/i che ha/hanno proposto la stipula del presente Accordo Operativo. In caso di informazione antimafia interdittiva, acquisita nell'arco temporale di durata del presente Accordo, il Comune procede alla risoluzione dello stesso e della relativa Convenzione urbanistica nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

ARTICOLO 7 – DURATA DELL'ACCORDO

1. Il presente Accordo ha durata pari all'adempimento degli impegni assunti dal Soggetto Attuatore che saranno sciolti dalle loro obbligazioni in esito

all'adempimento di quanto previsto ai precedenti articoli, nei tempi previsti dalla convenzione urbanistica che sarà sottoscritta.

ARTICOLO 8 - CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA

Il Comune si riserva di rivedere le determinazioni assunte in caso di mancato adempimento o mancata attuazione - anche parziale - delle obbligazioni e degli interventi nei termini contrattuali e temporali proposti e di modificare con le procedure di legge la previsione urbanistica derivante dall'Accordo.

L'avvio del procedimento di revisione delle determinazioni o di decadenza, previo atto dichiarativo della Giunta Comunale, sarà comunicato agli attuatori (o altro soggetto a qualsiasi titolo subentrante) inadempienti perché possano intervenire, coerentemente a quanto già definito all'Art. 6. Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;

- escutere la garanzia in caso di mancato adempimento anche di uno solo degli impegni presi con il presente accordo nei tempi ivi previsti;

ARTICOLO 9 – RINVIO E CONTROVERSIE

Per quanto non contemplato nel presente accordo, si rinvia alle disposizioni di Legge, del codice civile ed in generale alla normativa applicabile in materia, ai provvedimenti già citati in premessa nonché agli strumenti urbanistico/edilizi vigenti all'atto di approvazione del PUG e/o di

presentazione dei successivi titoli edilizi.

Per eventuali controversie che dovessero insorgere in relazione all'interpretazione ed alla esecuzione del presente accordo, e ove la giurisdizione non spetti al giudice amministrativo, le parti concordano sulla competenza del Foro di Bologna.

ARTICOLO 10 – SPESE VARIE E FINALI

Le spese tutte inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente atto sono a carico del Soggetto Attuatore.

Il presente Accordo si intende stipulato facendo salvi ed impregiudicati i diritti di terzi. Gli impegni indicati nel presente accordo si intendono assunti dalla Società per sé e propri eventuali aventi causa in caso di vendita, permuta, donazione, totale o parziale, o qualsiasi altro negozio di trasferimento. La Società si impegna pertanto a trasferire ai propri aventi causa gli obblighi assunti mediante la sottoscrizione del presente accordo, che dovrà essere citato in tutti gli atti notarili relativi ai successivi trasferimenti.

Le clausole del presente Accordo potranno essere variate o integrate solo con il consenso scritto delle Parti.

Per quanto non previsto dal presente Accordo si rinvia alla vigente disciplina generale prevista dall'articolo 11 della L. n. 241/1990 e le norme del codice civile, in materia di obbligazioni e contratti, in quanto compatibili.

Ai sensi dell'articolo 13 del Regolamento (UE) 27/04/2016 n. 679 (General Data Protection Regulation) e del Decreto Legislativo 30/06/2003 n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali) e successive modifiche e integrazioni, i dati personali e identificativi di cui al presente procedimento sono trattati per la conclusione degli obblighi convenzionali derivanti dal

presente Accordo nonché degli obblighi procedurali e di pubblicità legale previsti dalle disposizioni di legge in premessa richiamate.

Il trattamento dei dati personali è realizzato per mezzo delle operazioni indicate all'articolo 4 punto n. 2) del G.D.P.R. I dati personali sono sottoposti a trattamento sia cartaceo che elettronico e/o automatizzato.

Il presente contratto viene regolarizzato ai fini dell'imposta di bollo tramite pagamento del modello F23 in data 08/09/2023 per l'importo di € 176,00 effettuato presso BPER Banca – Filiale di Calderara di Reno, conservato agli atti al Prot. n. 0018252 dell'11.9.2023.

Il presente accordo, letto dalle parti, viene convertito unitamente ai suoi allegati in file formato "portable document format" (P.D.F.) e firmato digitalmente dalle parti ai sensi dell'articolo 1 – comma 1 – lett. s) del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.).

PER IL COMUNE DI SALA BOLOGNESE

Il Direttore della IV^ Area Tecnica

Arch. Giuliana Alimonti

(firmato digitalmente)

PER AGAPE S.R.L.

L'Amministratore Unico

Marco Leonelli

(firmato digitalmente)

Allegati:

- manifestazione di interesse prot. n. 3138 del 17/02/2022



SALA BOLOGNESE (BO)

UN LUOGO PER L'ACCOGLIENZA AD OSTERIA NUOVA



PROPOSTA PRELIMINARE PER UN INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA

Proprietà proponente:

AGAPE srl

Via L.C. Farini 6,
40124 Bologna

Gruppo di Lavoro:



studio
Lolli Manunza Regazzi

Arch. Elena Lolli (Resp.)
Dott. Francesco Manunza
Arch. Monica Regazzi

Febbraio 2022

Sommario

PREMESSA	1
1. STATO ATTUALE DELL'AREA.....	2
2. SITUAZIONE URBANISTICA.....	3
3. POTENZIALI CRITICITÀ AMBIENTALI DELL'INTERVENTO	4
4. SCHEMA DI PROGETTO	11
5 STATO CATASTALE.....	14
6 FOTO.....	15
ALLEGATI:.....	25

PREMESSA

La proposta è stata sviluppata per valorizzare l'assetto del territorio di Sala Bolognese attraverso l'incontro di due ipotesi progettuali di diversa formazione che trovano una risposta comune in un'area prossima alla stazione ferroviaria di Osteria Nuova; si propone un processo di rigenerazione verso la formazione di un luogo di accoglienza turistica, ricreazione, scambio e incontro tra le persone e avvio di un processo di promozione del territorio.

