

---

**Area Pianificazione Territoriale**  
**Servizio Pianificazione Urbanistica**

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

Comune di  
**SALA BOLOGNESE**

**OGGETTO:**

**PIANO OPERATIVO COMUNALE**

adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 23/11/2017

**PROCEDIMENTO:**

Formulazione RISERVE e contestuali valutazioni ambientali (VALSAT),  
ai sensi dell'art. 3, comma 5, della L.R. 24/2017.

Bologna, 21 marzo 2019

Allegato n. 1 all'Atto del Sindaco metropolitano di Bologna  
Prot. n. 18163 del 21.03.2019 – Fasc. 8.2.2.7/22/2017

## **Indice generale**

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO.....	3
2. RISERVE.....	4
2.1. Gli ambiti di nuovo insediamento ARS_SB_III e ARS_SB_IX.....	4
2.2. Il rischio idraulico.....	5
2.3. La variante normativa per il comparto C.1.14.....	6
2.4. Ambito C.1.15 per cui il POC assume valore di PUA.....	6
2.5. La pista ciclabile in località Fabbreria di Sala.....	7
3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE.....	8
5. ALLEGATI .....	8

## **1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO**

### **1.1 Quadro normativo**

La L.R. 24 /2017 sulla “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, in vigore dal 1 gennaio 2018, principalmente finalizzata al contenimento del consumo di suolo ed alla promozione del riuso e della rigenerazione urbana, definisce i nuovi strumenti urbanistici comunali, con contenuti innovativi rispetto ai previgenti e indica i relativi procedimenti di approvazione. La suddetta normativa ammette, ai sensi dell'art. 3, comma 5, che si proceda concludendo l'iter previsto per i POC adottati prima della sua entrata in vigore, utilizzando l'iter di approvazione previsto dalla normativa previgente.

### **1.2. Contenuti della proposta comunale**

Il primo Piano Operativo Comunale POC predisposto dall'Amministrazione Comunale di Sala Bolognese risponde all'obiettivo dare attuazione alle parti del PSC relative alla promozione delle scelte strategiche per lo sviluppo del territorio, con uno strumento atto a dare risposta a tutte le esigenze eventualmente emergenti per una trasformazione sostenibile e coerente del territorio. In particolare, il POC seleziona e fa propri alcuni obiettivi del PSC, tra cui

- 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.

Il documento riassuntivo di tali obiettivi e strategie è il Documento Programmatico della Qualità Urbana (DPQU), elaborato in fase iniziale e costituente lo strumento guida per la sollecitazione delle proposte e per la successiva fase di selezione.

Nel POC adottato viene individuato un ambito di nuovo insediamento a Padulle, l'ARS.SB\_III con SU residenziale pari a 3.892 mq, corrispondente a 55 alloggi (di cui 18 di edilizia residenziale sociale ERS).

A Osteria Nuova si propone la modifica normativa per un ambito consolidato AC\_2 “Ambito a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato e in corso di attuazione”, il comparto C1.14 recepito dal PRG, per cui si chiede l'inserimento degli usi U.5.2a e U.5.2b per strutture commerciali rispettivamente alimentari e non alimentari di dimensione medio-grande.

Nel periodo di deposito del POC adottato sono giunte osservazioni finalizzate a garantire l'attuazione di alcuni obiettivi inseriti nel DPQU.

Nel periodo da Febbraio 2018 a Giugno 2018 si è attivata così una ulteriore fase di concertazione.

Nella programmazione operativa è stato quindi inserito un ulteriore intervento su una porzione di ambito di possibile trasformazione (Intervento 1.3) per delocalizzazione e trasferimento di potenzialità edificatoria interessante l'ambito- ARS.SB\_XI a Osteria Nuova.

Inoltre, a seguito anch'esso di osservazione, è stato inserito un ambito per cui il POC assume la valenza di PUA relativo al comparto "C1.15 residenziale da edificare – Via Berlinguer" in località Osteria Nuova. Tale intervento riguarda un'area consolidata AC\_2 i cui termini di efficacia del Piano Particolareggiato di cui alla Convenzione Urbanistica precedente risultano scaduti, pertanto ne viene riproposta l'attuazione con il presente POC.

