

## Area Pianificazione Territoriale

---

*Servizio Pianificazione Urbanistica*

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

### **OGGETTO:**

Contributo conoscitivo e valutativo nell'ambito della Consultazione Preliminare  
per il Piano Urbanistico Generale (PUG)

Proposto da:

**Comune di Sala Bolognese**

### **PROCEDIMENTO:**

Procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG)  
Consultazione preliminare ai sensi dell'art. 44 della L.R. 24/2017

Bologna, 13 aprile 2022

1. QUADRO DI RIFERIMENTO .....	3
1.1 Premessa .....	3
1.2 Contenuti della consultazione preliminare .....	3
2. CONTRIBUTO CONOSCITIVO E VALUTATIVO DELLA CITTÀ METROPOLITANA.....	5
2.1 Territorio rurale.....	5
2.2 Nuove urbanizzazioni.....	7
2.3 Insediamenti Produttivi e Commerciali .....	9
2.4 Rigenerazione urbana, dotazioni e servizi.....	12
2.5 Edilizia Residenziale Sociale .....	14
2.6 Reti infrastrutturali e mobilità sostenibile .....	15
2.7 Sicurezza del territorio .....	15
2.8 Tavola dei Vincoli .....	16
2.9 Prime indicazioni per la Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale .....	17

## 1. QUADRO DI RIFERIMENTO

### 1.1 PREMESSA

La Legge Regionale n. 24 /2017 “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, indicandone i relativi procedimenti di approvazione. L’art. 4 della suddetta legge prevede che i Comuni debbano avviare il processo di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente entro quattro anni dalla data dell’entrata in vigore della legge regionale concludendolo nei due anni successivi.

Il Capo III della stessa legge disciplina il procedimento unico di approvazione dei piani, compreso il Piano Urbanistico Generale (PUG). L’art. 44 disciplina in particolare la consultazione preliminare che viene attivata dall’Amministrazione procedente con l’Autorità competente per la valutazione ambientale, ARPAE e i soggetti competenti in materia ambientale. Gli enti partecipanti forniscono, nel corso della consultazione preliminare, contributi conoscitivi e valutativi e avanzano proposte in merito ai contenuti di piano illustrati e alla definizione della portata e del livello di dettaglio delle informazioni da includere nel documento di ValSAT.

La Città metropolitana di Bologna, in qualità di autorità competente per la valutazione ambientale, ha partecipato ad entrambi gli incontri di consultazione preliminare convocati dall’Amministrazione procedente, che si sono svolti il 27.07.2021 e il 22.10.2021, oltre ad aver preso parte ad ulteriori riunioni tecniche, in data 22.09.2021 per un confronto con Regione Emilia-Romagna e Comune, nonché in tema di aree produttive e territorio rurale con il Comune di Sala Bolognese il 30.11.2021 e il 13.01.2022.

Ai sensi degli artt. 19 e 46 della LR 24/2017, la Città metropolitana esprimerà, con un successivo atto, le determinazioni di propria competenza sul Piano nell’ambito del parere motivato del Comitato Urbanistico Metropolitano (CUM).

### 1.2 CONTENUTI DELLA CONSULTAZIONE PRELIMINARE

Il Comune di Sala Bolognese ha trasmesso i seguenti elaborati, aggiornati e definitivi, così suddivisi:

- *Strategie:*
  - *PUG\_R\_C1\_Relazione Strategie PUG – TESTO*
  - *PUG\_R\_C1\_Relazione Strategie PUG – Allegato*
  - *PUG\_T\_C2\_Individuazione Territorio Urbanizzato*
  - *PUG\_T\_C3\_Carta delle strategie diagrammatica*
  - *PUG\_T\_C4\_Aree di Bordo*
  - *PUG\_T\_C5\_Osteria*
  - *PUG\_T\_C5\_Padulle*
  - *PUG\_T\_C5\_Sala*
  - *PUG\_T\_C6\_Bagno di Piano*
  - *PUG\_T\_C6\_Bonconvento*
  - *PUG\_T\_C6\_Osteria*
  - *PUG\_T\_C6\_Osteria\_Produttivo*
  - *PUG\_T\_C6\_Padulle*
  - *PUG\_T\_C6\_Sala*
- *Disciplina*
  - *PUG\_NA\_Norme di Attuazione Interventi Diretti*
  - *PUG\_NA\_Norme di Attuazione Interventi Diretti\_Repertorio Case Sparse*
  - *PUG\_NA\_Norme di Attuazione Interventi Diretti\_Repertorio Tessuti*
  - *PUG\_T\_D1\_Bagno di piano*

- PUG\_T\_D1\_Bonconvento
- PUG\_T\_D1\_Osteria Nuova
- PUG\_T\_D1\_Osteria Nuova\_produttivo
- PUG\_T\_D1\_Padulle
- PUG\_T\_D1\_Sala
- PUG\_T\_D2\_Territorio rurale o aperto
- Valsat
  - VAS\_R\_E1\_Rapporto Ambientale
  - VAS\_R\_E1\_Rapporto Ambientale\_Allegato TESTO

sono inoltre presenti documenti non aggiornati, trasmessi e illustrati in sede di prima seduta della consultazione preliminare, afferenti a:

- Quadro conoscitivo
  - QC\_Q\_A\_1\_2\_Quaderno\_Tessuti\_Urban
  - QC\_Q\_A\_1\_4\_LetturaCittaPubblica
  - QC\_Q\_A\_1\_5\_LetturaPartiOmogenee
  - QC\_R\_A1\_Diagnosi Socio Economica
  - QC\_R\_A2\_La partecipazionedelPiano
  - QC\_R\_A3\_Rel\_AgroPaesaggistica
  - QC\_T\_A\_1\_8\_Carta delle aree dismesse e degradate
  - QC\_T\_A\_1\_1\_TessutieTipiEdilizi
  - QC\_T\_A\_1\_3\_Sistema dei Servizi
  - QC\_T\_A\_1\_6\_PermeabUrbana
  - QC\_T\_A\_1\_7\_PermanenzePersistenze
  - QC\_T\_A\_1\_9\_StatodiAttuazione
  - QC\_T\_A\_1\_10\_SistemaCommerciale
  - QC\_T\_A\_1\_11\_SistemaProduttivo
  - QC\_T\_A\_2\_1\_CartaSemiotica
  - QC\_T\_A\_2\_2\_UnitadiPaesaggio
  - QC\_T\_A\_2\_3\_CartaAgroecologica
  - QC\_T\_A\_2\_4\_CartaReticoloIdrografico
  - QC\_T\_A\_2\_5\_UsodelSuolo
  - QC\_T\_A\_2\_6\_FrammentazioneSprawlUrbano
  - QC\_T\_A\_2\_7\_InfrastruttureVerdiBlu
  - QC\_T\_A\_2\_8\_ServiziEcosistemici
  - QC\_T\_A\_3\_1\_Mobilità
  - QC\_T\_A\_3\_1\_Mobilità lenta
  - QC\_T\_A\_6\_Tav 10 - Carta di microzonazione sismica livello 3 – (FA0105, FA0408, FA0711, FA0515, H0408, H0711, H0515)
  - QC\_T\_A\_7\_2\_Coerenza esterna
- Vincoli (VIN\_T\_B1.1, VIN\_T\_B1.2, VIN\_T\_B1.3, VIN\_T\_B1.4, VIN\_T\_B1.5)

## 2. CONTRIBUTO CONOSCITIVO E VALUTATIVO DELLA CITTÀ METROPOLITANA

Lo scopo del presente contributo è quello di supportare l'Ufficio di Piano attraverso un apporto valutativo e conoscitivo utile a perfezionare e rafforzare l'attività conoscitiva del PUG e avanzare suggerimenti e proposte nel merito dei contenuti della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale (SQUEA) e della ValSAT del piano, per garantire la massima integrazione e complementarietà tra PTM e PUG.

In linea generale, si esprime apprezzamento per il lavoro finora svolto i cui contenuti sono da ritenere coerenti con gli obiettivi strategici definiti dalla Legge Regionale n. 24/2017 e declinati sul territorio metropolitano attraverso il Piano Territoriale Metropolitano (PTM), approvato con deliberazione del Consiglio metropolitano n. 16 del 12/05/2021.