La prima esigenza progettuale nasce dalla possibilità di trasferire parte della capacità edificatoria del comparto AC_2 (ex C18-B1) situato in frazione di Bagno di Piano, possibilità che si è sviluppata al fine di de-sigillare almeno parzialmente una zona con problematiche di tipo idraulico situata in un contesto ancora scarsamente urbanizzato (Accordo siglato tra proprietà e Amministrazione comunale il 15/10/21 Repertorio 33). Il nuovo progetto, a firma dell'Arch. Maurizio Maggi, prevede la rigenerazione a verde di quella parte riconoscendone un valore ecologico importante e la realizzazione della stessa capacità edificatoria pari a 1000 mq di SU in via Berlinguer nella frazione di Osteria Nuova in aderenza al centro abitato ed a distanza pedonale dalla stazione ferroviaria e dai servizi essenziali.

L'altra esigenza importante per l'intero comune è realizzare un luogo multifunzionale a servizio della Ciclovia del Sole a scopo turistico, dell'intermodalità e della frazione arricchendone le dotazioni con funzioni per l'ospitalità, la ricreazione e i servizi alla persona.

Sala Bolognese può essere un punto di accesso per la perlustrazione turistica del territorio della pianura Bolognese, per il turismo lento e leggero, per i camminatori, i ciclisti e gli amanti della natura e dell'arte, offrendo itinerari integrativi di particolare interesse quali la visita alla Pieve di Santa Maria Annunziata di impianto Romanico e la visita all'area naturalistica di Dosolo (Area protetta di 55 ha).

Il progetto prevede la realizzazione di una struttura con funzioni di accoglienza e pernottamento (B&B-affittacamere-ostello), campeggio e sosta camper, assistenza meccanica e affitto biciclette, deposito e trasporto bagagli, negozio alimentare di vicinato e bar-trattoria (merende, panini pranzi da asporto), servizi ricreativi sportivi.

L'obiettivo strategico è arricchire l'infrastruttura ciclo viaria internazionale di un luogo di sosta piacevole legato alla possibilità di sfruttare anche la presenza della ferrovia per connettersi ai principali luoghi turistici regionali e nazionali. La ciclovia inaugurata ad aprile del 2021 è destinata a divenire il principale itinerario turistico ciclo viario nazionale e Bologna, per sua vocazione, ne diventerà un nodo di arrivo e partenza strategico.

Il Comune di Sala Bolognese ha aderito al portale Bologna Welcome Card che a livello della Città metropolitana si trasforma nel progetto EXtraBo, portale del territorio turistico di Bologna e Modena, per attuare il programma turistico di promozione locale PTPL recentemente approvato.

L'area è completamente urbanizzata, ricca di dotazioni, che ne favoriscono il ruolo di interscambio, quali i numerosi parcheggi ed appunto la stazione SFM.

Nell'insieme pertanto si configura come un'azione di rigenerazione complessa per favorire da una parte la rinaturalizzazione di un spazio già precedentemente destinato all'urbanizzazione e dall'altra la realizzazione di dotazioni in una zona ricca di urbanizzazioni e infrastrutture migliorando l'area di verde di qualità con corridoi verdi con alberi d'alto fusto alternati a spazi ricreativi per la sosta ed il relax.

Il progetto nasce da una proposta della società Agape s.r.l proprietaria dei terreni interessati dall'intervento e contestualmente detentrica delle capacità edificatorie da trasferire.

1. STATO ATTUALE DELL'AREA

Si tratta di un'area pianeggiante complessiva di 27.785 Mq, di cui 8.610 mq. a nord di via Berlinguer, 13.305 mq a est della nuova via che conduce alla Stazione Osteria Nuova e 1.350 a ovest della stessa via; la parte restante dell'area di 4.520 mq è costituita da urbanizzazioni e strade (compresa la via Berlinguer) già completamente attuate. Le aree a nord della via Berlinguer, sono coltivate e prive di vegetazione d'alto fusto, come anche l'area a sud della via Berlinguer che pur risultando interclusa tra urbanizzazioni (la via Berlinguer, la via della Stazione e i parcheggi della stazione) è anch'essa coltivata. Recentemente a nord della via Berlinguer è stato realizzato l'accesso alla ciclovia del Sole, mentre a sud della ciclovia è stata realizzata l'area per sgambamento cani, un parcheggio sosta per autobus, una ciclabile in sede propria che attraversa il sottopasso ferroviario, oltre ad una strada d'accesso all'area dei parcheggi della stazione per ora priva di titolazione.



L'area è inserita in un ambito più vasto su cui insiste:

- la stazione ferroviaria di Osteria Nuova del SFM, situata sulla linea Bologna-Poggio Rusco (Linea RFI BO-VR);

- il parcheggio ad est della Stazione con 206 stalli auto, 41 stalli moto, 3 stalli autobus, 3 stalli disabili;
- il parcheggio ad ovest della stazione con 147 stalli auto, 18 stalli moto, 4 stalli disabili
- la ciclovia del Sole, che nel tratto Osteria Nuova – Mirandola ricalca la vecchia linea ferroviaria;
- ciclabili locali che connettono la zona Stazione con Sala Bolognese e altre località del territorio;
- il Locale Nuova Luna (discoteca, pizzeria, ecc.);
- l'area di sgambamento cani.

All'intorno si trovano insediamenti residenziali di recente costruzione a bassa densità.

La zona è attraversata da un elettrodotto AT che ha un traliccio situato in prossimità della stazione ferroviaria.

