

---

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

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

Comune di  
**SALA BOLOGNESE**

**OGGETTO:**

**VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE  
CON VALORE ED EFFETTI DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)  
AMBITO ARS.SB\_VIII**

adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 03.06.2021

**PROCEDIMENTO:**

Formulazione riserve e osservazioni e contestuali valutazioni ambientali (VALSAT),  
in applicazione della disciplina transitoria di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017.

Bologna, 13 ottobre 2021

## **Indice generale**

RELAZIONE ISTRUTTORIA

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

1.1 Quadro normativo

1.2. Contenuti della proposta comunale

2. RISERVE E OSSERVAZIONI

2.1. Mobilità sostenibile

2.2. Clima acustico

2.3. Dotazioni territoriali

2.4. Rischio idraulico

2.5. Conclusione del procedimento

3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

3.1. Premessa

3.2 Gli esiti della consultazione

3.3. Conclusioni

5. ALLEGATI

# 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, nel corso della prima fase del periodo transitorio, l'adozione di varianti specifiche agli strumenti urbanistici vigenti alla data del 1/1/2018, in coerenza con i disposti dell'art. 4 della L.R. 24/2017 e con le indicazioni contenute nella circolare “Prime indicazioni applicative della nuova Legge Urbanistica regionale (LR n. 24/2017)” del 14.03.2018, utilizzando l'iter di approvazione previsto dalla normativa previgente.

## 1.2. Contenuti della proposta comunale

Il Comune di Sala Bolognese, dotato di Piano Operativo Comunale approvato con DCC n. 30 del 02/04/2019, esprime la volontà di apportare variante allo strumento vigente per l'inserimento di una ulteriore previsione insediativa riguardante l'attuazione di una porzione dell'ambito denominato ARS.SB\_VIII, individuato dal PSC come “Ambito di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio”, per una SU complessiva pari a 1500 mq (22 alloggi suddivisi in 4 lotti: 3 edifici di 4 piani fuori terra e 1 edificio monofamiliare). L'indice di utilizzazione territoriale UT applicato è pari a 0,13, in coerenza con quanto indicato all'art. 2bis comma 6 del PSC comunale, che prevede un indice  $UT=0,10$  mq/mq incrementabile fino a 0.25 mq/mq per riconoscere, tra le altre, la realizzazione di dotazioni territoriali.

L'area in oggetto è ubicata a Ovest di Sala Bolognese, in continuità con il tessuto urbano consolidato con funzione prevalentemente residenziale.

L'ambito di nuovo insediamento sarà accessibile in auto dalla Via Antonio Gramsci, sulla quale è presente anche il servizio di trasporto pubblico di linea, con una fermata collocata in prossimità del comparto. È inoltre garantito il collegamento pedonale con il centro abitato di Sala, mediante la realizzazione di percorsi pedonali integrati con quelli esistenti. Per quanto riguarda l'accessibilità ciclabile del comparto, essa è garantita dal limite di velocità posto a 30 km/h sulla nuova viabilità di accesso e sul futuro prolungamento della Via Don G. Botti.

L'attuazione dell'ambito comporterà la realizzazione di 1.119 mq di verde pubblico, 1282,88 mq di verde privato condominiale e 607 mq di parcheggi pubblici, soddisfacendo le quantità minime previste dall'art. 32 comma 8 del PSC.

In coerenza con quanto previsto dall'art. 32 comma 8 del PSC, che prevede per gli ambiti ARS la cessione all'Amministrazione comunale di almeno il 30% della St, per la realizzazione di ulteriori politiche pubbliche e strategiche, il soggetto attuatore si impegna a cedere gratuitamente all'Amministrazione una superficie complessiva di 10.645,00 mq, corrispondente a oltre il 50% delle aree interessate.

Si prende atto di quanto dichiarato nella documentazione depositata dal Comune nonché nella delibera di adozione della variante al POC (DCC n.28 del 03.06.2021) in ordine alla valutazione che la previsione di cessione maggiore di dotazioni territoriali (rispetto alla quantità minima prevista dal PSC pari al 30% della St), considerate obiettivo strategico per la risoluzione di criticità presenti nella frazione di Sala, compensi l'assenza nel progetto in esame della percentuale dell'8% di alloggi ERS, anche in considerazione della quantità di alloggi ERS prevista dal POC vigente e da attuarsi nel comparto denominato ARS\_SB\_III nella frazione di Padulle, in corso di realizzazione, pari al 30% degli alloggi complessivi che il Comune ritiene complessivamente soddisfare le quantità previste dalla legge e dal PSC.