Prima di entrare nel merito dei singoli temi oggetto di approfondimento da parte della Città metropolitana, si vuole innanzitutto sottolineare l'importanza di aver dato avvio al percorso di formazione del PUG rendendo così possibile un attivo e costruttivo confronto con la Città metropolitana, anch'essa chiamata all'elaborazione del nuovo strumento di pianificazione e con gli altri Enti coinvolti nel processo di pianificazione. Si sottolinea infatti che, in armonia con le disposizioni della legge regionale, il PUG e il PTM sono piani con un forte carattere di complementarietà, risultando per tale ragione decisivo evitare ogni forma di duplicazione e riconoscere a ciascuno di essi gli ambiti di propria competenza, così come definiti dalla legge regionale. È infatti evidente che anche attraverso il PUG sarà possibile garantire l'attuazione e il perseguimento degli obiettivi e delle strategie fissate nel PTM.

Pertanto il presente contributo mira a sottolineare i temi di interesse primario per la Città metropolitana e quelli che presentano un alto grado di interconnessione con le politiche di scala metropolitana oggetto del PTM, al fine di garantirne la massima integrazione, fornendo indicazioni utili alla redazione della proposta di piano rispetto alla quale la Città metropolitana esprimerà comunque le proprie determinazioni secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

In premessa si evidenzia, infine, una generale necessità di definire nella redazione del PUG, in vista della prossima assunzione, con maggiore chiarezza e sinteticità, gli obiettivi e le Strategie individuati, esplicitandone le relazioni con le risultanze del Quadro Conoscitivo Diagnostico attraverso la Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale, come anche richiamato successivamente rispetto ai singoli temi trattati dal Piano. Inoltre è opportuno predisporre la disciplina in maniera conseguente rispetto alle Strategie individuate, adottando nelle disposizioni normative una terminologia univoca coerente con la Legge Urbanistica Regionale e con le definizioni tecniche uniformi, in modo da favorire la lettura congiunta dei Piani di diversa scala territoriale e le disposizioni normative in materia urbanistica ed edilizia.

### 2.1 TERRITORIO RURALE

Per quanto riguarda l'analisi del territorio rurale, esprimendo apprezzamento per gli studi conoscitivi che restituiscono una lettura del territorio extraurbano di Sala Bolognese relativamente ai servizi ecosistemici, alle infrastrutture verdi e blu, all'uso del suolo, si ritiene necessario evidenziare all'interno della Strategia e della Disciplina del PUG l'integrazione e il rapporto tra la classificazione del territorio rurale adottata, specificando il processo di individuazione delle differenti aree in relazione alle risultanze del Quadro Conoscitivo Diagnostico, e gli ecosistemi individuati dal PTM, ai fini di un'armonica applicazione delle norme riguardanti la disciplina del territorio rurale, di competenza metropolitana, richiamate nella disciplina del PUG. In particolare, si rammenta come nei differenti ecosistemi sia da assumere il combinato disposto della norma di riferimento per lo specifico ecosistema all'interno della Sfida 1 del PTM e delle normative di settore e non esclusivamente l'art. 16 del PTM, che si riferisce agli ecosistemi agricoli. Risulta perciò fondamentale che gli edifici sparsi riconosciuti nelle tavole di piano afferiscano a specifiche aree del territorio rurale, che abbiano una relazione univoca con gli ecosistemi metropolitani. A titolo esemplificativo nelle fasce periferuali di pianura si applicano le disposizioni dell'art. 22 del PTM che richiamano le previsioni del PTPR e del PSAI. Pertanto non risulta possibile effettuare in questa sede la valutazione della coerenza degli usi previsti nella norma di piano negli edifici esistenti in territorio rurale.

Si condivide lo sforzo effettuato nell'approfondita analisi effettuata sugli edifici sparsi in territorio rurale che si trova all'interno del repertorio normativo, nell'elaborato "PUG\_NA\_Norme di Attuazione Interventi Diretti\_Repertorio Case Sparse", per ciascuno dei quali sono state individuate le caratteristiche tipo-morfologiche e le destinazioni. Si suggerisce a corredo dei dati già presenti l'indicazione dell'ecosistema di riferimento. Inoltre, vista la natura conoscitiva di tali informazioni, si richiama l'utilità di una sintesi diagnostica di tale analisi all'interno del Quadro Conoscitivo in quanto, sulla base delle possibilità rigenerative in territorio rurale offerte dal PTM, è importante che il PUG effettui una quantificazione complessiva degli alloggi esistenti in territorio rurale nonché la stima del numero di alloggi potenzialmente realizzabili con interventi di riuso anche in relazione delle dotazioni minime di servizi per l'urbanizzazione e la mobilità. Questa ricognizione è utile alla stessa Strategia del PUG che può eventualmente stabilire attraverso l'apparato normativo ulteriori limitazioni al riuso ai fini residenziali rispetto a quelli definiti dalle Norme della Sfida 1 del PTM, qualora l'incremento potenziale risulti non coerente con l'obiettivo del contrasto alla dispersione insediativa o con le condizioni di sicurezza del territorio, anche in relazione al rapporto tra le residenze esistenti in territorio extraurbano rispetto agli alloggi interni al territorio urbanizzato.

Sempre all'interno del documento che analizza gli edifici esistenti in territorio rurale è necessario differenziare l'individuazione di edifici dismessi/degradati e opere incongrue. Infatti il PUG può promuovere il riuso degli edifici dismessi esistenti in coerenza con la normativa regionale e con le disposizioni del PTM sul territorio rurale rispetto agli usi ammissibili, per i quali risulta opportuna una maggiore coerenza nell'analisi delle destinazioni presenti e originarie con quelle individuate dal PTM con riferimento allo stato legittimo all'articolo 16, commi 6 e 7. Il PUG deve al contempo riconoscere gli edifici non più funzionali all'attività agricola, dismessi o in corso di dismissione, o quelli individuati come opere incongrue ai sensi della LR 16/2002, per i quali l'art. 36 della LR n. 24/2017, nonché il PTM (articolo 16, comma 11) forniscono una disciplina differenziata, che promuove la loro totale rimozione per il miglioramento la qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale o la loro delocalizzazione e parziale recupero della superficie originaria all'interno del Territorio Urbanizzato o in aree ad esso strettamente contigue, attraverso la stipula di appositi accordi operativi. Saranno infatti gli stessi accordi, con relativa convenzione, a definire la costruzione di fabbricati conseguenti al recupero parziale delle capacità edificatorie degli edifici incongrui rimossi in aree interne al territorio urbanizzato o contigue allo stesso, secondo le strategie definite dal PUG. Non risulta quindi coerente con il piano il meccanismo relativo a crediti edilizi connessi alle opere incongrue individuato nelle norme, che si ritiene necessario rivedere ai fini dell'assunzione del PUG.

La disciplina sugli interventi edilizi per gli edifici in territorio rurale stabilisce nel repertorio normativo parametri e indici di progetto per i singoli lotti anche non rapportati a indici esistenti, nonché prevede alcuni interventi di ristrutturazione urbanistica. In merito agli interventi che possono portare a un incremento della capacità edificatoria, si evidenzia in territorio rurale l'esigenza di consentire la realizzazione di nuovi fabbricati esclusivamente qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse, solo nel caso in cui non sussistano ragionevoli alternative, come previsto dall'art. 36, comma 5, lett. e) della legge urbanistica regionale, e secondo le disposizioni del PTM inerenti agli interventi funzionali all'attività agricola di cui ai commi 13 e successivi dell'articolo 16, come indicato nel titolo VI delle norme del PUG.

A tale riguardo è opportuno armonizzare le definizioni relative agli interventi consentiti in relazione allo svolgimento di attività agricole e zootecniche con il "Glossario dei termini riguardanti il territorio rurale" del PTM, nonché con i parametri edilizi utilizzati nel piano metropolitano, anche al fine di garantire una più corretta analisi della coerenza della normativa del Piano Urbanistico nelle valutazioni che esprimerà la Città metropolitana in sede di CUM, secondo quanto previsto dalla disciplina vigente.