L'Amministrazione Comunale ha deciso di procedere quindi con una revisione e ripubblicazione del POC che, nella sua versione definitiva, contiene quattro proposte. Due sono relative ad ambiti di possibile trasformazione, ARS.SB\_III a Padulle e ARS.SB\_XI ad Osteria Nuova (per un totale di 67 alloggi), e altri due in ambiti consolidati ad Osteria Nuova, il comparto C.1.14, e il comparto C.1.15 con valore di PUA.

Nel quinquennio di validità del POC, è ricompreso un intervento pubblico di miglioramento della mobilità nella Località Fabbriera, per il quale, ai sensi dell'art.10 L.R. 37/2002, si è reso necessario avviare la procedura espropriativa.

## **2. RISERVE**

Ai sensi dell'art. 33, comma 4bis e dell'art 34, comma 6 della LR 20/2000, la Città Metropolitana formula riserve relativamente a previsioni del POC che contrastano con i contenuti del PSC o con prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore. Prendendo atto della coerenza generale del POC al PSC, si esprimono di seguito alcune valutazioni specifiche.

### **2.1. Gli ambiti di nuovo insediamento ARS\_SB\_III e ARS\_SB\_IX**

Il POC programma l'attuazione di due ambiti individuati dal PSC come di possibile trasformazione urbana per usi residenziali.

L'ambito ARS\_SB\_III, per il quale è prevista l'attuazione tramite PUA, è localizzato nella frazione di Padulle nella porzione occidentale dell'abitato. Per tale ambito è prevista una superficie utile complessiva di 3.892 mq, di cui 1.246 destinati ad ERS e 332 mq derivanti da demolizione e delocalizzazione di un fabbricato crollato e in stato di abbandono nei pressi della chiesa di Buonconvento. Attraverso l'intervento di demolizione si intende infatti promuovere il riordino dello spazio pubblico in prossimità della chiesa. Si prende atto che per l'edificio da demolire, nell'ambito del procedimento di variante al PSC, al momento in salvaguardia, l'Amministrazione comunale ha ricevuto il parere della competente Soprintendenza (nostro prot. 2 n° 2394.del 14/01/2019) per l'autorizzazione alla demolizione ai sensi dell'art 21 comma 1) lettera a) del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

L'ambito ARS\_SB\_XI, per il quale è prevista l'attuazione tramite Permesso di Costruire Convenzionato, è localizzato nella frazione di Osteria Nuova. La superficie utile totale prevista è pari a 813 mq, corrispondenti alla somma di 350 mq derivanti dalla demolizione e delocalizzazione di un fabbricato crollato (non vincolato) e in stato di abbandono nei pressi dell'area golenale del Fiume Reno e di 463 mq derivanti dalla permuta di un immobile sito nel centro abitato di Sala Bolognese.

Rilevando una generale coerenza con il PSC e la pianificazione sovraordinata, si richiama la necessità di riportare nel POC alcune prescrizioni della Valsat del PSC.

In particolare, rispetto al tema della connessione con il sistema della mobilità sostenibile, si chiede di prevedere che nelle fasi attuative sia predisposto il collegamento con la rete ciclabile principale (esistente e di progetto), al fine di migliorare l'accessibilità al sistema di trasporto su gomma per l'ambito di Padulle (per il quale devono essere intensificate le relazioni col Trasporto pubblico di linea anche verso la stazione SFM), mentre per l'ambito di Osteria Nuova le connessioni dovranno portare alla stazione SFM di Tavernelle.

Rispetto alla connessione con la rete pedonale principale, si chiede di recepire nel POC la prescrizione del PSC vigente che richiede che le connessioni pedonali siano tali da proteggere il pedone negli attraversamenti delle strade principali e che le strade interne abbiano valenza residenziale con vocazione pedonale elevata.