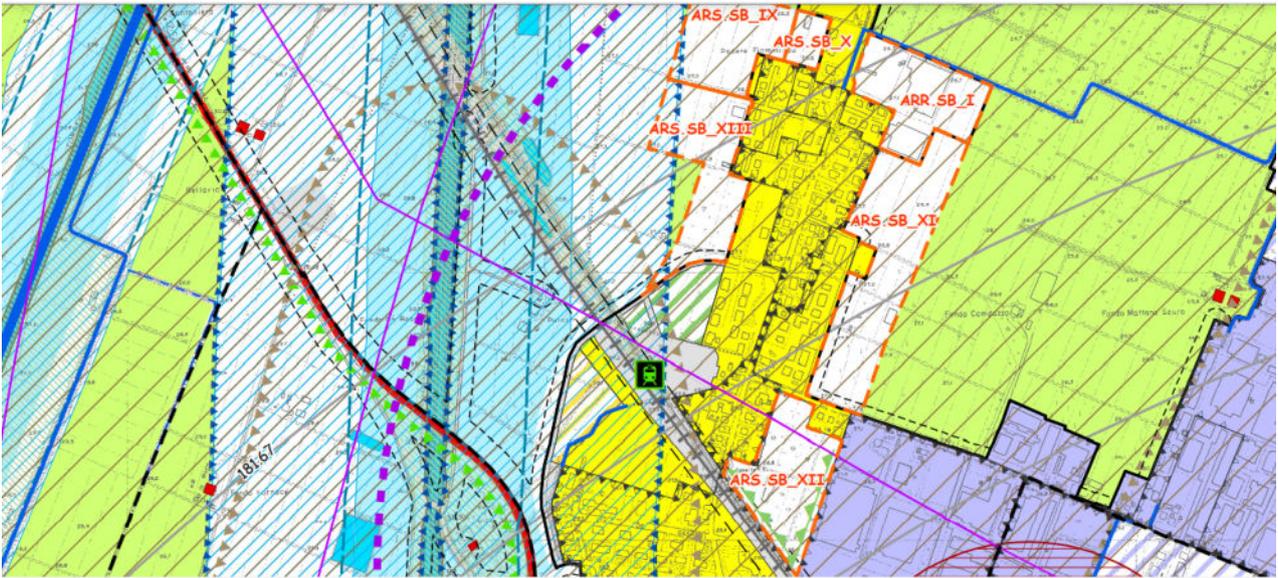
La linea ferroviaria S3 è percorsa da 66 treni al giorno ed è utilizzata da circa 1100 utenti al giorno (559 saliti e 531 discesi, rilevazioni Nov. 2019 , RER).

2. SITUAZIONE URBANISTICA

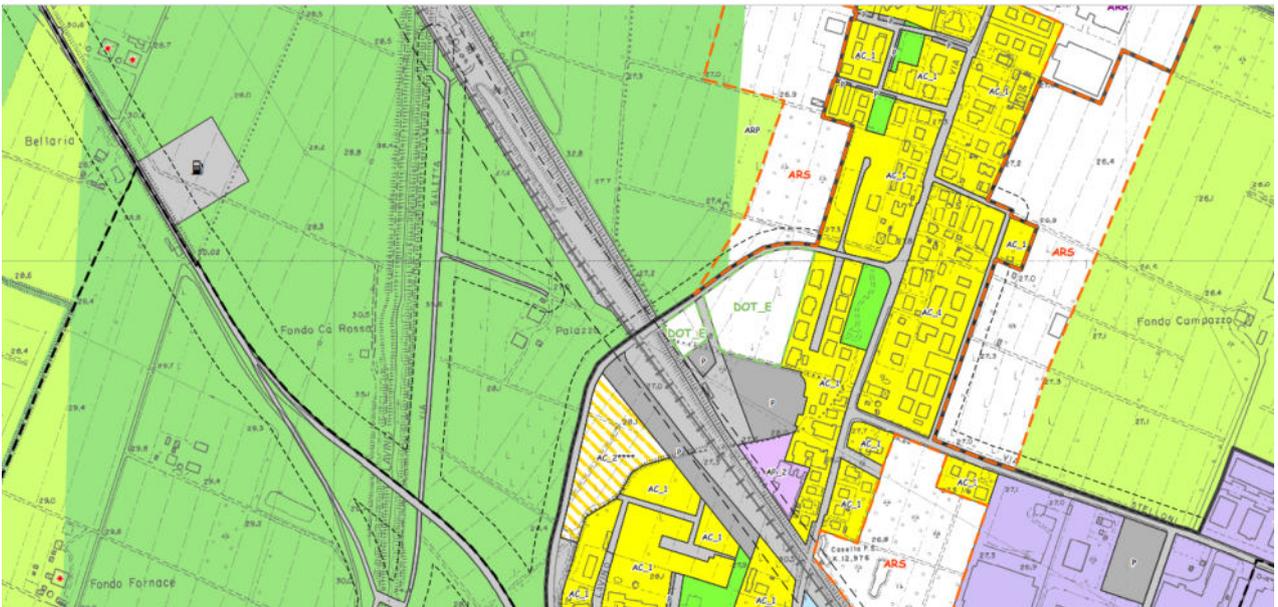
Il PSC vigente include la parte di area a sud della via Berlinguer nel perimetro del centro abitato ma la esclude dal territorio urbanizzato del 2003 anche se dalla base cartografica si evince che parte dell'area è già edificata. Nella Tav. 2b parte dell'area a Nord di via Berlinguer è inserita nell'Ambito di espansione ARS SB XIII e per la parte a sud della via Berlinguer è classificata DoT (Dotazioni ecologiche). La grafica è chiarita nel RUE dove si evince la parte urbanizzata residenziale inserita nel territorio consolidato, la zona a parcheggi, la zona di previsione insediativa a nord della via Berlinguer, la viabilità di accesso e l'ambito di dotazioni ecologiche intercluso.



TAV 2E – Area INCLUSA parzialmente nel perimetro del centro abitato, esclusa dal territorio urbanizzato del 2003.