Rispetto agli interventi di nuova costruzione si segnala in particolare l'ammissibilità nel titolo V delle norme di interventi di ampliamento attraverso il procedimento unico di cui all'art. 53 della LR n. 24/2017 di edifici non connessi all'attività agricola, quali impianti produttivi isolati e attività ricettive e ristorative in territorio rurale, che appare in contrasto con l'obiettivo del contrasto alla dispersione insediativa perseguito dal PTM, il quale all'art. 6 consente per le attività

economiche insediate in fabbricati isolati in territorio rurale interventi di ampliamento esclusivamente di natura pertinenziale circoscritti entro il limite del 20% del volume dell'edificio principale, che non assumano quindi i contorni di un intervento di nuova costruzione. Si chiede quindi, in accordo con l'obiettivo di Piano di contrastare il consumo di suolo, di portare a coerenza la disciplina del PUG con le possibilità consentite dal PTM per le attività economiche esterne al territorio urbanizzato.

Il PUG perimetra nel territorio rurale delle aree definite come "tessuto insediativo discontinuo lineare" lungo la viabilità tra i centri abitati di Osteria Grande, Sala Bolognese e Padulle, dedicando a tali ambiti un'apposita scheda tra le strategie/azioni della SQUEA, che indicano una disciplina orientata a una progressiva riconfigurazione consentendo incrementi di capacità edificatoria ed espansioni, seppur limitate, degli ambiti fondiari nel territorio rurale. Si evidenzia la rispondenza delle caratteristiche indicate nella descrizione di queste aree con la definizione di "edificato sparso e discontinuo" fornita dal PTM, in coerenza con la Legge Urbanistica Regionale. Tali agglomerati privi per definizione delle dotazioni minime necessarie per essere configurati come territorio urbanizzato, per i quali la legge promuove interventi di qualificazione edilizia e ristrutturazione urbanistica, sono dunque da consolidare nella conformazione attuale per garantirne la sostenibilità ambientale e territoriale. Pertanto è necessario che il PUG riconosca all'interno del quadro conoscitivo l'edificato sparso e discontinuo con le sue specificità ed eventuali criticità da risolvere, indicando una strategia e una conseguente disciplina che favoriscano il riuso e la rigenerazione del tessuto esistente, evitando l'incremento del carico urbanistico e della dispersione insediativa.

La SQUEA riconosce tra le Strategie/azioni ambiti delle infrastrutture verdi e blu nel territorio rurale, privilegiando in queste aree il mantenimento del verde esistente, non consentendo alcuna nuova edificazione e incentivando la realizzazione di percorsi ciclopedonali turistici e per il tempo libero. Si suggerisce, a complemento della Strategia, di integrare le azioni con quanto prevede il PTM in tema di reti ecologiche, della fruizione e del turismo, trattate all'art. 47, riconoscendo gli elementi delle reti di scala metropolitana all'interno del PUG integrandole per quanto di competenza comunale o comunque riferibile alla scala locale. Rispetto agli itinerari cicloturistici, tra i quali il PTM individua le reti sovracomunali in pianura a supporto della realizzazione delle reti ecologiche e della connettività ecologica, il PUG deve prevedere sistemazioni paesaggistiche coerenti con il contesto e, in particolare per il territorio di pianura di Sala Bolognese, deve essere favorito l'inserimento di filari alberati continui con funzione microclimatica e di ripristino della biodiversità, promuovendo l'implementazione dell'infrastruttura verde in coerenza con l'assetto vegetazionale storicamente presente nel territorio. Inoltre il PUG, anche in vista delle possibilità fornite dai Programmi metropolitani di rigenerazione, può all'interno delle strategie fornire indicazioni per gli itinerari di valorizzazione turistica, da sviluppare in coerenza con le strategie della Destinazione turistica, in particolare lungo i corsi d'acqua principali naturali e storici, già ricompresi nella SQUEA tra le infrastrutture blu e i corridoi ecologici e funzionali, valorizzando al contempo le permanenze storiche e culturali agevolandone la sistemazione, con priorità per quelli destinati alla fruizione collettiva.

## **2.2 NUOVE URBANIZZAZIONI**

Nell'esercizio delle proprie competenze, il PTM definisce all'interno della Sfida 5 la disciplina delle nuove urbanizzazioni individuando altresì i criteri per l'attribuzione differenziata delle quote di superficie territoriale consumabile nei limiti previsti dalla Legge Urbanistica Regionale, perseguendo l'obiettivo di accrescere l'attrattività e la competitività del territorio metropolitano, riservando una quota minoritaria per gli insediamenti di livello locale che non potrà eccedere l'1% del Territorio Urbanizzato (TU) come definito dal PUG.

La restante quota di superficie territoriale, complessivamente consumabile a livello metropolitano, sarà destinata a insediamenti di rilievo sovracomunale. Un'assegnazione di massima di tali quote, ai sensi dell'art. 49, comma 5, del PTM, sarà contenuta negli accordi territoriali relativi agli insediamenti di cui sopra, fermo restando che il PTM e i PUG non attribuiscono in nessun caso potestà edificatoria alle aree libere e non conferiscono alle stesse potenzialità edificatorie o aspettative giuridicamente tutelate di analogo contenuto, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 24/2017. Per la costruzione dei suddetti accordi, sarà necessaria un'approfondita valutazione circa le condizioni effettive dei singoli insediamenti di rilievo

metropolitano, sulla base dei criteri di sostenibilità e degli indicatori assunti nella ValSAT del PTM, come specificato nel capitolo relativo agli ambiti produttivi.

Pertanto, risulta importante fornire un Quadro Conoscitivo completo rispetto agli insediamenti di rilievo sovracomunale come indicato nei paragrafi successivi, ricordando che i contenuti degli accordi territoriali costituiscono riferimento vincolante per la ValSAT e per la Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale del PUG, anche ai fini della conseguente definizione dei limiti, dei requisiti prestazionali e delle condizioni di sostenibilità per gli interventi.

In generale, le nuove urbanizzazioni dovranno garantire il rispetto della griglia degli elementi strutturali, dei requisiti prestazionali e delle condizioni di sostenibilità per la rigenerazione urbana indicati nella Sfida 3, la contemporanea realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, la coerenza con le condizioni di accessibilità definite dal PUMS nonché la contiguità al perimetro del TU. Tali disposizioni indicate all'art. 50 del PTM dovranno essere rispettate dal PUG, che dovrà quindi dare evidenza degli elementi strutturali che connotano il territorio extraurbano e che costituiscono riferimento necessario per le nuove previsioni all'interno della propria Strategia, individuati dal PTM all'interno della griglia come specificato all'art. 10. Si invita pertanto a integrare il documento della SQUEA con una strategia specifica per le nuove urbanizzazioni e con la griglia degli elementi strutturali ad essa relazionata, nonché di integrare le Norme declinando le disposizioni del PTM relative alle nuove urbanizzazioni.

Si rammenta inoltre che, ai sensi di quanto previsto dall'art. 5 c. 4 della LR 24/2017 e all'art. 41 del PTM, la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali è possibile solo se funzionale ad interventi di riuso e rigenerazione e/o alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e sempre in coerenza con il ruolo dei centri abitati così come stabilito dal PTM all'articolo 50 delle norme.

A tale proposito, si richiama la necessità di introdurre e valorizzare all'interno del Quadro Conoscitivo il ruolo dei centri, così come individuati dal PTM, che, oltre a rappresentare una lettura del sistema insediativo metropolitano, si configura come condizione a cui è subordinata la possibilità di realizzare nuove dotazioni metropolitane, nuovi insediamenti commerciali, nuovi insediamenti residenziali all'esterno del TU, ai sensi dell'art. 33 delle Norme del PTM. Richiamando i contenuti del Quadro conoscitivo diagnostico del PTM, si segnala fin d'ora che l'obiettivo di minimizzare eventuali trasformazioni esterne al territorio urbanizzato, pienamente condivisibile nell'ottica del contrasto al consumo di suolo, dovrà attuarsi attraverso disposizioni che limitino l'eventuale realizzazione dei nuovi insediamenti esclusivamente al capoluogo (Padulle), in quanto, dall'analisi effettuata dal PTM, unico centro del territorio comunale avente sia il necessario grado di accessibilità che livello di servizi.

