

# PUG intercomunale

## PIANO URBANISTICO GENERALE



Unione Valli Reno Lavino Samoggia



Casalecchio di Reno • Monte San Pietro  
Sasso Marconi • Valsamoggia • Zola Predosa

### Sindaci

Comune Casalecchio di Reno - Massimo Bosso  
Comune Monte San Pietro - Monica Cinti  
Comune Sasso Marconi - Roberto Parmeggiani  
Comune Valsamoggia - Daniele Ruscigno  
Comune Zola Predosa - Davide Dall'Omo

### Ufficio di Piano

Dirigente Ufficio di Piano e Coordinamento Tecnico - Pierre Passarella  
Responsabile Polo Territoriale Casalecchio di Reno - Veronica Fossier  
Responsabile Polo Territoriale Monte San Pietro - Andrea Diolaiti  
Responsabile Polo Territoriale Sasso Marconi - Michael Gamberini  
Responsabile Polo Territoriale Valsamoggia - Federica Baldi  
Responsabile Polo Territoriale Zola Predosa - Simonetta Bernardi

Coordinamento Scientifico e Metodologico - Vittorio Emanuele Bianchi

# QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO

## Capitolo 6

### Consumo di suolo

marzo 2024

	Assunzione	Adozione	Approvazione
Casalecchio di Reno	Delibera C.C. N° __ del __/__/__	Delibera C.C. N° __ del __/__/__	Delibera C.C. N° __ del __/__/__
Monte San Pietro	Delibera C.C. N° __ del __/__/__	Delibera C.C. N° __ del __/__/__	Delibera C.C. N° __ del __/__/__
Sasso Marconi	Delibera C.C. N° __ del __/__/__	Delibera C.C. N° __ del __/__/__	Delibera C.C. N° __ del __/__/__
Valsamoggia	Delibera C.C. N° __ del __/__/__	Delibera C.C. N° __ del __/__/__	Delibera C.C. N° __ del __/__/__
Zola Predosa	Delibera C.C. N° __ del __/__/__	Delibera C.C. N° __ del __/__/__	Delibera C.C. N° __ del __/__/__

**Assessori**

Comune Casalecchio di Reno - Barbara Negroni  
Comune Monte San Pietro - Maria Concetta Iodice  
Comune Sasso Marconi - Gianluca Rossi  
Comune Zola Predosa - Ernesto Russo

**Ufficio di Piano collaboratori**

Personale Unionale - Elisa Nocetti  
Poli Territoriali - Tiziana Beggiato, Davide Biancofiore, Luca Pomi, Lia Aleandri, Stefano Bartolini,  
Milena Michelini, Roberto Erioli, Laura Garagnani, Gianluca Gentilini,  
Manuela Pulga, Federica Garuti

**SIT**

Donatella di Paola, Gianluca Gentilini, Davide Magelli, Marco Bettini, Gaia Giovannini

**Garanti Partecipazione**

Unione Reno Lavino Samoggia - Laura Lelli  
Comune Casalecchio di Reno - Laura Lelli  
Comune Monte San Pietro - Emanuela Rivetta  
Comune Sasso Marconi - Glauco Guidastrì  
Comune Valsamoggia - Elisa Grazia  
Comune Zola Predosa - Federico Palma

**Consulenti dell'Ufficio di Piano per aspetti specialistici**

Quadro Conoscitivo e Valsat - ATI Sis.Ter srl, Urban Planning srl  
Aspetti Giuridici - Tommaso Bonetti  
Aspetti Ambientali - AESS - Agenzia per l'Energia e lo Sviluppo Sostenibile, Francesca Gaburro, Giuseppe Federzoni  
Aspetti Valutativi e perequativi - Stefano Stanghellini  
Partecipazione - Fondazione Innovazione Urbana  
Elaborazioni grafiche - ATI Sis.Ter srl - Urban Planning srl

# INDICE

<b>6.1. CONSUMO DI SUOLO</b> .....	5
6.1.1. Evoluzione della dispersione urbana .....	6
6.1.2. Aree degradate o dismesse .....	13
6.1.3. Aree di riqualificazione paesaggistica .....	15
<b>6.2. ANALISI CONCLUSIVE</b> .....	17
6.2.1. Sintesi diagnostica per sistemi funzionali .....	18
6.2.2. Forze e Opportunità / Debolezze e Minacce.....	19



# 6.1.

# CONSUMO DI SUOLO

## Introduzione al tema

Come introdotto nell'ambito del capitolo specifico sul tema della casa (cfr. Capitolo 2 "Popolazione e Socialità"), il territorio costruito dei Comuni dell'Unione Reno Lavino Samoggia è fondamentalmente il segno della trasformazione successiva al 1945. I centri precedenti erano estremamente minori e localizzati, e hanno avuto una crescita soprattutto negli anni '60 e '70 del Novecento. Infatti, le abitazioni datate successivamente al 1945 rappresentano, in taluni casi come Zola Predosa, il 96% dell'intero patrimonio costruito.

