

**PIANO OPERATIVO COMUNALE**

**Variante 2021  
AMBITO ARS.SB\_I**

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

## **INTRODUZIONE**

### **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.

### **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"*.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 16/04/2021 è stata parzialmente rettificata la Delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 20/12/2018, a seguito del Comitato Urbanistico Metropolitano (CUM), del 26.03.2021 per l'attuazione di un ambito di Sala attraverso l'Accordo Operativo, il cui verbale pervenuto in data 13/04/2021 con prot. 5653, sottoscritto dai rappresentanti della Regione e dalla Città Metropolitana ha avuto il seguente esito: *"In virtù di quanto sopra argomentato e visto l'esito dell'esame congiunto svolto dai membri del CUM, i rappresentanti del CUM concordano sulla necessità di procedere con l'attuazione dell'ambito in oggetto attraverso una variante al POC avente valore ed effetti di PUA, in coerenza con i disposti dell'art. 4 della LR 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. Si conviene, inoltre, sulla necessità per il Comune di convocare il Consiglio Comunale per rettificare la delibera di indirizzo adottata ai sensi dell'art. 4 di cui sopra specificando che le previsioni selezionate andranno attuate mediante variante al POC come sopra meglio specificato. In tale sede, inoltre, l'amministrazione comunale potrà valutare se procedere con ulteriore avviso finalizzato alla selezione di ulteriori ambiti da attuare con variante al POC, nel rispetto del dimensionamento del PSC vigente"*;

L'Amministrazione Comunale ha avviato il percorso di selezione di ulteriori aree a cui dare attuazione mediante una variante al POC, nel rispetto del dimensionamento del PSC vigente attraverso la Delibera di Giunta Comunale n. 31 del 08/04/2021 con la quale ha approvato l'Avviso pubblico per la raccolta e la selezione delle proposte di trasformazione urbanistica ed edilizia da programmare nella variante al Piano Operativo Comunale 2017-2022.

All'interno dell'Avviso venivano indicati i criteri generali per la selezione degli ambiti per la redazione della variante al POC in riferimento alla cosiddetta "città pubblica", ossia il sistema delle dotazioni territoriali pubbliche e sociali di interesse per la collettività, ivi compresa l'edilizia residenziale sociale (ERS). Per la frazione di Sala si prevedevano interventi di miglioramento della viabilità locale e di potenziamento del sistema dei servizi sportivi esistenti, all'interno di un contesto caratterizzato da una offerta quantitativamente più che adeguata ma che può richiedere interventi di qualificazione puntuale.

A seguito della pubblicazione dell'Avviso di cui sopra sono pervenute n. 2 manifestazioni di interesse entro i termini e n. 1 manifestazione di interesse fuori termine. I soggetti privati hanno presentato la loro candidatura il .../.../2021 con prot. ...., relativa all'attuazione del comparto ARS.SB\_I posto nel Comune di Sala Bolognese località Padulle. L'intervento proposto di attuazione del comparto ARS.SB\_I posto nella frazione di Sala, prevede:

- la realizzazione di mq 2.961,00 di SU (quantificando un indice pari a 10,92% mq/mq) a destinazione "Residenziale di espansione " e altri usi associati ammessi ed un numero indicativo di alloggi pari a 33 (compresa la quota ERS);
- la realizzazione di un parco pubblico attrezzato;
- la realizzazione di area adibita a parcheggio, ubicata in prossimità dell'ingresso al Comparto perpendicolare a Via della Pace, posto tra la trattoria Il Gallo e il parcheggio degli autobus da cedere successivamente all'amministrazione comunale;

Con deliberazione consigliere n. 57 del 30/09/2021 è stata approvata la selezione delle previsioni del PSC a cui dare attuazione ai sensi dell'art. 4 della LR n. 24/2017 e ss.mm.ii e degli artt. 30 co. 4, 34 e 35 e della LR n. 20/2000 - Schede di indirizzo per la successiva presentazione di variante al POC con valenza di PUA e che l'Ambito in oggetto rientra tra quelli selezionati.

Pertanto il presente strumento operativo, denominato "Variante al POC 2019-2024" rientra ai sensi del co. 4 dell'art.4 della LR n. 24/2017 e ss.mm.ii, 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\_V) si adotterà la Variante al Piano Operativo Comunale (POC) con valenza di Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

## **GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE**

Il documento che accompagnava l'avviso pubblico per la raccolta e la selezione delle proposte di trasformazione urbanistica da programmare nella variante al POC, indicava già gli obiettivi individuati dalla Pubblica amministrazione del Comune di Sala Bolognese.

Il Documento si focalizzava in sintesi sui seguenti obiettivi:

- miglioramento della viabilità locale e al 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;
- proposte finalizzate all'incremento della sicurezza del territorio, in relazione in particolare alla vulnerabilità idraulica e sismica.