TAV 2B



TAV- RUE

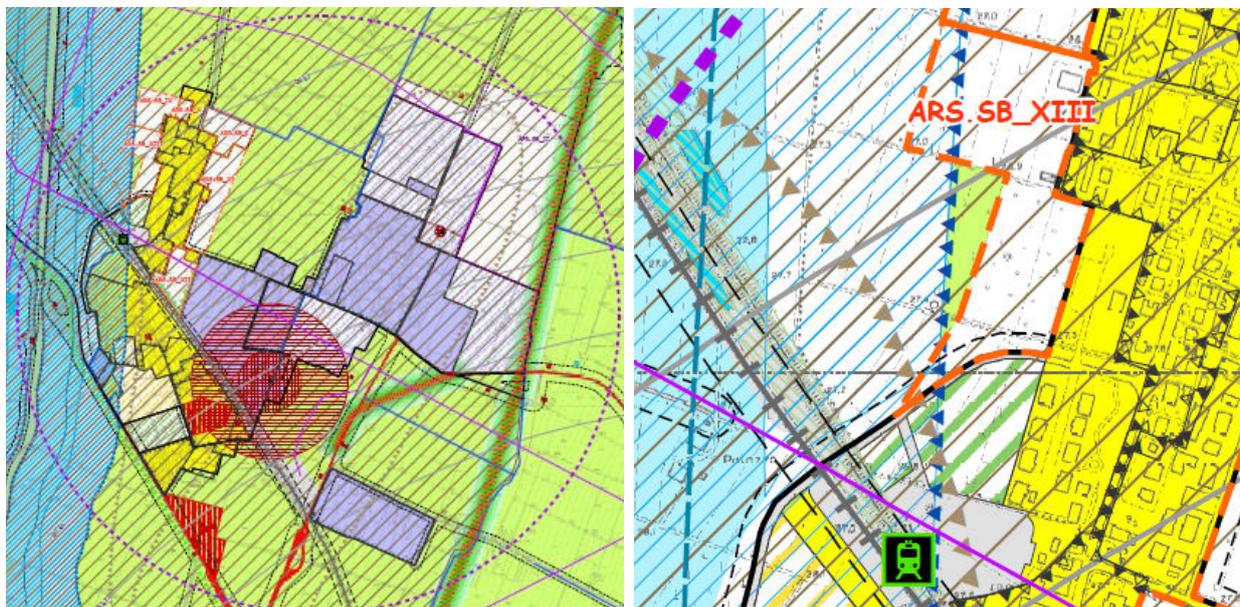
3. POTENZIALI CRITICITÀ AMBIENTALI DELL'INTERVENTO

L'area allo studio è a margine del territorio urbanizzato e per la sua trasformazione ad usi urbani misti si deve verificarne la sostenibilità ambientale rispetto alle criticità evidenziate dal sistema di vincoli e tutele degli strumenti di pianificazione.

Le problematiche di sostenibilità in base al vigente PSC

Nella Tavola SB/T "Classificazione del territorio e sistema delle tutele" del vigente PSC di Sala Bolognese si ritrovano i principali elementi di attenzione per l'intervento allo studio. L'area, per la porzione a sud di via Berlinguer è interna al Perimetro dei Centri Abitati (Art. 70 NTA che disciplina le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni) ma è esterna al Territorio

Urbanizzato. Il rischio idraulico è il tema di maggior rilievo ed è approfondito dal Piano stralcio per il bacino del torrente Samoggia.



Estratti della Tavola PSC SB/T "Classificazione del territorio e sistema delle tutele"

La porzione orientale dell'area, più a ridosso dell'abitato residenziale, non palesa evidenti criticità né a livello di elementi storico-culturali, né a livello di rischi naturali, né per la presenza di rilevanti elementi di interesse naturale, ambientale e paesaggistico. Unico elemento di attenzione è il fatto di rientrare tra le pertinenze fluviali del Torrente Lavino e tra le aree potenzialmente inondabili (come vasta parte della pianura bolognese).

La porzione più occidentale, adiacente alla linea ferroviaria Verona-Bologna, necessita di maggiore attenzione progettuale per garantire la sostenibilità degli ipotizzati interventi di trasformazione, dovendo soprattutto affrontare il rischio di alta probabilità di inondazione. Risulta anche essere area interessata da dossi o paleodossi, per cui l'obiettivo è di preservarne le morfostrutture. Va inoltre verificata la distanza di prima approssimazione (DPA che deve fornire il gestore) per l'elettrodotto che corre a sud dell'area.



Elettrodotto AT (superiore a 35 kv)

Il PSC individua i tracciati delle linee elettriche ad alta tensione esistenti come indicazione di massima, non identificando le fasce di rispetto. Nella documentazione a corredo del titolo abilitativo il soggetto attuatore dovrà presentare il rilievo dell'esatta posizione della linea elettrica.

Il rischio idraulico evidenziato dal PSAI

Il PSAI del torrente Samoggia - aggiornamento 2007 e s.m.i., alla Tavola 2.24 Zonizzazione dei torrenti Lavino, Olivetta e Landa (Titolo II - Rischio idraulico e assetto rete idrografica), include la porzione occidentale allo studio tra le aree ad alta probabilità di inondazione e nella Tavola 1.2 "Classificazione del reticolo idrografico e ambiti territoriali normati" si ricomprende l'intera area tra le fasce di pertinenza fluviale.¹ In particolare il PSAI nella Tavola B_2 segnala per il Lavino tratti passibili di sormonto arginale per piene con tempo di ritorno 200 anni e nella Tavola A evidenzia una situazione a rischio elevato o molto elevato.