Si prende atto della proposta di individuare l'azione/strategia per Osteria Nuova "Cornice strategica – Porta ferroviaria", che prevede un processo di rigenerazione verso la formazione di un luogo di accoglienza turistica, ricreazione, scambio e incontro tra le persone, andando a indicare un'area esterna al perimetro del TU con rispettive potenzialità edificatorie. A tal proposito, pur condividendo in linea di massima l'approccio strategico volto a incentivare forme di fruizione turistica e di utilizzo di una infrastruttura strategica a livello metropolitano come la Ciclovia del Sole, si richiama nuovamente l'art. 25 della L.R.24/2017, per il quale il PUG non attribuisce in nessun caso potenzialità edificatorie alle aree libere, nonché non può fornire rappresentazioni cartografiche delle aree idonee ai nuovi insediamenti ai sensi dell'art. 35, comma 5. Si invita pertanto l'Amministrazione a delineare i contenuti della strategia "Cornice strategica – Porta ferroviaria" attraverso indicazioni ideogrammatiche, evitando quindi sia la perimetrazione di aree di espansione che la definizione di indici e quantità, che nel caso specifico risultano inoltre subordinate all'approvazione della Variante al Piano Particolareggiato di Bagno di Piano. Richiamando inoltre, i contenuti dell'Allegato 13 del Quadro conoscitivo del PTM che ha effettuato la classificazione dei centri sulla base di una effettiva ricognizione dei servizi esistenti e del grado di accessibilità degli stessi si ritiene necessario analizzare più approfonditamente il livello dei servizi presenti nella frazione di Osteria Nuova al fine di verificare la coerenza di possibili espansioni con quanto previsto dal PTM.

## 2.3 INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E COMMERCIALI

Ai fini del perseguimento delle politiche del PTM atte al miglioramento della qualità degli **ambiti produttivi**, alla definizione della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale e alla corretta disciplina degli ambiti di rilievo metropolitano e comunale occorre riferirsi, in particolare, oltre che alle disposizioni di cui alla Legge Urbanistica Regionale, alla Sfida 4 (e in particolare art. 42), nonché alla Sfida 5 (e in particolare artt. 49, 51 e 52).

In particolare nel territorio di Sala Bolognese è presente l'ambito produttivo sovracomunale di pianura "Tavernelle", per il quale è da ricordare che in data 26 maggio 2005 è stato sottoscritto un Accordo Territoriale ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 20/2000, fra la Provincia di Bologna e i Comuni di Anzola dell'Emilia, Calderara di Reno, Crevalcore, Sala Bolognese, San Giovanni in Persiceto e Sant'Agata Bolognese, finalizzato alla condivisione delle Politiche di sviluppo degli ambiti produttivi sovracomunali dell'Associazione Terre d'Acqua. Tale Accordo Territoriale, seppure pienamente valido ed efficace, dovrà comunque essere adeguato agli obiettivi della nuova legge urbanistica come declinati dalla Strategia del PUG e dal PTM, entro la data di adozione del PUG ai sensi dell'articolo 13 del Norme del PTM. La Città metropolitana ha avviato dei primi incontri con il Comune per la redazione del nuovo Accordo Territoriale relativo all'ambito produttivo sovracomunale "Tavernelle" e conferma la propria disponibilità a proseguire il confronto per addivenire alla definizione dello stesso entro i termini previsti dal Piano metropolitano, tenendo comunque conto del fatto che Sala Bolognese ha dato avvio al percorso di formazione del PUG in forma singola.

In linea con gli obiettivi della LR 24/2017 il PTM promuove il potenziamento e la rigenerazione degli ambiti produttivi esistenti favorendo l'attivazione di processi incrementali di rigenerazione del tessuto produttivo per aumentare la sostenibilità degli ambiti e ridurre gli impatti sugli ecosistemi attraverso il miglioramento dell'accessibilità, della qualità urbana, della dotazione di servizi per i lavoratori, della resilienza, del metabolismo e il potenziamento dei servizi ecosistemici, ai quali il PUG dovrà armonizzare la propria Strategia. Il comma 5 dell'art. 50 del PTM prevede altresì che le trasformazioni da realizzarsi negli ambiti produttivi sovracomunali esistenti e che comportino comunque consumo di suolo, anche a prescindere dalle esclusioni dal computo del 3% di suolo consumabile fissate dalla Legge Urbanistica Regionale, devono essere sempre accompagnate da azioni di rigenerazione dei tessuti urbani in cui si inseriscono commisurate e congrue all'entità delle trasformazioni previste.

Pertanto, in coerenza con le disposizioni della LR 24/2017 nonché con quanto indicato all'art. 42 del PTM, si chiede di individuare e disciplinare chiaramente nel PUG le aree produttive sulla base del ruolo che le stesse assumono a livello locale e sovracomunale in coerenza con la classificazione effettuata dal PTM con particolare riferimento alla Tav. 1 "Carta della Struttura". Si ribadisce, a tal fine, che l'attuale configurazione dell'ambito produttivo di "Tavernelle" è individuata nella tavola 1 di cui sopra sulla base del vigente Accordo territoriale sopra citato.

Tale ambito è pertanto da perimetrare nel Piano quale "Ambito produttivo sovracomunale di pianura" per i quali valgono le disposizioni di cui al citato art. 42, portando a coerenza le individuazioni cartografiche connesse con la disciplina.

Relativamente a quanto sopra in vista della definizione dell'Accordo Territoriale nonché della Strategia di Piano, ai sensi dell'articolo 42, comma 24, del PTM, si chiede di approfondire le analisi contenute nel quadro conoscitivo del PTM relative all'ambito produttivo sovracomunale di pianura "Tavernelle", nel rispetto delle 'Indicazioni per l'analisi e la valutazione delle trasformazioni negli insediamenti di rilievo metropolitano' contenute nel piano di monitoraggio della ValSAT del PTM.

Si ritiene necessario che il Quadro Conoscitivo del PUG approfondisca i principali temi inerenti agli obiettivi di cui al comma 7 dell'art. 42 del PTM con particolare riferimento alle tematiche di cui al comma 13 (a titolo esemplificativo il livello di qualità urbana e di dotazioni dei servizi, lo stato delle funzioni logistiche). Si dovranno quindi esplicitare le eventuali criticità riscontrate nelle aree produttive, in particolare nell'ambito sovracomunale di "Tavernelle" anche con riferimento allo stato di attuazione dell'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi dell'Associazione Terre d'Acqua vigente.

In particolare sul tema dell'accessibilità, si invita il Comune a prendere visione delle analisi svolte nell'Allegato 10 al Quadro Conoscitivo del PTM sugli ambiti produttivi sovracomunali e a svilupparle ulteriormente o rispetto alla scala locale analizzando ad esempio i percorsi ciclo-pedonali esistenti. Su questo tema si condivide la scelta effettuata nella Strategia di piano sul potenziamento dell'intermodalità tra la ferrovia, il TPL e la mobilità attiva nonché al consolidamento e potenziamento della rete ciclo-pedonale e al contenimento del traffico pesante di attraversamento dei centri abitati. Si ritiene che tali approfondimenti debbano individuare apposite azioni nell'ambito della strategia del PUG e delle norme di piano che consentano il concreto raggiungimento di tali obiettivi.

Inoltre, per implementare adeguatamente la strategia del PUG in materia di rigenerazione urbana, si ritiene necessario integrare il Quadro Conoscitivo con un approfondimento relativo alle eventuali aree produttive dismesse, non utilizzate, abbandonate, degradate nonché ai tessuti edilizi produttivi da riqualificare dal punto di vista energetico e sismico (art. 42 c. 24 del PTM), nonché alla qualità degli spazi pubblici e alle dotazioni di servizi.

La Strategia del PUG, in linea con l'Accordo Territoriale di prossima sottoscrizione, sulla base delle risultanze del Quadro Conoscitivo Diagnostico e della ValSAT dovrà pertanto individuare le azioni conseguenti per la rigenerazione degli ambiti produttivi anche con riferimento alla riconfigurazione dei margini urbani, alla forestazione metropolitana, al miglioramento dell'accessibilità, all'incremento della resilienza e del metabolismo urbano, di cui all'art. 36 e seguenti, nonché di quanto specificato all'art. 42 comma 13 in riferimento all'accessibilità, all'innalzamento della qualità urbana e della dotazione dei servizi per gli utenti, alla Certificazione Green Logistic per l'ambito produttivo sovracomunale di pianura "Tavernelle", alla superficie permeabile, al potenziamento del trasporto pubblico nonché dei percorsi ciclopedonali quale azioni prioritarie di rigenerazione degli ambiti produttivi, con particolare riferimento alla mobilità degli addetti.