Rispetto all'ARS\_SB\_XI, si richiama quanto espresso in sede di riserve della variante dal PSC adottata e in salvaguardia in cui, rispetto alla declassificazione della fascia di rispetto stradale della via Sandro Pertini motivata dalla futura condizione di viabilità di quartiere interna al territorio urbanizzato che verrà a determinarsi a seguito dell'attuazione dell'ARS\_SB\_XI, si condivide la proposta laddove si dimostri che la strada svolga l'effettiva funzione di viabilità di quartiere. Poiché la strada e la relativa fascia di rispetto sono collocate all'interno dell'ARS\_SB\_XI è necessario quindi riportare anche nel POC i condizionamenti (richiesti anche nelle riserve alla variante al PSC), che prevedono interventi volti al miglioramento dello spazio stradale con particolare riferimento alla sicurezza dei pedoni e dei ciclisti nonché interventi di limitazione della velocità veicolare, anche ipotizzando la creazione di una zona ad elevata pedonalità (zone 10 o zone 30), in modo che siano riferimento per l'attuazione, anche parziale dell'ambito anche nei successivi PUA, al fine di evitare che la via Pertini diventi un by-pass tra la via Stelloni e la via Gramsci.

Si richiamano in generale le prescrizioni di carattere ambientale espresse nel parere della SAC di ARPAE.

Tra queste in particolare, sull'ARS\_SB\_III, si richiama la segnalazione di ARPAE SAC che propone di valutare la necessità di spostamento o interrimento della linea MT che attraversa l'ambito in funzione del disegno del PUA e delle distanze di prima approssimazione DPA.

Inoltre in merito al tema del rumore, in sede di PUA dovrà essere realizzato uno studio di caratterizzazione acustica che possa dare indicazioni per le eventuali modifiche agli edifici, al fine di non dover prevedere mitigazioni acustiche.

Per quanto riguarda il sistema fognario, si raccomanda infine la verifica e la realizzazione degli eventuali potenziamenti necessari dell'impianto di depurazione come evidenziato anche da HERA nel suo parere.

Sulla base delle considerazioni riportate **sugli ambiti di nuovo insediamento ARS\_SB\_III e ARS\_SB\_IX**, si formula la seguente

#### **RISERVA n. 1:**

Si chiede di prevedere che nelle fasi attuative sia migliorata l'accessibilità con la rete di mobilità sostenibile, anche attraverso la connessione con la rete ciclabile principale. Rispetto alla rete pedonale, si chiede di esplicitare l'obiettivo della sicurezza degli attraversamenti delle strade principali e l'elevata vocazione pedonale delle strade interne. Si chiede di approfondire i temi ambientali evidenziati nel parere della SAC di ARPAE sopra richiamati, con particolare riferimento all'elettromagnetismo, al rumore e al sistema fognario.

#### **2.2. Il rischio idraulico**

Prendendo atto che la più elevata criticità ambientale è quella relativa alla inondabilità degli areali, che si trovano tutti in zona di pericolosità P3 – Alluvioni molto frequenti (tempo di ritorno tra 20 e 50 anni, elevata probabilità) rispetto al Reticolo naturale principale, nonché nello Scenario di pericolosità P2– Alluvioni poco frequenti (tempo di ritorno tra 100 e 200 anni, media probabilità) per il Reticolo secondario di pianura.

A tale riguardo, prendendo atto delle indicazioni da parte del Consorzio e del Servizio Area Reno e Po di Volano dell'Agenzia regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile, si richiama che gli studi idraulici prescritti nelle schede di VALSAT per

la fase attuativa (PUA e PdC) dovranno approfondire, oltre al tema dell'invarianza idraulica già previsto dalla Valsat del POC, anche la criticità evidenziata relativamente alla sicurezza idraulica, così come richiesto dall'art 28 della "Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischio Alluvioni e i Piani Stralcio di Bacino". Si precisa in particolare che in base all'articolo 28 della Variante, per le aree in scenario P2 e P3, il Comune dovrà "assicurare la congruenza dei propri strumenti urbanistici con il quadro della pericolosità d'inondazione caratterizzante le aree facenti parte del proprio territorio, valutando la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico, facendo riferimento alle possibili alternative localizzative e all'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone esposte."

Per quanto sopra esposto in merito al **rischio idraulico** si formula la seguente

**RISERVA n. 2:**

Si chiede di inserire nella VALSAT del POC che gli studi idraulici previsti per la fase attuativa siano finalizzati, oltre che all'invarianza idraulica, anche alla verifica di compatibilità degli interventi proposti con le criticità rilevate in merito al reticolo idraulico per la sicurezza dal rischio alluvioni.