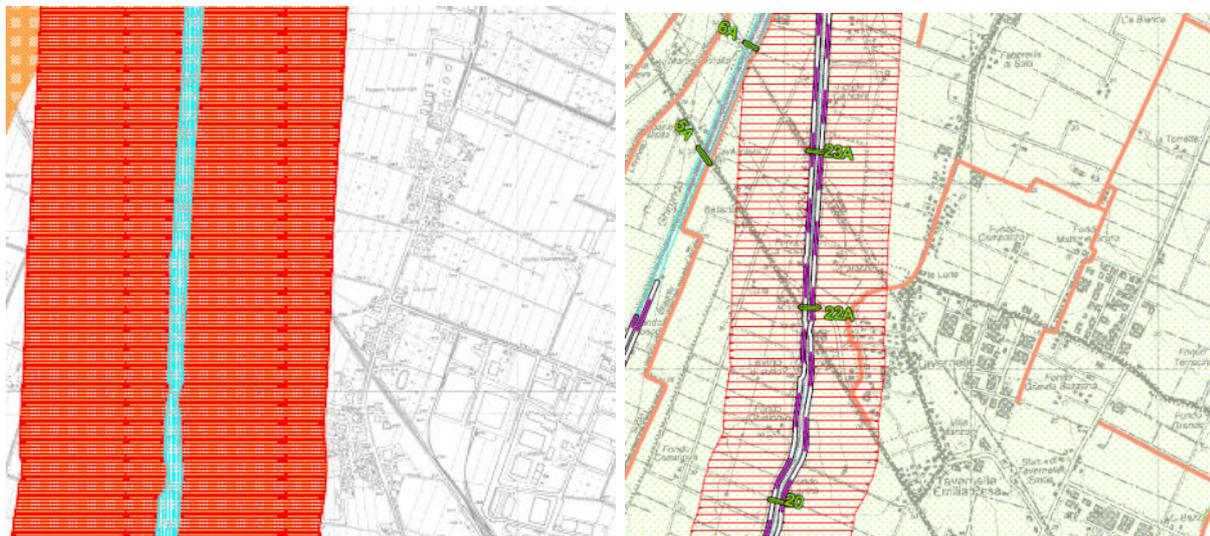
All'interno delle "aree ad alta probabilità di inondazione" (art. 16) può essere consentita la realizzazione di nuovi fabbricati e manufatti solo nei casi in cui essi siano interni al territorio urbanizzato o espansioni contermini dello stesso e la loro realizzazione non incrementi sensibilmente il rischio idraulico rispetto al rischio esistente. Inoltre può essere consentita la realizzazione di nuove infrastrutture, comprensive dei relativi manufatti di servizio, solo nei casi in cui esse siano riferite a servizi essenziali, la loro realizzazione non incrementi sensibilmente il rischio idraulico rispetto al rischio esistente e risultino coerenti con la pianificazione degli

¹ Aree ad alta probabilità di inondazione: Le Aree ad alta probabilità di inondazione sono aree passibili di inondazione e/o esposte alle azioni erosive dei corsi d'acqua per eventi di pioggia con tempi di ritorno 50 anni (nella Tavola B_2 sono individuate relativamente a piene con tempi di ritorno di 25 anni in pianura). Gli "elementi antropici" presenti in tali aree, rispetto ai quali il danno atteso è medio o grave, danno luogo a rischio idraulico elevato e molto elevato.

Fasce di pertinenza fluviale: insieme delle aree all'interno delle quali si possono far defluire con sicurezza le portate caratteristiche di un corso d'acqua mediante opere di regimazione a basso impatto ambientale e interventi necessari a ridurre l'artificialità del corso d'acqua e a recuperare la funzione di corridoio ecologico; fanno inoltre parte della fascia di pertinenza fluviale i terrazzi idrologicamente connessi, le aree da salvaguardare e regolamentare per ridurre i rischi di inquinamento dei corsi d'acqua e/o di innesco di fenomeni di instabilità dei versanti.

interventi d'emergenza di protezione civile. Sono sottoposti al parere dell'Autorità di Bacino che si esprime in merito alla compatibilità e coerenza degli interventi sia la realizzazione dei nuovi fabbricati sia la realizzazione delle nuove infrastrutture (ad eccezione di quelle al servizio degli insediamenti esistenti).

Inoltre il Piano stralcio "Samoggia" nella Tavola 1.2 Classificazione del reticolo idrografico e ambiti territoriali normati (Titolo II - Rischio idraulico e assetto rete idrografica) individua le Aree soggette al controllo degli apporti d'acqua nel territorio di pianura (art.20), tra cui l'intera area di cui al presente studio. L'art. 20 (controllo degli apporti d'acqua in pianura e nel territorio collinare) prescrive che al fine di non incrementare gli apporti d'acqua piovana al sistema di smaltimento e di favorire il riutilizzo di tale acqua, i Comuni, per le aree ricadenti nel territorio di pianura prevedono, nelle zone di espansione, per le aree non già interessate da trasformazioni edilizie, la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane per un volume complessivo di almeno 500 metri cubi per ettaro di superficie territoriale² per le aree ricadenti nel territorio di pianura. Il volume complessivo può essere garantito anche attraverso un progetto di sistemazione organica delle reti di raccolta e smaltimento delle acque. Gli strumenti di pianificazione dovranno garantire il permanere delle destinazioni d'uso e delle caratteristiche funzionali delle aree, a meno di un'adeguata modifica, ove necessario, dei sistemi di raccolta.



Estratti del PSAI Samoggia; a sinistra: Tavola 2.24 "Zonizzazione dei torrenti Lavino, Olivetta e Landa", a destra: Allegato alla relazione: Tavola B_2 "Aree passibili di inondazione, aree di potenziale allagamento e sezioni trasversali di riferimento",

² Nel conteggio del volume complessivo dei sistemi di raccolta sono escluse le superfici permeabili destinate a parco o a verde compatto che non scolano (direttamente o indirettamente e considerando saturo d'acqua il terreno) nel sistema di smaltimento delle acque meteoriche e le superfici territoriali destinate alla realizzazione di sistemi di raccolta a cielo aperto.



Estratti del PSAI Samoggia; a sinistra: Tavola A "Localizzazione delle situazioni a rischio elevato e molto elevato", a destra: Tavola 1.2 "Classificazione del reticolo idrografico e ambiti territoriali normati"

Il PTM della Città metropolitana di Bologna

Il Piano Territoriale Metropolitano della Città metropolitana di Bologna, approvato nel maggio 2021, costituisce l'atto di pianificazione territoriale generale attraverso cui sono definite per l'intero territorio di competenza le scelte strategiche e strutturali di assetto del territorio e della sostenibilità sociale, economica e ambientale degli interventi di trasformazione del territorio.