Sulla base di quanto sopra si condivide la scelta di prevedere, ad esempio, un sistema di aree verdi di "filtro" tra il tessuto residenziale di Osteria Nuova e quello produttivo nonché la possibilità di "riqualificare" i principali assi stradali e la viabilità interna all'ambito. Tali azioni potrebbero essere integrate, a titolo esemplificativo, con azioni finalizzate all'incremento del livello di sicurezza, della manutenzione dei percorsi ciclopedonali, del sistema dei marciapiedi, della riqualificazione del sistema di illuminazione pubblica, alla qualità e al soddisfacimento del fabbisogno degli spazi pubblici con particolare riferimento alle aree verdi.

Tali azioni dovranno trovare apposito riscontro nella strategia del PUG e nella disciplina attraverso l'individuazione delle modalità per l'attuazione che dovrà avvenire in maniera congrua e corrispondente all'entità delle trasformazioni previste.

Relativamente alle funzioni e agli usi insediabili negli ambiti produttivi sovracomunali di pianura si rimanda alla definizione dell'Accordo Territoriale e alle disposizioni di cui all'art. 42 del PTM il quale definisce, inoltre, gli Ambiti produttivi sovracomunali di Pianura come le aree di grandi dimensioni, suscettibili di ulteriori sviluppi, in quanto caratterizzate da scarsa interferenza con gli ecosistemi naturali e da una collocazione adeguata rispetto alle reti infrastrutturali e idonei ad ospitare insediamenti di media logistica come definita nell'appendice alle norme del PTM anche con riferimento al tema della Green Logistic. Il PUG dovrà pertanto, in linea con l'Accordo territoriale, prevedere apposita disciplina per gli insediamenti destinati alla logistica.

Si richiama inoltre la necessità di rivalutare la scelta di prevedere usi residenziali in ambiti produttivi in quanto funzioni non compatibili con il contesto produttivo. Relativamente ai fabbricati residenziali esistenti o adibiti ad usi non compatibili con la nuova strategia del piano si ritiene necessario prevedere la possibilità di procedere con interventi di natura conservativa riconducibili, ad esempio, alla manutenzione ordinaria e straordinaria incentivando forme di delocalizzazione degli stessi.

In coerenza con gli artt. 5 e 6 della LR 24/2017 e con le disposizioni di cui all'art. 49 del PTM, una quota di superficie territoriale consumabile è attribuita dal PTM in relazione agli insediamenti di rilievo metropolitano tra i quali gli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale di pianura

al fine di accrescere l'attrattività e la competitività del territorio metropolitano. Una prima assegnazione è effettuata nell'ambito della definizione del nuovo Accordo Territoriale con riferimento al perimetro del territorio urbanizzato alla data dell'entrata in vigore della LR 24/2017, fermo restando che la definitiva attribuzione avverrà solo in sede di Accordo di programma o Accordo operativo.

Si ritiene necessario, anche al fine della successiva condivisione dell'Accordo Territoriale, che il Quadro Conoscitivo del PUG effettui un'analisi evolutiva dell'attuazione delle previsioni produttive di cui all'Accordo Territoriale del 2005.

Risulta altresì necessario che le strategie del PUG individuino seppur in maniera ideogrammatica i limiti e le condizioni per l'eventuale sviluppo dell'ambito sulla base della griglia degli elementi strutturali del PTM e di altre condizioni di natura "locale" che il quadro conoscitivo potrebbe individuare ad una scala di maggiore dettaglio, in coerenza con l'individuazione della griglia degli elementi strutturali del territorio extraurbano del PUG richiamata nel capitolo relativo alle nuove urbanizzazioni. Tali valutazioni non dovranno essere limitate alle possibilità di utilizzo della superficie territoriale consumabile ai sensi dell'art. 49 del PTM (2%) ma al contrario dovranno essere estese anche alle possibilità legate all'eventuale ampliamento di attività già insediate, al fine di consentire una corretta valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del PUG.

Relativamente alla strategia/azione che prevede di individuare l'ambito di cui sopra quale ambito strategico produttivo di valenza regionale di cui all'Art. 6 comma 5 della L.R. 24/2017 si segnala che tale possibilità è ammessa dalla normativa in materia con riferimento ai singoli insediamenti produttivi e pertanto l'amministrazione comunale potrà nelle fasi successive proporre tale ipotesi per attività economiche che presentino i requisiti di legge.

Si segnala infine che le possibilità relative a interventi esterni al territorio urbanizzato degli ambiti produttivi di rilievo comunale sono limitati esclusivamente agli ampliamenti delle attività economiche già insediate, qualora sia verificata l'impossibilità che essi siano realizzati in aree interne al territorio urbanizzato. Pertanto si chiede di esplicitare queste previsioni nelle Strategie e nella disciplina garantendo che tali limitate espansioni di attività esistenti rispettino le norme relative alle nuove urbanizzazioni, in coerenza con il PTM.

Il quadro conoscitivo del PUG dovrebbe inoltre puntualmente individuare, quando presenti, gli insediamenti commerciali di rilevanza comunale e metropolitana inferiore. A riguardo si richiama l'art. 44 del PTM che disciplina gli insediamenti commerciali di rilievo metropolitano, nonché quelli di rilevanza comunale, di tipologia 1c e 2 (medio-grandi strutture di vendita e centri aggregazioni commerciali di livello comunale di cui al glossario delle tipologie commerciali del PTM), perseguendo gli obiettivi di rafforzamento del piccolo commercio, miglioramento dell'accessibilità, incremento della resilienza, miglioramento del metabolismo urbano e potenziamento dei servizi ecosistemici. In particolare si evidenzia come gli insediamenti di rilevanza comunale (1c e 2) debbano essere prioritariamente localizzati all'interno del territorio urbanizzato, in aree individuate dal PUG esclusivamente nei centri urbani dotati di servizi specialistici e accessibilità buona, nei poli a marcata caratterizzazione commerciale e negli ambiti produttivi sovracomunali della conurbazione bolognese. Il territorio di Sala Bolognese non presenta insediamenti della tipologia sopra elencata, pertanto non potranno essere individuate aree per nuove strutture di vendita medio-grandi e per centri e aggregazioni commerciali di rilievo comunale. Similmente il territorio comunale non risulta idoneo alla localizzazione di nuovi insediamenti commerciali di rilievo metropolitano. Prendendo positivamente atto delle Strategie rivolte alla promozione del commercio di vicinato, come esplicitato nel successivo capitolo, si invita l'Amministrazione a portare a coerenza con il PTM la disciplina degli usi commerciali presente nel PUG.

## 2.4 RIGENERAZIONE URBANA, DOTAZIONI E SERVIZI

Il Quadro Conoscitivo contiene una prima perimetrazione del Territorio Urbanizzato (TU), competenza esclusiva del PUG, con un'impostazione che pare in generale coerente con quanto previsto dall'art. 32 della LR 24/2017. A tale riguardo si invita l'Amministrazione comunale ad approfondire le caratteristiche di porzioni di edificato individuate come parte del TU che potrebbero non possedere i requisiti indicati dalla legge urbanistica allo stesso art. 32 per la loro inclusione nel perimetro del TU. Ci si riferisce in particolare alle aree non ricomprese all'interno degli ambiti costituenti il territorio urbanizzato nel PSC, come ad esempio la perimetrazione effettuata per la frazione di Bonconvento, nella quale dalle analisi effettuate nell'elaborato "QC\_Q\_A\_1\_4\_LetturaCittaPubblica" non sembrano essere presenti le dotazioni minime necessarie per configurare l'insediamento come territorio urbanizzato. Anche l'abitato di Bagno di Piano, seppur perimetrato all'interno del territorio urbanizzato nel PSC, presenta simili caratteristiche ed è interessato in gran parte da un Piano particolareggiato solo parzialmente attuato in corso di variante, gli esiti della quale dovranno essere tenuti in considerazione anche nelle strategie riguardanti questa porzione di territorio. Le caratteristiche di discontinuità insediativa e di assenza di servizi urbani relative a queste aree suggeriscono in generale una disciplina differenziata, assimilabile a quanto indicato dalla Legge Urbanistica Regionale per l'edificato sparso e discontinuo, che miri a consolidarne il tessuto esistente evitando forme di dispersione insediativa.

Si chiede inoltre di motivare in maniera più dettagliata la perimetrazione del TU effettuata nei documenti trasmessi, evidenziando in particolare per le aree in corso di attuazione le date di convenzionamento dei singoli comparti ove presenti, rammentando che, ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 24/2017, fanno parte del territorio urbanizzato utile ai fini del calcolo della quota di suolo consumabile soltanto le aree per le quali siano state sottoscritte convenzioni urbanistiche attuative prima dell'entrata in vigore della stessa legge urbanistica regionale (01/01/2018).

