

## ***Area Pianificazione Territoriale e della Mobilità Sostenibile***

---

*Servizio Pianificazione Urbanistica*

### **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**OGGETTO:**

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)  
AMBITO ARS.SB\_III in località Padulle

del Comune di

**SALA BOLOGNESE**

**PROCEDIMENTO:**

Formulazione OSSERVAZIONI  
ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii.  
e valutazione ambientale, ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017

Bologna, 31 maggio 2023

*Allegato n. 1 all'Atto del Sindaco metropolitano di Bologna*

*Fasc. 8.2.2.8/10/2022*

## SOMMARIO

<b>1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO</b> .....	3
<b>1.1 IL QUADRO NORMATIVO</b> .....	3
<b>1.2 I CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE</b> .....	3
<b>2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA</b> .....	3
2.1 CESSIONE DI AREE PER ULTERIORI POLITICHE PUBBLICHE STRATEGICHE .....	3
2.2 STANDARD DI VERDE PUBBLICO .....	4
2.3 INSERIMENTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO .....	4
2.4 RISCHIO IDRAULICO .....	5
2.5 TUTELA DELL'ALBERATURA MONUMENTALE .....	5
2.6 VALIDITÀ DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI .....	5
<b>3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE E PARERE SULLE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ LOCALE</b> .....	6
<b>3.1 PREMessa</b> .....	6
<b>3.2 GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE</b> .....	6
<b>3.3 LE CONCLUSIONI</b> .....	6
<b>4. GLI ALLEGATI</b> .....	6

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

### **1.1 IL QUADRO NORMATIVO**

La L.R. 24 /2017 sulla “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, in vigore dal 1 gennaio 2018, finalizzata al contenimento del consumo di suolo, alla promozione della rigenerazione dei territori urbanizzati ed al miglioramento della qualità urbana, nonché alla tutela e valorizzazione dei territori agricoli, ha come obiettivi la tutela e la valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio ed incentivare le condizioni di attrattività del sistema regionale per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie. A tal riguardo, oltre a definire i nuovi strumenti urbanistici comunali, indica i relativi procedimenti di approvazione, ammettendo all'art. 4, comma 4 lettera c), l'adozione di PUA e loro varianti durante il periodo transitorio di quattro anni dalla entrata in vigore della stessa legge.

L'articolo 35 della L.R. 20/2000 indica il procedimento approvativo del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), prevedendo che sia trasmesso alla Città Metropolitana, la quale può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore.

### **1.2 I CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE**

Il Comune di Sala Bolognese, dotato di Piano Operativo Comunale approvato con DCC n. 30 del 02/04/2019, propone il PUA di iniziativa privata per l'attuazione del comparto denominato ARS.SB\_III, individuato dal PSC come “Ambito di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio”, per una SU complessiva pari a 3.892 mq, per 55 alloggi, suddivisi in 3 fabbricati di 4 piani fuori terra (di cui due destinati ad ERS), 4 fabbricati di tipologia bifamiliare e ulteriori 2 riconducibili a villette a schiera, di 2 piani fuori terra.

La capacità edificatoria è stata definita, in sede di POC, a partire da un indice di utilizzazione territoriale UT pari a 0,13, in coerenza con quanto indicato all'art. 2bis comma 6 del PSC comunale che consente di incrementare l'indice “standard” per gli ambiti ARS di  $UT=0,10$  mq/mq, riconoscendo l'interesse pubblico sotteso al riordino dell'area di utilizzo pubblico posta in prossimità della Chiesa di Buoncovento. A tale capacità edificatoria è poi stata aggiunta la quota ERS (1.246 mq di SU, pari al 35% della SU complessiva) ed infine una capacità edificatoria aggiuntiva, che ha tenuto conto della delocalizzazione di un edificio, sito nell'area di proprietà della Parrocchia di San Biagio di Bonconvento, Via Longarola 21, della consistenza di circa 332 mq di SU, che il Soggetto Attuatore si impegna a demolire.

Il comparto oggetto della presente relazione si trova ai margini dell'abitato di Padulle, confinante ad est con Via Casetti e a sud con Caduti di Sabbiuo, mentre ad ovest e a nord l'area si apre sulla campagna esistente.

I nuovi alloggi saranno accessibili mediante una strada di nuova realizzazione che si connette alla Via Caduti di Sabbiuo.