La Tavola 2 Carta degli Ecosistemi definisce quanto segue per l'area allo studio:

- la porzione orientale ricade negli Ecosistemi agricoli: Ecosistema Agricolo della pianura (Art. 16 e 18): Aree agricole della Pianura Alluvionale.
- la porzione occidentale ricade negli Ecosistemi Naturali: Ecosistemi delle acque correnti (Art.19): Aree interne alle fasce perifluviali (Art. 22). È anche fascia interessabile da esondazioni con tempo di ritorno di 200 anni (poiché per quel tratto del Lavino la linea di esondazione non è cartograficamente individuata, la si deve considerare coincidente con la fascia perifluviale).

All'Art. 22 - si precisa che le Fasce perifluviali di pianura ricomprendono:

- a) ambiti di tutela paesaggistica di cui all'art. 4.3 delle norme del PTCP allegato al PTM in quanto costituente pianificazione regionale e, in particolare, recepimento e integrazione degli artt. 17 e 34 del PTPR;
- b) fasce di pertinenza fluviale della pianificazione di bacino vigente (individuate graficamente o, se non individuate, definite in conformità alle disposizioni della pianificazione di bacino stessa). Rientrano nelle dette fasce di pertinenza fluviale le aree ad alta probabilità di inondazione e le aree esondabili per piene con tempo di ritorno di 200 anni.

Per le Fasce perifluviali di pianura si dispone che, fermo restando quanto stabilito dalle previsioni del PTPR e del PSAI e in conformità al regime delle competenze del PTM in relazione alla disciplina delle nuove urbanizzazioni e del territorio rurale, nelle fasce perifluviali di pianura

non sono ammesse nuove urbanizzazioni di cui all'art. 35, comma 1, della legge regionale Emilia-Romagna n. 24/2017.

L'ecosistema delle acque correnti (art.19) fornisce una serie di servizi ecosistemici essenziali, tra cui "servizi culturali" attraverso la sussistenza di elementi di identità paesaggistica e di attività fruibili per il tempo libero.

All'art. 18 (comma 11), si prescrive che nell'Ecosistema Agricolo della pianura le attività per il tempo libero quali laghetti per la pesca, attività sportive et similia non devono prevedere ulteriori impermeabilizzazioni né comportare e/o determinare condizionamenti all'attività agricola.



Estratti del PTM di Bologna; a sinistra: Tavola 2 "Carta degli ecosistemi", a destra: Tavola 3 "Carta di area vasta del rischio idraulico, rischio da frana e dell'assetto dei versanti"



Estratti del PTM di Bologna; a sinistra: Tavola 4 "Carta di area vasta delle aree suscettibili di effetti locali", a destra: Tavola 5 "Carta delle reti ecologiche, della fruizione e del turismo"

I contenuti normativi e cartografici del PTCP che conservano validità ed efficacia

Anche in presenza del nuovo PTM non sono abrogati i contenuti normativi e cartografici del PTCP che, anche ai sensi dell'art. 76, comma 3, della legge regionale Emilia-Romagna n. 24/2017, costituiscono pianificazione regionale e, in particolare, recepimento e integrazione

delle norme o comunque dei contenuti del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale e del vigente Piano di Tutela delle Acque che, a tal fine, sono allegati al PTM sub Allegati A e B per formarne parte integrante e sostanziale.

L'allegato al piano A - Norme e cartografie del PTCP costituenti piano regionale di tutela delle acque non evidenzia problematiche di rilievo per l'area allo studio.

L'Art. 4.3 - Fasce di tutela fluviale (FTF) recepisce e integra i contenuti degli artt. 17 e 34 e dell'Elaborato M del PTPR, dell'art. 18 del PSAI (fasce di pertinenza fluviale), nonché le corrispondenti norme degli altri Piani Stralcio di Assetto idrogeologico. Si dispone che le fasce di tutela fluviale faranno parte di norma del territorio rurale e non dovranno essere destinate ad insediamenti e infrastrutture, salvo che facciano già parte del Territorio Urbanizzato e salvo quanto consentito ai punti seguenti. Si dà come indirizzo che gli strumenti urbanistici comunali od intercomunali, i piani dei Parchi e i Progetti di tutela, recupero e valorizzazione di aste fluviali prevedono, ove opportuno:

- sistemazioni atte a ripristinare e favorire la funzione di corridoio ecologico;
- percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
- sistemazioni a verde per attività del tempo libero all'aria aperta e attrezzature sportive scoperte che non diano luogo a impermeabilizzazione del suolo;
- chioschi e attrezzature per la fruizione dell'ambiente fluviale e perifluviale, le attività ricreative e la balneazione.

L'Allegato al piano B - Norme e cartografie del PTCP costituenti pianificazione paesaggistica regionale segnala che l'area allo studio è interessata dalle problematiche di Gestione delle acque meteoriche: Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura, come praticamente tutto il territorio metropolitano di pianura (problematica segnalata dal PSAI).

4. SCHEMA DI PROGETTO

L'area di forma trapezoidale è attraversata dalla via Berlinguer e da una sua diramazione verso sud. La via Berlinguer, di rango comunale si è formata come via alternativa a quella storica e porta i traffici veicolari provenienti dalla Persicetana direttamente alla Stazione di Osteria Nuova. La strada sottopassa la nuova linea ferroviaria che scorre alta con un ampio ponte. L'area è inoltre è raggiungibile dalla fermata ferroviaria e dalla viabilità storica.



Accessibilità: Viabilità principale e secondaria, mobilità ciclabile e pedonale.



Schema funzionale di progetto

Il progetto, come descritto in premessa, prevede di realizzare un trapezio con urbanizzazioni di elevata qualità edilizia e a bassa impronta ecologica ottemperando alle più recenti prescrizioni in termini energetici e di riutilizzo dei materiali da costruzione riducendo al minimo la superficie permeabile e realizzando coni di verde ombroso alternati all'edificato al fine di limitare le isole di calore e migliorare le zone d'ombra rispetto alla situazione attuale concentrate esclusivamente nei bordi dell'ex ferrovia. Il progetto sfrutta l'orientamento est ovest per ottenere il massimo ombreggiamento nell'arco della giornata.