## **Contenuti della seguente Variante**

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

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

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

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

L'intervento previsto con l'attuazione dell'Ambito ARS.SB\_I ha come oggetto lo sviluppo degli insediamenti urbani, per la residenza e le funzioni di servizio ad essa complementari mettendo in attuazione complessivamente circa 2.961,30 mq di Su nella frazione di Padulle.

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 (70 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\_I) nella seguente Variante al POC rappresenta un'ulteriore 8% dello sviluppo residenziale previsto nell'arco temporale del POC vigente.**

### **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 dell'Ambito ARS.SB\_I 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.**

### **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 = 10,92% 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:

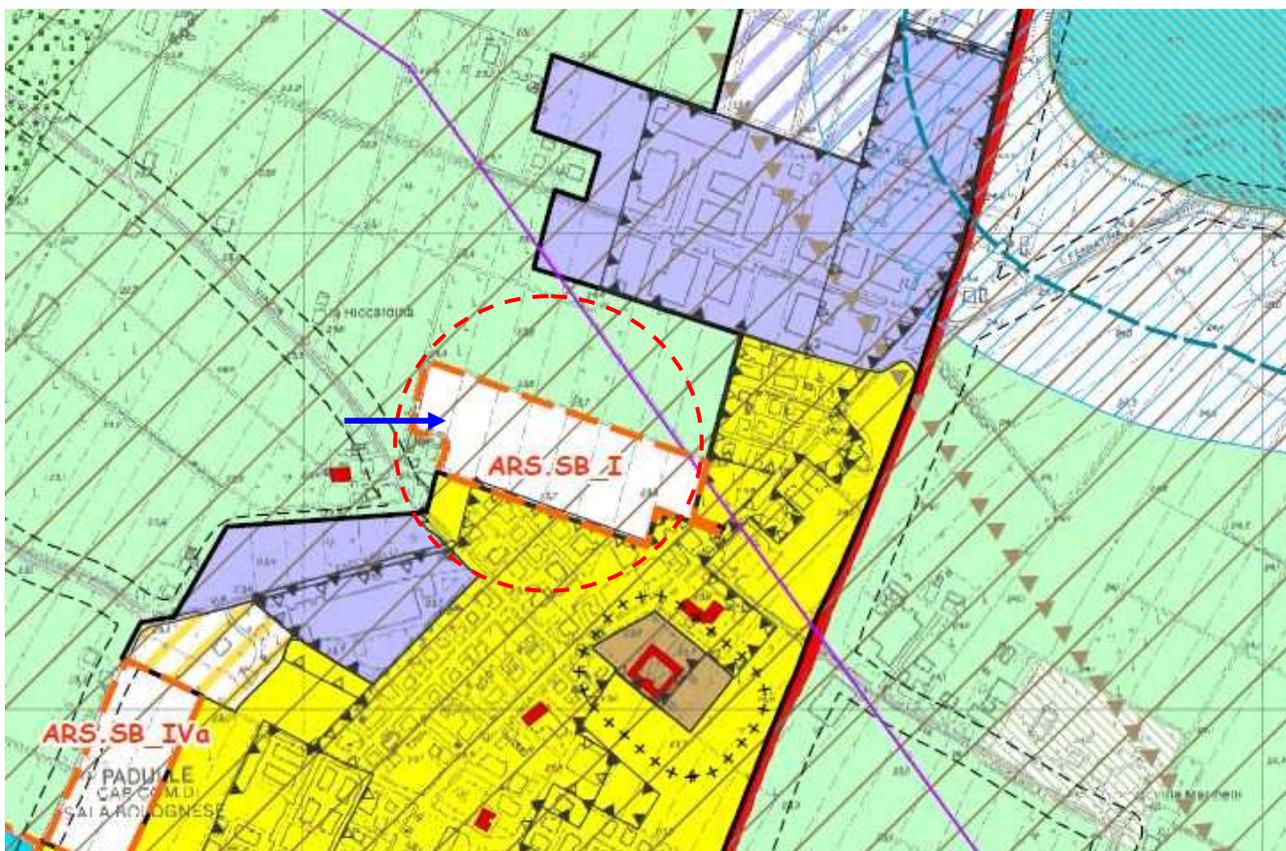
- alla quota di SU che il Comune intenda riservarsi per edilizia residenziale sociale (ERS);
- alla quota SU derivante dal trasferimento dei DE per la cessione/realizzazione di dotazioni ecologiche e/o territoriali;
- alla quota SU derivante dal trasferimento di DE originatisi da Accordi ai sensi dell'art. 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\_I è stato attribuito un UT: =0.10 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 Padulle (realizzazione di un parco pubblico attrezzato e di un parcheggio);
- realizzazione di un sistema viario di collegamento tra Via della Pace e Via Viazza Padulle

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.