**2.3. La variante normativa per il comparto C.1.14**

Il POC propone una variante normativa per il comparto C.1.14 localizzato ad Osteria Nuova in un ambito consolidato AC\_2 "Ambito a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato e in corso di attuazione", per l'inserimento degli usi U.5.2a e U.5.2b per strutture commerciali rispettivamente alimentari e non alimentari di dimensione medio-grande.

Si richiama quanto previsto nella variante al PSC in salvaguardia, che propone di poter effettuare varianti ai PUA se coerenti con il quadro normativo definito dalle NTA e dalla convenzione del PUA. Si specifica pertanto che tale modifica normativa proposta con il POC in oggetto non è ammissibile se non procedendo con una variante al Piano Particolareggiato in corso di attuazione, qualora ancora vigente.

In merito a tale proposta, con comunicazione del 5 settembre 2018 la Città Metropolitana di Bologna ha richiesto come integrazioni ai fini dell'avvio del procedimento una valutazione del traffico e la documentazione previsionale di Impatto acustico.

Al tal proposito si prende atto che l'Amministrazione comunale ha dichiarato nel documento "Precisazioni in merito alla documentazione del POC" trasmesso alla Città Metropolitana l'1 marzo 2019 che *"in sede di controdeduzione si provvederà a stralciare dal POC la previsione per l'ambito C1.14 di inserire l'uso commerciale per una struttura di medio grande dimensione, in quanto con comunicazione prot.2852 del 27/02/2019, il Tecnico incaricato dalla proprietà ha comunicato di non essere in grado di produrre la documentazione richiesta."*

Per quanto sopra esposto in merito alla **variante normativa per il comparto C.1.14** si esprime la seguente

**RISERVA n. 3:**

Si chiede di stralciare la modifica alla disciplina per l'ambito C1.14, così come dichiarato dall'Amministrazione Comunale nel documento "Precisazioni in merito alla documentazione del POC".

**2.4. Ambito C.1.15 per cui il POC assume valore di PUA**

Il POC inserisce un ambito con valenza di PUA relativo al comparto denominato "C1.15 residenziale da edificare – Via Berlinguer" in località Osteria Nuova. I termini di efficacia del Piano Particolareggiato di cui alla Convenzione Urbanistica precedente risultano scaduti, pertanto ne viene riproposta l'attuazione con il presente POC con valore di PUA.

Nella Convenzione del PUA e nella relazione del POC si fa riferimento alla monetizzazione delle opere di “urbanizzazione primaria” non realizzate nell'ambito della Convenzione Urbanistica scaduta. Prendendo atto di quanto specificato nella relazione del PUA in merito allo stato dei luoghi, che presenta una situazione realizzata quasi totalmente per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, si ricorda che la monetizzazione delle urbanizzazioni è prevista solo per i casi ammessi dalla legge.

Inoltre, in riferimento agli usi ammissibili per l'area in cessione all'Amministrazione Comunale, qualora si dovessero prevedere attività comportanti impatti attualmente non presi in considerazione dalla Valsat, tali elaborati dovranno essere aggiornati. Inoltre, si richiama quanto indicato dalla SAC sulle criticità acustiche, dovute alla prossimità con la stazione ferroviaria, e alla delicatezza di inserire destinazioni residenziali o comunque sensibili in aree esposte a criticità acustiche.

Per quanto sopra esposto in merito all'**Ambito C.1.15 per cui il POC assume valore di PUA** si esprime la seguente

**RISERVA n. 4:**

Si chiede di ammettere la monetizzazione delle urbanizzazioni primarie, solo nei casi ammessi dalla legge.

In riferimento agli usi ammissibili per l'area in cessione all'Amministrazione Comunale, qualora si dovessero prevedere attività comportanti impatti attualmente non presi in considerazione dalla Valsat, tali elaborati dovranno essere aggiornati.