L'attuazione dell'ambito comporterà la realizzazione di 2.767mq di verde pubblico, 4.959 mq di verde privato condominiale e 1.777 mq di parcheggi pubblici. È prevista la realizzazione di un percorso ciclopedonale che, connettendosi al percorso esistente su via Casetti, consente il collegamento con le fermate del TPL e con la rete strategica individuata dal Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (Via della Pace – Via Gramsci).

## **2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA**

Si riconosce in termini generali la conformità della proposta del PUA, in attuazione del POC vigente, alle previsioni urbanistiche del PSC e del POC relative all'ambito ARS.SB\_III. Si segnalano di seguito alcune osservazioni.

### **2.1 CESSIONE DI AREE PER ULTERIORI POLITICHE PUBBLICHE STRATEGICHE**

Il comma 8 dell'art. 32 del PSC, che detta le disposizioni per l'attuazione degli ambiti ARS di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio, prescrive la cessione

del 30% della ST dell'ambito all'Amministrazione comunale, per la realizzazione di politiche pubbliche e strategiche ulteriori a quelle già stabilite dallo stesso comma 8 (standard di verde e parcheggi pubblici, ERS). Il progetto prevede la realizzazione di 1.246 mq di SU di edilizia residenziale sociale, per un totale di 18 alloggi. Tali alloggi non saranno ceduti al Comune, bensì saranno destinati alla vendita a prezzo convenzionato (per il 34%) ed alla locazione da destinarsi al circuito AMA (il restante 66%). Tale quota di ERS eccede significativamente rispetto alle quantità minime prescritte dal PSC, pari all'8% della SU. Considerando che il POC, nelle NTA, evidenzia come *"la quota ERS da realizzare concorre al 30% della cessione delle aree interessate dall'intervento, al fine di ottemperare alle regole del PSC, in quanto l'ERS rappresenta dotazione pubblica"*, si chiede di chiarire se l'Amministrazione comunale ritenga interamente soddisfatti gli obblighi di cui all'art. 32, comma 8, mediante la realizzazione degli alloggi ERS.

#### **OSSERVAZIONE 1:**

Si chiede all'Amministrazione comunale di chiarire se si ritengano interamente soddisfatti gli obblighi di cui all'art. 32, comma 8, del PSC, mediante la realizzazione degli alloggi ERS.

### **2.2 STANDARD DI VERDE PUBBLICO**

Il comma 8 dell'art. 32 del PSC, che detta le disposizioni per l'attuazione degli ambiti ARS di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio, prescrive una quantità minima di verde pubblico attrezzato pari a 70 mq ogni 100 mq di SU, pertanto per l'ambito in oggetto tale quantità minima risulta pari a 2.724 mq. Il verde pubblico previsto dal progetto è pari a 3.325 mq. Tuttavia, come si evince dalla documentazione e come rilevato da ARPAE AACM nella sua proposta di parere, l'area destinata a verde pubblico è in parte occupata dalla vasca di laminazione, realizzata mediante una depressione allagabile, di superficie pari a circa 783 mq. Inoltre, in sede di Conferenza dei Servizi, a seguito di una richiesta da parte di Hera, cui competerà la gestione e la manutenzione della vasca stessa, è stato modificato il progetto prevedendo di recintare tutta la vasca di laminazione. Tale soluzione, pur garantendo il funzionamento e la manutenzione della vasca, rende parte dell'area destinata a verde non fruibile come verde pubblico. Il verde pubblico fruibile effettivo, non considerando l'area recintata, risulterebbe pari a 2.542 mq, inferiori al minimo richiesto. Va inoltre considerato, come rilevato da ARPAE AACM, che la recinzione riguarda un'area più ampia di quella della sola vasca di laminazione, quindi il verde pubblico risulta ulteriormente ridotto.

Si chiede di apportare le necessarie modifiche progettuali al fine di garantire il rispetto dello standard minimo di verde pubblico richiesto.

#### **OSSERVAZIONE 2:**

Si chiede di apportare le necessarie modifiche progettuali al fine di garantire il rispetto dello standard minimo di verde pubblico richiesto, senza conteggiare l'area allagabile e recintata della vasca di laminazione.

### **2.3 INSERIMENTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO**

Come si evince dal progetto planivolumetrico, i due fabbricati destinati ad ERS, così come il terzo fabbricato di altezza pari a 4 piani f.t. corrispondente al lotto 2, sono posizionati tra l'insediamento residenziale esistente, caratterizzato da edifici di 2 piani di altezza, e il territorio rurale. Tale disposizione, dal punto di vista dell'inserimento nel paesaggio, determina un ostacolo alle visuali dell'urbanizzato limitrofo, caratterizzato da altezze inferiori, verso la campagna.