Come si evince, poi, dalla relazione allegata agli elaborati di variante, relativamente al dimensionamento massimo previsto dal PSC pari a 566 alloggi sull'intero territorio comunale – e quantificato in 152 alloggi per la frazione di Sala – il POC Vigente prevedeva nuovi insediamenti localizzati a Padulle e a Osteria Nuova i quali rappresentavano meno del 12% dello sviluppo residenziale previsto nell'arco temporale di quindici anni. L'attuazione par-

ziale dell'ambito ARS.SB\_VIII mediante la realizzazione di 22 alloggi, oggetto della presente variante al POC, rappresenta un ulteriore 4% dello sviluppo residenziale previsto nell'arco temporale del PSC.

Il Comune dichiara inoltre che la variante al POC con valenza di PUA proposta ha il valore e gli effetti di titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 31 comma 5 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii e determina l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio delle aree interessate dall'intervento di prolungamento della Via Don Botti, secondo il progetto predisposto dal soggetto attuatore, che ne consentirà il collegamento con Via Paolo Borsellino e Via Grazia Deledda. Tale collegamento, così come illustrato nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana e nella delibera di adozione della variante (DCC n.38 del 03.06.2021), rappresenta una strategica ricucitura della viabilità incompleta, ad uso residenziale, tra le Vie Don Botti, Borsellino e Deledda che garantirà una adeguata circolazione viaria all'interno del centro abitato.

## **2. RISERVE E OSSERVAZIONI**

Ai sensi dell'art 34, comma 6 e 35 comma 4 della L.R. 20/2000, la Città metropolitana formula, rispettivamente, riserve in relazione alle previsioni del POC nonché osservazioni rispetto alle previsioni del PUA, che contrastano con i contenuti del PSC o con prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore.

Prendendo atto della coerenza generale della variante al POC con valore ed effetti di PUA con le previsioni del PSC, si esprimono di seguito alcune valutazioni specifiche.

### **2.1. MOBILITÀ SOSTENIBILE**

L'ambito residenziale di nuova realizzazione risulta accessibile mediante il trasporto pubblico locale in quanto, come si evince dalla documentazione presentata, su Via Antonio Gramsci è presente una fermata servita da diverse linee extraurbane. L'accesso dei residenti al trasporto pubblico è garantito dalla realizzazione di percorsi pedonali continui lungo la viabilità di nuova realizzazione. Si ritiene importante, per la fase esecutiva, che siano adottate tutte le soluzioni progettuali finalizzate alla sicurezza dei pedoni, in particolare per quanto riguarda gli attraversamenti pedonali e la loro visibilità.

Per quanto riguarda la mobilità ciclistica, si prende atto che la nuova viabilità interna al comparto, così come quella già esistente per i comparti limitrofi, sarà caratterizzata da velocità veicolari calmierate (Zona 30 km/h), così da consentire l'uso promiscuo della carreggiata da parte dei ciclisti. I percorsi ciclabili già esistenti sulla SP 18, in direzione di Osteria Nuova e di Padulle (quest'ultimo ancora da completare) e quello lungo la SP 3 (in direzione di San Giovanni in Persiceto, anch'esso ancora da completare), facenti parte della rete ciclabile per la mobilità quotidiana individuata dal Piano Urbano della Mobilità Sostenibile, approvato alla Città metropolitana nel 2019, garantiranno l'accessibilità ciclistica del nuovo comparto residenziale.

Prendendo atto quindi del sufficiente grado di accessibilità dell'ambito con modalità di trasporto sostenibili, si chiede di effettuare un approfondimento sui potenziali flussi di traffico veicolare e di prevederne il monitoraggio, dandone riscontro anche nella Dichiarazione di Sintesi, come richiesto da ARPAE AACM.

Sulla base delle considerazioni riportate **sulla mobilità sostenibile**, si formula la seguente

#### **OSSERVAZIONE N. 1:**

Relativamente alla mobilità pedonale, si chiede di adottare, in fase esecutiva, tutte le soluzioni progettuali finalizzate alla sicurezza dei pedoni, in particolare per quanto riguarda gli attraversamenti pedonali e la loro visibilità.

Si chiede inoltre di effettuare un approfondimento sui potenziali flussi di traffico veicolare e di prevederne il monitoraggio, dandone riscontro anche nella Dichiarazione di Sintesi, come richiesto da ARPAE AACM.