Un utile contributo alla definizione della Strategia di Piano può essere inoltre fornito dall'analisi complessiva degli interventi in corso di attuazione sia in relazione al numero di alloggi previsti e alla loro localizzazione sia alle opere pubbliche e alle dotazioni territoriali previsti all'interno degli stessi interventi.

L'analisi del Territorio Urbanizzato all'interno del Quadro Conoscitivo presenta un approccio multiscalare che risulta in linea con le disposizioni della legge regionale 24/2017. L'individuazione delle parti omogenee di città è particolarmente apprezzata perché permette di fornire una prima lettura per areali urbani omogenei del TU, coerente con le indicazioni normative e necessaria per la definizione di Strategie per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale e Norme del PUG coerenti con le caratteristiche e i fabbisogni individuati per ciascuna area.

Sono presenti numerosi elaborati conoscitivi, molti dei quali suddividono l'analisi nelle diverse parti di città e presentano un alto livello di dettaglio andando a studiare soprattutto le caratteristiche fisiche e morfologiche del tessuto urbano fino alla scala dei singoli edifici e degli spazi pubblici, individuando ad esempio le dotazioni territoriali esistenti, le aree dismesse, le aree permeabili, le attività commerciali. Al fine di migliorare tale analisi, al netto dell'aggiornamento di alcuni elaborati conoscitivi non ancora completati, si suggerisce di:

- arricchire la sintesi diagnostica dell'ampio quadro conoscitivo anche con gli elementi quantitativi complessivi degli elementi analizzati per ciascuna parte di città, con particolare riferimento alle dotazioni territoriali, al fine di esplicitare le carenze individuate a supporto delle scelte effettuate nella Strategia;
- individuare le aree destinate alle dotazioni metropolitane che, ai sensi dell'articolo 34 del PTM, i PUG riconoscono quali architravi della armatura urbana;

In tema di rigenerazione urbana è dunque evidente l'importanza attribuita all'analisi del tessuto urbanizzato e al contempo la Strategia del Piano dichiara la necessità di contrastare il consumo di suolo agendo sulla rigenerazione dei tessuti esistenti, in accordo con l'obiettivo della legge urbanistica regionale. Il PTM assume questo scopo in particolare nella Sfida 3 indirizzata ad assicurare inclusione e vivibilità nel territorio urbanizzato sostenendo la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia e fornendo delle indicazioni riguardanti la rigenerazione sugli aspetti per i quali è necessario il concorso

coerente di tutti i livelli di governo del territorio in vista dell'attuazione delle linee di azione di carattere unitario a livello metropolitano, declinate agli artt. dal 35 al 40. A tale riguardo si apprezza la presenza all'interno delle Strategie/azioni del Piano delle schede relative alla "Ri-forestazione urbana", al "Commercio di vicinato come dotazione territoriale" e alla strategia "With(in)" che riprendono i temi della forestazione metropolitana, particolarmente importante per i territori della prima fascia di pianura, del commercio di vicinato e della riconfigurazione dei margini urbani. Si suggerisce un'ulteriore armonizzazione con le norme del PTM in relazione al miglioramento dell'accessibilità e all'incremento della resilienza e del metabolismo urbano, nonché sulle suddette tematiche già ampiamente trattate, riconoscendo ad esempio ove necessario le eventuali aree mercatali di Sala Bolognese come ambiti destinati alla riqualificazione e a una maggiore riconoscibilità degli spazi oppure esplicitando nelle Norme il divieto di formare spazi aperti interclusi nei limitati casi di espansione del territorio urbanizzato.

Le varie azioni connesse a queste strategie sono collegate a un sistema di crediti edilizi, che non pare coerente con la disciplina relativa all'attribuzione di diritti edificatori di cui all'art. 26 della LR 24/2017, in quanto il PUG può attribuirne esclusivamente con riguardo agli interventi diretti di qualificazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e valorizzazione del patrimonio edilizio tutelato compreso il riconoscimento di incentivi urbanistici, ai sensi dell'art. 8, comma 1 della stessa legge. Le modalità di incentivazione per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana sono infatti disciplinate allo stesso art. 8, con particolare riferimento ai commi 2 e 3 in materia di trasferimenti di capacità edificatoria, che devono essere rispettate nella predisposizione degli apparati normativi dei PUG.

Con riferimento alle Strategie/azioni su specifiche aree interne al TU da rigenerare (realizzazione area verde pubblico centrale a Padulle e Rigenerazione Area P4.4 a Osteria Nuova) si condividono gli indirizzi forniti relativamente alle vocazioni urbane e ai fabbisogni da soddisfare. La natura delle trasformazioni previste che includono la completa sostituzione e l'addensamento dei tessuti esistenti configura le due azioni come interventi di addensamento e sostituzione urbana, da attuarsi tramite accordo operativo. Pertanto si rammenta, alla luce delle indicazioni fornite sulla modalità di attuazione e dell'indicazione di potenzialità edificatorie, che ai sensi dell'art. 33, comma 5, della LR 24/2017 il PUG non può stabilire la capacità edificatoria, anche potenziale, delle aree del territorio urbanizzato né fissare la disciplina di dettaglio degli interventi la cui attuazione sia subordinata ad Accordo Operativo o a Piano attuativo di iniziativa pubblica. Si invita dunque l'Amministrazione a rivedere tali indicazioni nel rispetto del principio di competenza stabilito dalla normativa regionale.

A tal proposito si evidenzia in generale la necessità di fornire maggiori indicazioni relative ai fabbisogni da soddisfare nonché ai livelli quantitativi e qualitativi delle dotazioni territoriali da raggiungere per le singole parti di città riconosciute nell'analisi del tessuto insediativo di Sala Bolognese, mettendoli in relazione con i requisiti prestazionali e le condizioni di sostenibilità delle aree per le quali la Strategia prevede rilevanti interventi di trasformazione, assoggettabili ad Accordo Operativo, come ad esempio gli ambiti produttivi da dislocare, anche fornendo indicazioni di massima di carattere progettuale. Queste ultime indicazioni di massima saranno quindi specificate in sede di Accordo Operativo o di Piano attuativo di iniziativa pubblica, garantendo in tal modo, nel rispetto dei requisiti indicati dal PUG, il raggiungimento degli obiettivi della Strategia prefissati nel Piano.

Si segnala inoltre la necessità di approfondire l'analisi degli ambiti produttivi da dislocare nella Strategia, includendo anche altri insediamenti produttivi interni a tessuti prevalentemente residenziale, come ad esempio l'insediamento a nord est di Osteria Nuova già individuato dal PSC come ambito di riqualificazione.

Similmente pare opportuno sviluppare ulteriormente la strategia/azione sugli edifici dismessi, la cui individuazione e analisi è un elemento prioritario per la definizione delle basi materiali per la rigenerazione urbana anche con riferimento alle possibilità derivanti dai Programmi di rigenerazione metropolitana, individuati all'art. 52 del PTM come strumento prioritario per l'attuazione della rigenerazione alla scala di area vasta a contrasto delle fragilità territoriali. E' necessario coordinare questa linea strategica con le altre azioni specifiche su singole aree dismesse sopra richiamate, individuando requisiti prestazionali e condizioni di sostenibilità per le aree che potranno essere interessate dalle trasformazioni, sulla base delle caratteristiche individuate (come ad esempio le tipologie edilizie o la proprietà attuale) in modo da contribuire

concretamente al miglioramento architettonico, funzionale e urbanistico delle parti di città sulle quali insistono, facendo fronte alle carenze e alle necessità individuate.

Sempre nell'ambito della rigenerazione urbana, si suggerisce al Comune di procedere all'elaborazione del nuovo Regolamento Edilizio (RE) contestualmente alla definizione della disciplina urbanistica di dettaglio del PUG, al fine di rendere attuabili in maniera efficace gli interventi di rigenerazione molecolare orientati alla riqualificazione energetica e sismica degli edifici.

## **2.5 EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**

Il Quadro Conoscitivo del PUG di Sala Bolognese contiene affronta l'analisi sul patrimonio residenziale nel territorio comunale solo in termini tipo-morfologici e non considera all'edilizia residenziale sociale (ERS) esistente e prevista.