In sede di integrazioni è stata presentata documentazione fotografica (tavola B.06) delle altezze medie degli edifici della zona. Questa documentazione conferma che attualmente, in prossimità del nuovo insediamento, le altezze degradano dai 4 piani degli edifici più prossimi al centro di Padulle fino ai 2 piani degli edifici più prossimi al territorio rurale.

Considerando che il PUA rispetta le altezze massime definite dalle NTA del POC per l'ambito in oggetto, anche richiamando le considerazioni di ARPAE AACM nella sua proposta di parere, si chiede di valutare una localizzazione alternativa di tali edifici, al fine di un miglior inserimento paesaggistico.

**OSSERVAZIONE 3:**

Si chiede di valutare una localizzazione alternativa degli edifici di 4 piani fuori terra, al fine di un miglior inserimento paesaggistico.

## **2.4 RISCHIO IDRAULICO**

L'area oggetto di intervento è classificata dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) in pericolosità P3 sia sul reticolo principale che sul reticolo secondario. Le NTA, in coerenza con la scheda d'ambito del PSC, prescrivono che il piano di calpestio del piano terra deve essere impostato ad una quota di + 50 cm dalla quota media del piano di campagna circostante. In riferimento all'adeguatezza della quota di calpestio proposta si richiama il parere del Consorzio di Bonifica, dove si specifica che *"qualora si reputi necessaria un'indicazione più precisa del tirante sarà cura del progettista predisporre valutazioni più approfondite in merito alla vulnerabilità dell'area oggetto di intervento. Quanto sopra infatti porterebbe ad un'individuazione più definita del tirante idraulico in relazione alle particolari condizioni plano-altimetriche circostanti l'intervento edilizio proposto"*. Come segnalato anche da ARPAE AACM nella sua proposta di parere, è necessario predisporre prima dell'approvazione del PUA valutazioni più approfondite per una più precisa definizione del tirante idraulico, al fine di confermare l'adeguatezza della quota di calpestio prevista.

**OSSERVAZIONE 4:**

Si chiede di predisporre, prima dell'approvazione del PUA, valutazioni più approfondite per una più precisa definizione del tirante idraulico.

## **2.5 TUTELA DELL'ALBERATURA MONUMENTALE**

Come si evince dalla relazione del verde, nell'area di intervento è presente un grande esemplare di farnia (*Quercus robur*) in buono stato vegetativo, citato anche nella relazione illustrativa come albero monumentale, individuato e tutelato dal PSC. Come indicato dalla tavola C.09 e dalla relazione del verde, il progetto prevede il mantenimento di questo esemplare. Si ritiene opportuno che la necessità di tutelarlo sia esplicitata anche nelle Norme Tecniche del PUA.

**OSSERVAZIONE 5:**

Si chiede di esplicitare anche nelle NTA del PUA che l'albero monumentale deve essere tutelato.

## **2.6 VALIDITÀ DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI**

Al fine di garantire la coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, si rammentano le scadenze imposte dalla legge urbanistica, che prevede che i PUA siano approvati e convenzionati entro i sei anni dall'entrata in vigore della legge stessa e che sia prescritto l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi, prevedendo nella convenzione termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti. Le convenzioni urbanistiche dovranno quindi indicare tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni.

**OSSERVAZIONE 6:**

Si richiama la necessità di garantire nella convenzione la necessaria coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, indicando tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni.

### **3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE E PARERE SULLE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ LOCALE**

#### **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 della verifica di conformità urbanistica, 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 L'Area Autorizzazioni e Concessioni AAC Metropolitana 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.

In applicazione dell'art. 5 della L.R. 19/2008, la Città metropolitana esprime inoltre il parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B).

#### **3.2 GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE**

Sono pervenuti alla Città metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL, ARPAE Distretto di Pianura, Consorzio di Bonifica Renana, Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile Bologna dell'Agenzia regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile, ATERSIR, HERA, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio. 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 05.01.2022 e per 60 (sessanta) giorni consecutivi, non sono state presentate osservazioni inerenti alla Valsat nell'ambito oggetto di PUA.

#### **3.3 LE 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 sulla Valsat del PUA, condizionata al recepimento delle osservazioni 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 AACM di ARPAE (allegato A).**

#### **4. GLI ALLEGATI**

A) proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da ARPAE – AACM;  
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. Mariagrazia Ricci

Firmato:  
Funzionario tecnico Servizio  
Pianificazione Urbanistica  
Ing. Silvia Bernardi