L'insediamento residenziale di 1000 mq di SU è distribuito in un ampio ambito trapezoidale da realizzare a ridosso della zona residenziale attuale. La dimensione del lotto consente di costruire edifici mono-bifamiliari a bassa densità con elevate prestazioni energetiche e una destinazione a verde privato per almeno il 50 % della superficie fondiaria; non sono previste opere di urbanizzazione ad eccezione dei parcheggi pertinenziali e della viabilità di accesso e distribuzione.

Un corridoio vegetale separa l'insediamento residenziale dall'area che sarà urbanizzata per realizzare la struttura con funzioni miste per la quale si prevedono 1400 mq di SU distribuiti su due/tre piani con spazi cortilivi dedicati per la ristorazione e la ricreazione delle persone, e per le attività commerciali di vicinato (alimentari e non), rivolti ed accessibili dalla stazione ed in continuità con la zona verde. Il progetto prevede che sia chiaro l'uso pubblico dello spazio al piano terra pur riservando parte dell'area a verde privato. I parcheggi saranno realizzati al di là

della strada di penetrazione nella fascia prossima alla ferrovia in continuità con quelli dedicati agli autobus. Chiaramente la struttura potrà usufruire anche dei tanti parcheggi presenti nell'area al fine di creare sinergie e limitare nuove aree impermeabilizzate, vista la sovrabbondanza di urbanizzazioni presente. Tale situazione si pone in testata rispetto alla ciclovia quasi per favorirne la tappa. La struttura turistica avrà circa 10 camere di cui alcune attrezzate con angolo cottura; avrà una sala colazione, ma per la ristorazione si dovranno creare delle sinergie con il bar/trattoria. La struttura offrirà anche assistenza per le biciclette, possibilità di deposito, custodia bagagli ed eventualmente trasporto dei bagagli oltre all'affitto biciclette.

Oltre alla via Berlinguer in prossimità della ciclovia verrà realizzata una piccola area (1930 mq) a campeggio per chi si muove con anche la tenda al seguito, per circa 10-15 tende, dotata di bagni comuni, i cui utenti potranno servirsi anche dei servizi della struttura turistica; l'area sarà piantumata con alberi d'alto fusto ad ombreggiatura permanente. Nella zona limitrofa si prevede la realizzazione di alcuni impianti sportivi, tennis, padel, basket ecc... come zona ricreativa sia per gli ospiti della struttura che per i residenti ed in particolare i bambini. Zone verdi delimiteranno l'ambito sia verso l'area agricola sia verso la ciclovia.

Nel parcheggio ad ovest della ferrovia già esistente potranno essere riservati alcuni spazi per la sosta camperistica organizzata (tra i 5 e i 10 camper); gli utenti potranno usufruire dei servizi della struttura turistica. Esiste infatti nel complesso un esubero di parcheggi rispetto alle esigenze della stazione ferroviaria.

Ripartizione fondiaria:

Superficie fondiaria (comprese urbanizzazioni pertinenziali):

AREA RESIDENZIALE :	mq	5.250	if 0,20	SU mq 1.000.
AREA MISTA (turistica)	mq	4.060	if 0,35	SU mq 1.400
(turistica, bar-ristorante, bici service, commercio alimentari e non)				
AREA CAMPEGGIO (turistica)	mq	1.930		SU mq 150
AREA VERDE / SPORT	mq	1.930		SU mq 100
VERDE URBANO	mq	8.745		
PARCHEGGIO	mq	1.350		
URBANIZZAZIONI già realizzate	mq	4.520		
TOTALE		MQ 27.785		