Anche nella lettura data dal Quadro conoscitivo nel documento "QC\_Q\_A\_1\_4\_LetturaCitta-Pubblica" viene dato forte accento ai servizi e alla loro possibile messa in rete senza però approfondire il tema dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), di cui viene accennata solo la proprietà. Non vi sono infatti riferimenti quantitativi al patrimonio complessivo di ERP né ad altre forme di ERS presenti sul territorio, che potrebbero essere utili ai fini di una ricognizione dei servizi omnicomprensiva.

Un tale approccio indebolisce le strategie orientate alla "qualità dell'abitare e del vivere".

Uno dei compiti della Strategia del PUG, come stabilito dalla stessa LR 24/2017 all'art. 34, comma 3, è quello di individuare il fabbisogno abitativo complessivo di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) specificando le diverse esigenze abitative nel territorio comunale alla luce delle analisi demografiche operate dal Quadro Conoscitivo e di stabilire le modalità con cui gli interventi di riuso e rigenerazione e di nuova urbanizzazione concorrono al soddisfacimento di tale fabbisogno. Tale concetto è declinato anche all'art. 41 del PTM che, al comma 4, fornisce indicazioni per i Comuni, come Sala Bolognese non individuati come ad alta tensione abitativa, disponendo che, il PUG stabilisce, in armonia con il proprio Quadro Conoscitivo diagnostico e con la relativa strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, le forme e le modalità attraverso cui gli interventi di riuso e rigenerazione, oltre che di nuova urbanizzazione, concorrono al soddisfacimento della domanda di edilizia residenziale sociale.

Emerge pertanto la necessità di fornire una valutazione quantitativa della domanda e dell'offerta di edilizia sociale attesa, che può essere effettuata attraverso specifiche analisi, ad esempio, sulla base di:

*Lato offerta:*

- Arricchire la lettura del sistema insediativo con alcuni dati sul patrimonio residenziale nel territorio considerato. Informazioni in tal senso possono essere tratte dalla libera consultazione dell'Atlante Statistico Metropolitano, che riporta dati aggiornati estratti dai database di Agenzia dell'Entrate – Osservatorio del Mercato immobiliare.
- Riportare in termini quantitativi (quanti alloggi? Quanti nuclei?) il patrimonio ERP di proprietà Comunale/ACER indicandone l'ente gestore.
- Effettuare una ricognizione su altre forme di ERS presenti sul territorio.

*Lato domanda:*

- Consultare le graduatorie di accesso all'ERP e per quantificare la domanda inevasa in rapporto al numero totale delle famiglie sul territorio comunale;
- Correlare i dati socio-economici delle famiglie e le proiezioni statistiche disponibili con quelli dei richiedenti di alloggi ERP, per identificare target esclusi e riorientare nuovi sviluppi edilizi;

A tal proposito, si suggerisce al Comune di integrare il Quadro Conoscitivo effettuando le analisi sopra descritte al fine di supportare le scelte effettuate nella SQUEA del PUG approfondendo il sistema di premialità a cui si accenna nelle Strategie e nelle Norme con riferimento alle centralità urbane e ai progetti strategici previsti da applicare attraverso i successivi strumenti attuativi (Accordi operativi o Piani attuativi di iniziativa pubblica). Si rammenta infine la necessità di coordinare tali previsioni con le realizzazioni di ERS eventualmente derivanti dalle limitate possibilità di espansione all'esterno del territorio urbanizzato sopra richiamate.

## 2.6 RETI INFRASTRUTTURALI E MOBILITÀ SOSTENIBILE

Nell'analisi delle infrastrutture a rete, in particolare nella tavola "PUG\_T\_C3\_Carta delle strategie diagrammatica" il PUG ha assunto le reti infrastrutturali della mobilità metropolitana come indicate dal PTM, essendo da questo riconosciute quali architravi dell'organizzazione urbana ed ecologico-ambientale.

In generale, si suggerisce di sostituire la dicitura "mobilità lenta" con "mobilità attiva", un termine più propulsivo ed inclusivo verso tutti mezzi sostenibili, inclusi quelli elettrici.

Il Piano mette giustamente in evidenza la stazione SFM di Osteria Nuova, come punto nodale dell'interscambio con la Ciclovia del Sole - Eurovelo 7, indicandolo anche come "Porta della Ciclovia del sole". È importante tuttavia che non assuma la connotazione di portale principale di accesso, in quanto la Ciclovia nel suo complesso si estende ora fino a Bologna e prossimamente fino a Firenze.

Inoltre le direttrici prioritarie della rete ciclabile di livello metropolitano andrebbero integrate con la trasversale Nonantola-Sala Bolognese e la Ciclovia Samoggia, in quanto assi prioritari per il potenziamento e valorizzazione della mobilità attiva e delle connessioni strategiche sia dal punto di vista della mobilità quotidiana che della fruizione turistica del territorio, non solo per le tratte ricadenti nel territorio comunale.

Infine, lo stato di attuazione della rete ciclabile, a partire dalla sua rappresentazione nella tavola del quadro conoscitivo "QC T A 3 2 Mobilità lenta", deve meglio evidenziare gli assi ciclabili del PUMS metropolitano, quali elementi prioritari per lo sviluppo della mobilità attiva, differenziando tra rete strategica e rete integrativa, nonché la presenza di itinerari cicloturisticci, come connessioni strategiche sia dal punto di vista della mobilità che della fruizione turistica del territorio

Si evidenzia l'utilità di evidenziare la continuità e le connessioni delle reti delle infrastrutture con i territori limitrofi, dando atto della interconnessione con i centri vicini e il ruolo del Comune all'interno del sistema infrastrutturale sovracomunale.

## 2.7 SICUREZZA DEL TERRITORIO

In merito al tema della riduzione del rischio sismico è evidente l'importanza che rivestono gli studi di microzonazione sismica comunali. La Città Metropolitana di Bologna ha pertanto evidenziato, all'interno del suo Piano Territoriale Metropolitano, l'importanza di svolgere approfondimenti sismici partendo dalle informazioni contenute nella Tavola 4 del piano stesso "Carta di area vasta delle aree suscettibili di effetti locali". La D.G.R. 564 del 2021 al capitolo 4 paragrafo 4.1 chiarisce inoltre come il II livello di approfondimento sia il minimo essenziale richiesto per l'approvazione dei Piani Urbanistici Generali.

Visti gli elaborati sismici fino ad ora prodotti e trasmessi si considera positivamente lo sforzo fatto nell'aggiornamento delle carte di microzonazione sismica: sono state correttamente aggiunte le tavole cartografiche introdotte dalla D.G.R. 630 del 2019 e riprese dalla D.G.R. 476 del 12 aprile 2021, entrata in vigore il 20 aprile 2021 e dalla D.G.R. 564 del 2021 del 26 aprile 2021, entrata in vigore il 12 maggio 2021. Rispetto alle carte di microzonazione sismica preesistenti, che dovranno essere parte integrante del PUG, si chiede di aggiornare la carta delle MOPS (tavola 4) esplicitando in legenda la corrispondenza tra la classificazione delle aree già proposta e quella indicata nell'art. 28 del PTM.

Si evidenzia inoltre che, visto l'elenco degli elaborati costituenti il "Quadro Conoscitivo" indicato nelle Norme di Piano non è stata rilevata la "Relazione geologica e sismica" (QC\_R\_A4) e, visionate le Tavole dei Vincoli presentate durante la prima seduta, non sono state riscontrate le informazioni inerenti al rischio sismico. Tali tavole dovranno necessariamente contenere in legenda la dicitura "Sicurezza sismica" e dovranno essere pertanto riprodotte oltre alle zone stabili anche le zone di attenzione per instabilità desunte sia dalla microzonazione sismica comunale sia dalla carta d'area vasta delle aree suscettibili di effetti locali del PTM. Dovrà inoltre essere messa a punto nelle Norme del Piano la disciplina urbanistica relativa alla riduzione del rischio sismico in accordo con la cartografia di riferimento derivante dalle risultanze della microzonazione e in coerenza con l'art. 28 del PTM. Dovrà essere inoltre chiarita in

maniera esplicita la metodologia utilizzata per l'eventuale accorpamento delle perimetrazioni considerate al fine di evitare confusione con le zone sismiche esistenti.