### **2.2. CLIMA ACUSTICO**

Come si evince dalla Documentazione Previsionale di Clima Acustico, l'area sulla quale è previsto l'intervento in oggetto dista circa 100 metri da un impianto sportivo. Come indicato da ARPAE APAM e AACM, si chiede di verificare, preliminarmente al rilascio del permesso di costruire, l'eventuale apporto in termini sonori derivato dall'area sportiva relativamente

agli affacci degli edifici, così come disposti a livello di progetto esecutivo.

Sulla base delle considerazioni riportate **sul clima acustico**, si formula la seguente

#### **OSSERVAZIONE N. 2:**

Si chiede, preliminarmente al rilascio del permesso di costruire, di verificare l'eventuale apporto in termini sonori derivato dall'area sportiva relativamente agli affacci degli edifici, così come disposti a livello di progetto esecutivo.

#### **2.3. DOTAZIONI TERRITORIALI**

Con riferimento agli elaborati AR.V.P.02 "Planimetria dimostrativa superfici" e AR.V.P.SC "Variante al POC schema di convenzione", l'area di verde pubblico, adiacente all'area ceduta all'Amministrazione per la realizzazione di ulteriori politiche pubbliche e strategiche e contenente parte della vasca di laminazione, non risulta indicata tra quelle che vengono cedute all'Amministrazione. Si ritiene necessario, al fine di garantire una corretta ed unitaria gestione del verde e della vasca di laminazione, che l'intera area sia ceduta all'Amministrazione e che gli oneri di gestione e manutenzione del verde e della vasca di laminazione siano esplicitati nel testo della Convenzione.

Inoltre, anche in considerazione delle caratteristiche della viabilità di nuova realizzazione – che nel progetto oggetto del presente procedimento si chiude in corrispondenza del lato Sud del comparto, pur prevedendo un successivo completamento della Via Don Botti ad opera del Comune – e del fatto che l'area ceduta all'Amministrazione posta immediatamente ad Est sarà comunque utilizzata per finalità pubbliche, si ritiene opportuno garantire una maggiore connessione tra l'area di verde pubblico e il comparto, al fine di renderla pienamente fruibile e accessibile.

Sulla base delle considerazioni riportate **sulle dotazioni territoriali** si formula la seguente

#### **OSSERVAZIONE N. 3:**

Si chiede di prevedere che l'area di verde pubblico sia ceduta all'Amministrazione e che gli oneri di gestione e manutenzione del verde e della vasca di laminazione siano esplicitati nel testo della Convenzione.

Si chiede inoltre di garantire una maggiore connessione tra l'area di verde pubblico e il comparto, al fine di renderla pienamente fruibile e accessibile.

#### **2.4. RISCHIO IDRAULICO**

Relativamente al rischio idraulico, si prende atto che il progetto non prevede piani seminterrati e interrati, e che la proposta prevede il posizionamento degli edifici ad una quota superiore rispetto a quella riferita ad un tirante idraulico di 60 cm, per evitare che la piena duecentennale possa creare danni agli edifici in progetto. Si chiede di inserire tale requisito nelle norme del POC/PUA. Si rileva tuttavia che non è stata fornita l'asseverazione di non incremento del rischio idraulico, e che dal punto di vista progettuale non è stata chiarita la quota di sovrizzo necessaria per mettere in sicurezza gli edifici. Si ricorda pertanto che è in capo al Comune la responsabilità di non incrementare il rischio idraulico e si chiede di darne riscontro nella Dichiarazione di Sintesi.

Sulla base delle considerazioni riportate **sul rischio idraulico**, si formula la seguente

#### **OSSERVAZIONE N. 4:**

Si chiede di inserire nelle NTA del POC/PUA l'indicazione di posizionare gli edifici ad una quota superiore rispetto ad un previsto tirante idraulico di 60 cm, per evitare che la piena duecentennale possa creare danni agli edifici in progetto.

#### **2.5. Conclusione del procedimento**

Ai sensi dell'art. 34, comma 7, della L.R. 20/2000, il Comune è tenuto ad adeguare la variante al POC con valore ed effetti di PUA alle riserve e osservazioni 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 ARPAE Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana (AACM) 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 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 9 giugno 2021 e per 60 (sessanta) giorni consecutivi, non sono state presentate osservazioni inerenti alla Valsat 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 sulla variante al POC con valore ed effetti di PUA**, condizionata al recepimento delle riserve e 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 ARPAE AACM, (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 e a trasmetterli alla Città metropolitana.

### 5. 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).

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

Il Funzionario Tecnico  
Ing. Silvia Bernardi  
(firmato digitalmente)