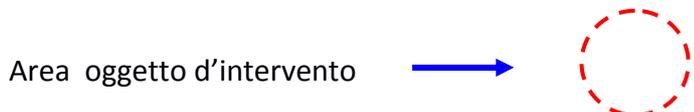


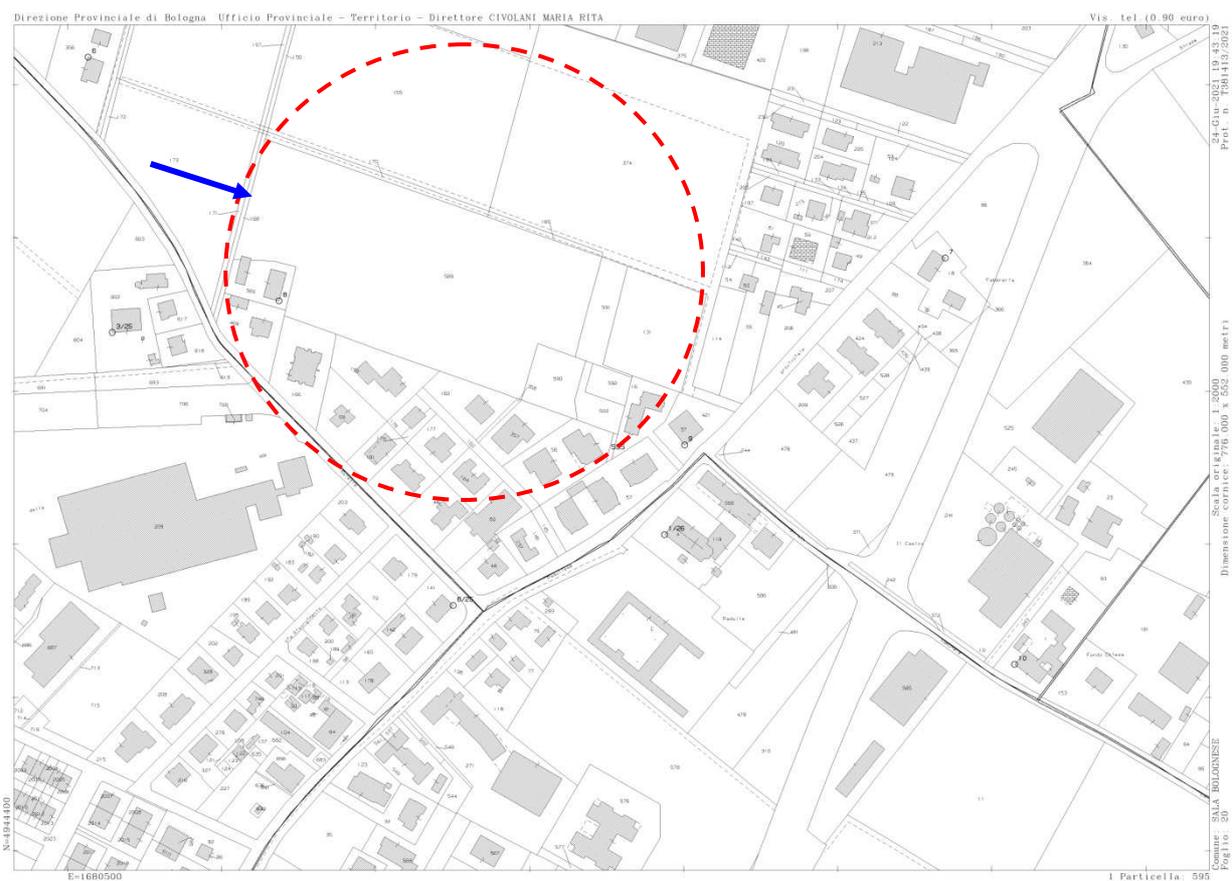
Stralcio PSC.SB/T.1°

Fig. 1 L'intervento dà attuazione all'Ambito ARS.SB\_I del PSC (con cerchio rosso e freccia blue, l'area oggetto di attuazione).

TERRITORIO URBANIZZABILE

-  Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS) (Art. 32 NTA PSC)
-  Ambiti di riqualificazione urbana per usi residenziali (ARR) (Art. 33 NTA PSC)
-  Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi (APR) (Art. 34 NTA PSC)
-  Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi terziario-commerciali (APC) (Art. 35 NTA PSC)
-  Dotazioni ecologiche (DOT\_E) (Art. 64 NTA PSC)
-  Fasce d'ambientazione e protezione





Estratto di Mappa Catastale F.20

Fig. 2 L'individuazione dell'Ambito su base catastale.



Planimetria generale di progetto

Fig.3 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.

**Collegamenti con il trasporto pubblico locale e con il SFM**

**ARS.SB\_I**

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\_I è collocato esattamente di fronte al deposito ed al parcheggio degli autobus di linea.

## **L'AGENDA DEL PIANO**

### **Gli accordi**

Per la realizzazione dell' intervento previsto nella seguente Variante 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.

### **L'attuazione**

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

- entro 24 mesi (2 anni) dalla data di sottoscrizione della Convenzione Urbanistica 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 la sottoscrizione della Convenzione Urbanistica dovrà avvenire entro il 01/01/2024.