Per concludere si rammenta che, come descritto dall'art. 22 della L.R. 24 del 2017, il Quadro Conoscitivo del PUG oltre alla microzonazione sismica deve considerare necessariamente anche l'analisi della condizione limite per l'emergenza (CLE) come fonte imprescindibile di specifici indirizzi e prescrizioni utili per la corretta pianificazione dell'uso del territorio. Si evidenzia pertanto la necessità di valutare la necessità di effettuare un aggiornamento anche delle schede e carte relative a tali aspetti connessi alla gestione dell'emergenza comunale.

Per quanto riguarda il rischio idraulico si ricorda che, in fase di redazione dei PUG, i Comuni sono tenuti a considerare quanto richiesto all'articolo 30 del PTM. Inoltre, visto il secondo ciclo di aggiornamento del PGRA, si evidenzia la necessità di considerare il PGRA e fornire approfondimenti ad una scala approfondita al fine di individuare aree più vulnerabili dei territori comunali e fornire una base per le relazioni idrauliche dei livelli attuativi del PUG. Pertanto le risultanze degli approfondimenti conoscitivi in materia di rischio idraulico dovranno essere assunti nella definizione delle Strategie e delle Norme di PUG.

## **2.8 TAVOLA DEI VINCOLI**

Tra i documenti della consultazione preliminare sono stati trasmessi per la prima seduta di consultazione preliminare cinque elaborati parziali relativi alla tavola dei vincoli, non aggiornati successivamente. Si richiama la necessità di predisporre una tavola dei vincoli completa ai sensi dell'art. 37 della L.R. 24/2017, al cui interno vengono rappresentati tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti, oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela, corredata da un'apposita scheda dei vincoli. L'elaborazione può essere effettuata per maggiore facilità, anche a partire dai vincoli e dalle tutele individuate nel PSC provvedendo a un aggiornamento delle perimetrazioni e all'inserimento di eventuali vincoli e tutele sopravvenute, attingendo direttamente alle norme e ai Piani di settore di riferimento (a titolo esemplificativo i Piani di Assetto Idrogeologico per le fasce di pertinenza fluviale).

Per una corretta revisione dei vincoli, in particolare da quelli derivanti dal previgente PTCP, si evidenzia che a seguito dell'approvazione del PTM non sono stati abrogati i contenuti cartografici e normativi del PTCP che costituiscono pianificazione regionale ai sensi dell'art. 76 comma 3 della L.R. 24/2017, e in particolare recepiscono e integrano le norme e/o comunque i contenuti del PTPR e del PTA. Tali norme sono contenute negli Allegati A e B del PTM.

Si rammenta infine che eventuali proposte di modifica ai piani sovraordinati dovranno essere esplicitate secondo le modalità previste dall'art. 51 della L.R. 24/2017 e dovrà essere acquisita l'intesa degli enti titolari dei piani di cui il Comune proporrà variante nell'ambito del Comitato Urbanistico Metropolitan.

## 2.9 PRIME INDICAZIONI PER LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

La Città metropolitana in qualità di Autorità competente, si esprimerà in merito alla valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) del PUG nella fase di approvazione del Piano, nell'ambito del Comitato Urbanistico Metropolitan (CUM) avvalendosi del supporto istruttorio dell'Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana (AACM) di ARPAE ai sensi dell'art. 19 c. 4 della LR n. 24/2017 nonché della 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, in sostituzione della direttiva approvata con DGR n. 2170/2015".

In questa fase preliminare di consultazione, si ritiene utile fornire un contributo conoscitivo e valutativo anche rispetto alla definizione della portata e del livello di dettaglio delle informazioni da includere nel documento di ValSAT.

Il documento preliminare di ValSAT presentato dal Comune di Sala Bolognese per la consultazione preliminare si propone come un quadro diagnostico, che completa il quadro conoscitivo del PUG ed è da intendersi quale strumento dinamico da integrare in funzione dell'evoluzione delle attività progettuali e valutative della formazione del Piano.

All'interno del documento di ValSAT del PUG di Sala Bolognese è evidente lo sforzo di calare l'analisi sul territorio comunale individuandone quelli che costituiscono i punti di forza dei sistemi o i loro punti di debolezza.

Come indicato nell'Atto di coordinamento tecnico sulla SQUEA e la ValSAT dei PUG (DGR n. 2135/2019), la ValSAT serve soprattutto a trasformare il quadro conoscitivo da tradizionale a diagnostico. Si rileva come il livello di dettaglio del documento quindi non entri ancora nel merito di una valutazione ambientale strutturata, pur essendo in questa fase di consultazione preliminare già individuata una SQUEA. Si suggerisce a tal proposito di mettere in evidenza il legame tra l'esito delle analisi del quadro diagnostico e la scelta degli obiettivi strategici del PUG, dando atto di come questi possano condizionare le dinamiche sistemiche del territorio comunale permettendo la delineazione dello scenario di Piano all'interno della Strategia.

Inoltre, sarà necessario verificare, oltre alla coerenza interna delle scelte di piano quale innescio della stessa Strategia, la coerenza esterna degli obiettivi strategici assunti con la pianificazione sovraordinata per mettere in luce la relazione di questi con gli obiettivi regionali e di area vasta, in particolare con il PTM.

Si dà atto dell'approfondimento svolto a valle dell'individuazione degli obiettivi nel Documento preliminare di ValSAT, con la determinazione di specifiche azioni. Tuttavia, relativamente alla tabella riportata, si rileva che per lo più vengono indicati, tra le azioni chiamate "azioni di indirizzo" quelli che sembrano essere più dei "sotto-obiettivi", venendo così a mancare un passaggio verso l'individuazione di interventi concreti. Le azioni individuate in questa parte del Documento preliminare di ValSAT dovranno trovare una precisa corrispondenza con quelle individuate dalla SQUEA, determinate dalle necessità del territorio e dalle risultanze del quadro conoscitivo diagnostico.

Il fulcro della ValSAT, poi, dovrà essere la valutazione delle alternative e degli scenari di piano, dando altresì evidenza agli effetti potenziali dell'attuazione della disciplina del PUG tramite gli AO e i PAIP, nonché attraverso gli interventi diretti.

L'Atto di coordinamento tecnico sulla SQUEA e la ValSAT dei PUG mette in evidenza il ruolo fondamentale degli indicatori non solo nella fase di monitoraggio del Piano, ma già nella fase di valutazione delle alternative e definizione delle strategie: *"A partire dalla fase successiva alla costruzione del quadro conoscitivo diagnostico e della definizione dello scenario attuale, nella determinazione della Strategia dovrà essere definito il sistema degli indicatori da considerare nella valutazione del Piano e nel monitoraggio (ovvero nella gestione della sua attuazione), le modalità di misura e i target ritenuti desiderabili da assumere nel Piano".*

In pratica, l'individuazione del set di indicatori è funzionale prima di tutto a quantificare e rendere misurabili gli obiettivi del Piano e, in seguito, a mantenere il controllo sull'attuazione e sulla efficacia delle azioni rispetto al raggiungimento degli obiettivi.

Per questo è necessario individuare un efficace ed esaustivo set di indicatori in grado di descrivere le diverse componenti ambientali e di quantificare gli obiettivi del PUG. In

quest'ottica, risulta centrale l'individuazione della relazione tra gli indicatori con gli obiettivi del Piano. Successivamente, dovranno inoltre essere definite le modalità di misurazione e i target da raggiungere.

A questo proposito si suggerisce di inserire anche indicatori comuni con quelli individuati nel Piano Territoriale Metropolitan, in modo che le ValSAT dei piani di diverso livello territoriale possano comunicare in maniera efficace, favorendo anche in questo modo l'armonizzazione del sistema di scelte strategiche all'interno del territorio metropolitano, nonché le opportune verifiche di coerenza esterna.

Inoltre il sistema di monitoraggio dell'attuazione del PUG, a partire dagli indicatori scelti, dovrà dare evidenza degli effetti delle azioni del piano e fornire indicazioni su eventuali correzioni da apportare.

Responsabile Servizio  
Pianificazione Urbanistica  
Ing. Mariagrazia Ricci  
(firmato digitalmente)

Funzionario tecnico Servizio  
Pianificazione Urbanistica  
Ing. Francesco Selmi  
(firmato digitalmente)

Funzionario tecnico Servizio  
Pianificazione Urbanistica  
Ing. Silvia Bernardi  
(firmato digitalmente)