5 STATO CATASTALE



6 FOTO



















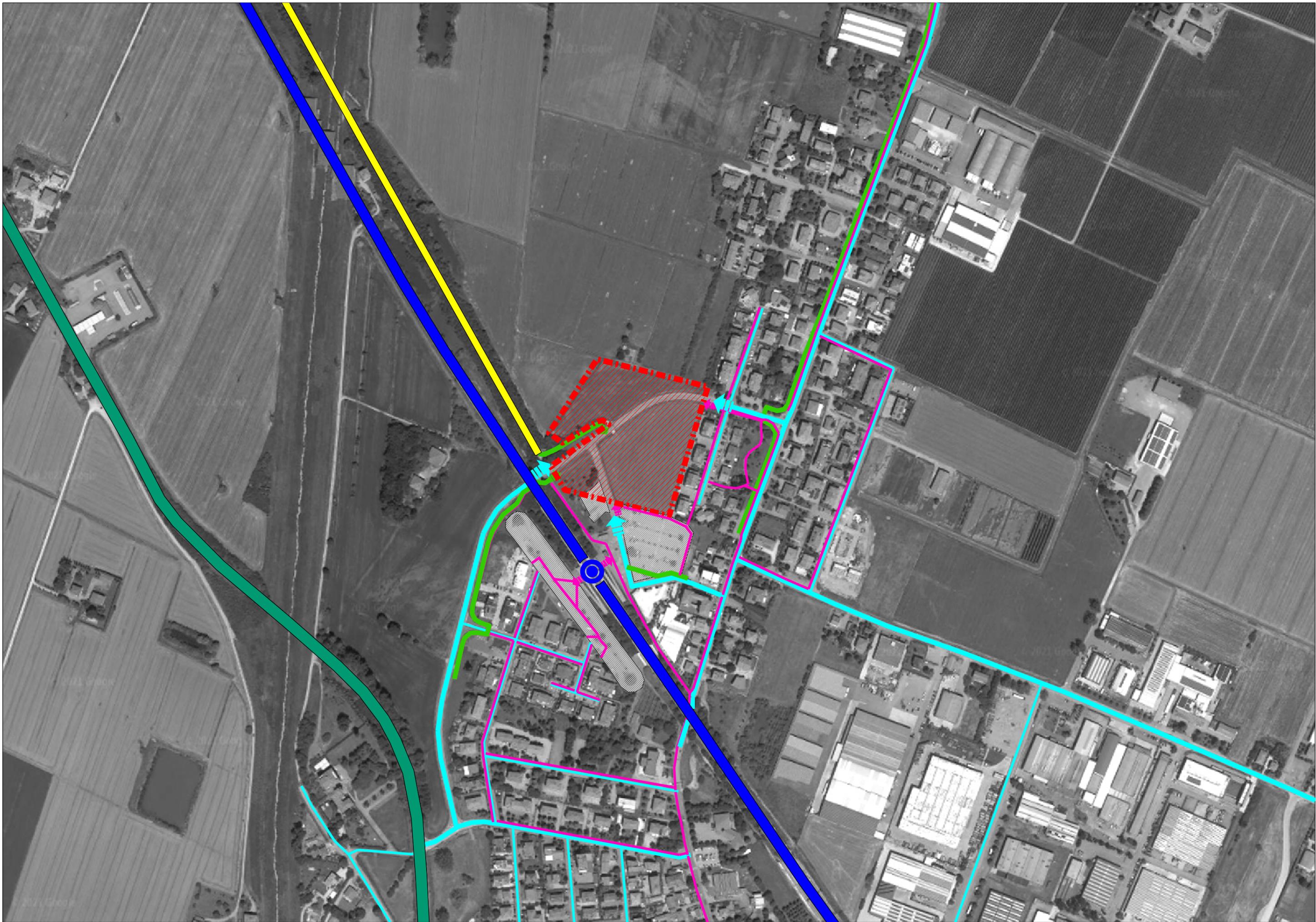


ALLEGATI:

1. Accessibilita' territoriale

2. Schema di assetto A3

3. Catasto A3

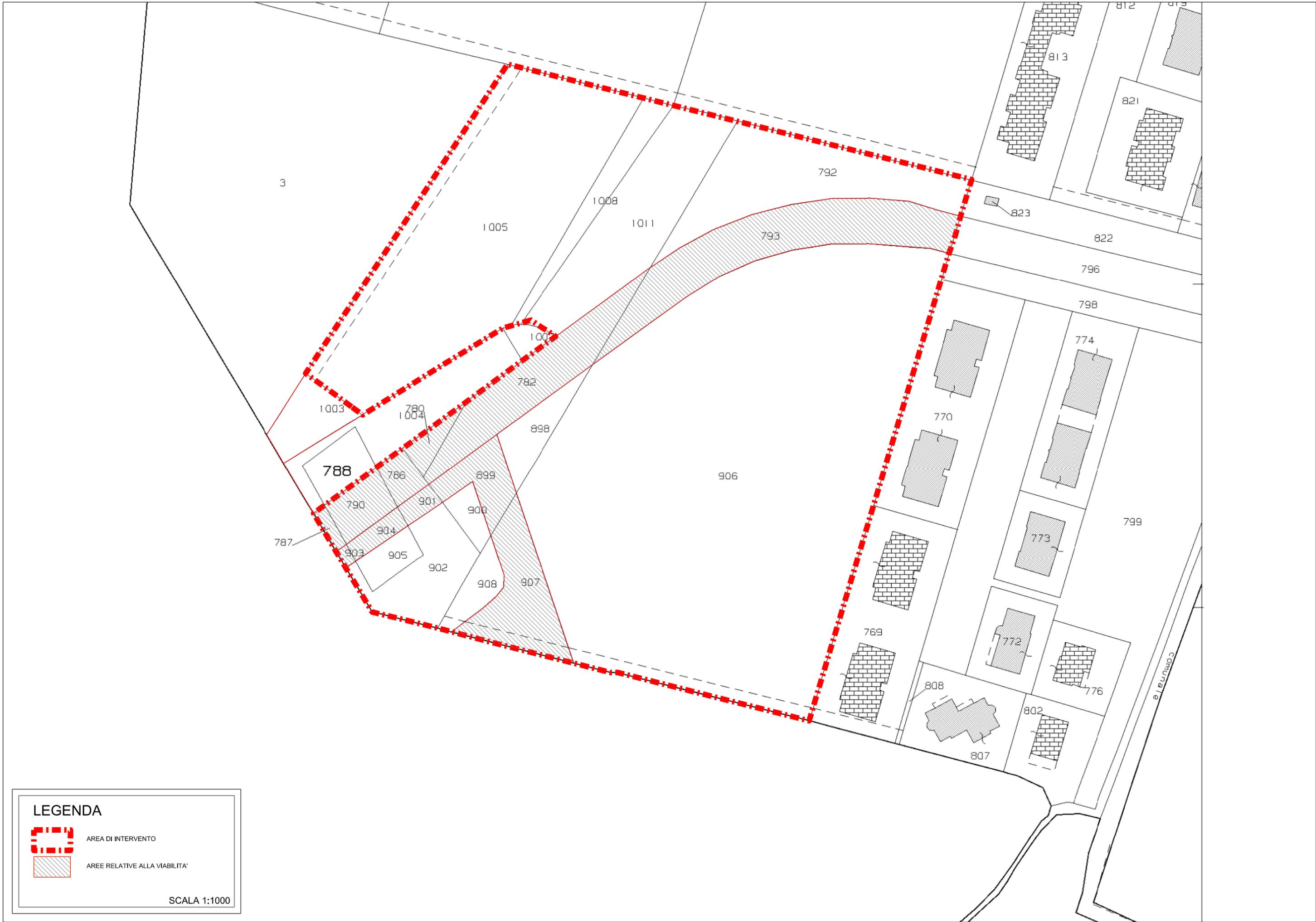




LEGENDA

-  AREA RESIDENZIALE
-  AREA TURISTICA
-  AREA TURISTICA PER ATTIVITA' ALL'APERTO (CAMPEGGIO)
-  AREA SPORTIVA
-  AREA VERDE PUBBLICO
-  FERROVIA
-  CICLOVIA DEL SOLE
-  CICLABILE ESISTENTE
-  CICLABILE DI PROGETTO
-  PARCHEGGIO
-  PUNTI DI ACCESSO ALLE AREE

SCALA 1:1000



LEGENDA

-  AREA DI INTERVENTO
-  AREE RELATIVE ALLA VIABILITA'

SCALA 1:1000