**2.5. La pista ciclabile in località Fabbreria di Sala**

Il POC appone il vincolo preordinato all'esproprio per la realizzazione di una pista ciclabile in Località Fabbreria. Il tracciato riportato, riferito allo studio di fattibilità, individua un percorso che si attesta nel retro delle abitazioni del piccolo centro abitato, discostandosi dall'andamento rettilineo della pista ciclabile, in gran parte già realizzata, sulla via Gramsci. Richiamando il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile PUMS recentemente adottato, in particolare i paragrafi 4.3 e 4.4 della Relazione, si chiede di effettuare un approfondimento in sede di progettazione sull'opportunità di realizzare il tracciato lontano dalla sede stradale, attenendosi ai criteri di continuità e di brevità, intesa come razionalità ed efficienza dei tracciati, che devono evitare per quanto possibile l'utilizzo di percorsi indiretti e tortuosi. Dovranno inoltre essere utilizzate soluzioni progettuali, anche di carattere innovativo, idonee a garantire una piena e diffusa accessibilità ciclabile, anche laddove non sia possibile creare itinerari ad uso esclusivo, e per dare continuità e sicurezza ai percorsi ciclabili (doppio senso ciclabile, uso ciclabile delle banchine, linee di arresto avanzate per le biciclette davanti agli altri veicoli, uso ciclabile delle corsie riservate al trasporto pubblico, ..)

Per quanto sopra esposto in merito **alla pista ciclabile in località Fabbreria** si esprime la seguente

**RISERVA n. 5:**

Si chiede di effettuare un approfondimento in sede di progettazione sull'opportunità di realizzare il tracciato lontano dalla sede stradale, attenendosi ai criteri e alle soluzioni progettuali indicate nella relazione del PUMS.

**2.6. Conclusioni del procedimento di riserve**

Vista l'approvazione della Legge Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017, “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, il procedimento di approvazione della variante al POC in oggetto, ai sensi dell'art. 3 comma 5, potrà essere completato secondo quanto previsto dalla LR n. 20/2000. Pertanto ai sensi dell'art. 34, comma 7, della L.R. 20/2000,

il Comune è tenuto ad adeguare la variante al POC alle riserve presentate, ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.

### **3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE**

#### **3.1. Premessa**

La Città Metropolitana, in qualità di Autorità competente, si esprime in merito alla valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) dei piani comunali nell'ambito delle riserve al POC, previa acquisizione delle osservazioni presentate. Inoltre, la Direttiva Regionale approvata con D.G.R. n. 1795 del 31/10/2016 "Approvazione della direttiva per lo svolgimento delle funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione della L.R. n. 13 del 2005. Sostituzione della direttiva approvata con DGR n. 2170/2015", prevede che il Servizio Autorizzazioni e Concessioni SAC di ARPAE predisponga una relazione istruttoria, propedeutica al Parere motivato, nella quale si propone il parere in merito alla valutazione ambientale e la invia alla Città Metropolitana.

#### **3.2 Gli esiti della consultazione**

Sono pervenuti alla Città Metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL, ARPAE, Consorzio di Bonifica Renana, Servizio Area Reno e Po di Volano dell'Agenzia regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile, ATERSIR, HERA, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Ferrara e Reggio Emilia. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla Valsat in esame, pur condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale.

Si prende atto, inoltre che nel periodo di pubblicazione della Valsat, a far data dal 8 agosto 2018 e per 60 (sessanta) giorni consecutivi, non sono arrivate osservazioni pertinenti problematiche di carattere ambientale, nell'ambito oggetto di variante al POC.

#### **3.3. Conclusioni**

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, la Città Metropolitana di Bologna **esprime una valutazione ambientale positiva sul POC**, condizionata al recepimento delle riserve sopra esposte, delle valutazioni in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B) e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella "proposta di parere in merito alla valutazione ambientale" predisposta da SAC di ARPAE, (allegato A).

Il Comune, una volta approvato il Piano, la relativa Dichiarazione di Sintesi e il piano di Monitoraggio, è tenuto a pubblicarli sul proprio sito WEB ed a trasmetterli alla Città metropolitana.

### **5. ALLEGATI**

A. proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da SAC di ARPAE;

B. parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (art. 5, L.R. n. 19/2008).

Firmato:  
Responsabile Servizio  
Pianificazione Urbanistica  
Ing. Alice Savi

Il Funzionario Tecnico  
(Arch. Maria Luisa Diana)