La misura del consumo di suolo nell'area metropolitana bolognese ha più osservazioni e più sorgenti informative. Dal PTM (Piano Territoriale Metropolitano) alle carte di utilizzazione del suolo che la Regione Emilia Romagna ha pubblicato negli anni 1976, 1994, 2003, 2008 fino alle più recenti, i dati sul territorio urbano negli anni 1955, 1980, 1993, 2000, 2010 elaborati dalla Provincia di Bologna e in parte ripubblicati nel PTCP (Piano Territoriale di

Coordinamento Provinciale) ai sensi L.R. 20/2000; i dati delle località abitate forniti dall'ISTAT sulla base dei censimenti decennali, fino ai dati più recenti, derivanti da satellite ed elaborati dall'ISPRA a risoluzioni molto granulari. Il tema del consumo di suolo costituisce un obiettivo fondante la nuova Legge Urbanistica Regionale (LR. 24/2017) che istituisce i PUG e pertanto questa componente che fa parte del Quadro Conoscitivo Diagnostico ai sensi della nuova legge, risulta estremamente importante anche per la definizione delle strategie che il PUG mette in campo per la sua attuazione e monitoraggio.

Nell'ambito della presente relazione, si riprendono velocemente le osservazioni già ampiamente documentate e antecedenti al 2006 per approfondire poi, attraverso le elaborazioni condotte sulla base dell'Elaborazione post 2016 e post 2006 dai dati dell'ISPRA, la dinamica del consumo di suolo nel periodo più recente.

## 6.1.1. Evoluzione della dispersione urbana

Il fenomeno dello “*sprawl*”<sup>1</sup>, termine per indicare la confusione urbana generata dalla dispersione avvenuta in particolare negli ultimi cinquant’anni, interessa in anche il territorio dell’Unione Reno Lavino e Samoggia, e in maniera significativamente evidente le zone di pianura e bassa collina. Come richiamato nel Capitolo 7 “Sistema Insediativo e Tessuto Costruito”, si intende nel presente approfondimento tematico evidenziare l’evoluzione degli ultimi 15 anni.

Infatti è ben documentata e diffusa l’immagine dell’evoluzione dei sistemi insediativi a partire dal dopoguerra in uno scenario in cui l’ambiente era percepito esclusivamente in una concezione antropizzata e non naturale e come tale funzionale all’esigenza dell’uomo e alla sua economia.

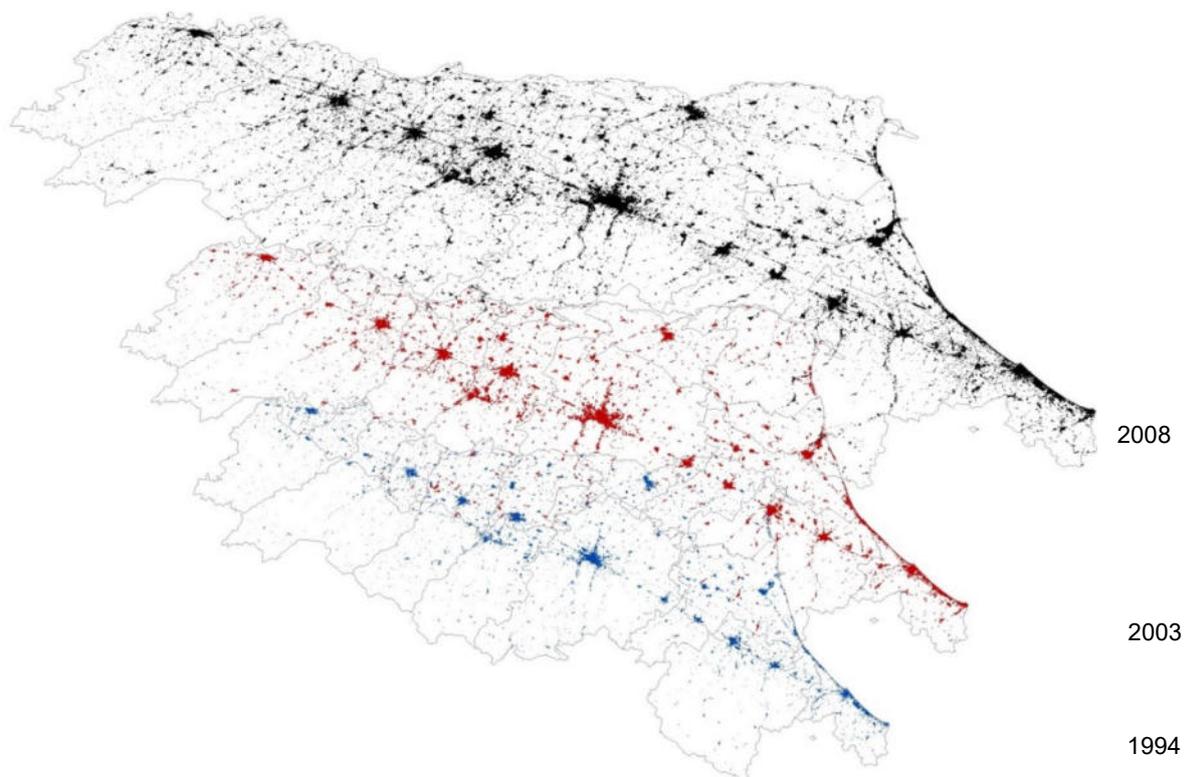
In questo contesto è osservabile l’espansione del territorio urbanizzato, in tutti i centri di pianura, soprattutto quelli collegati da importanti

infrastrutture di comunicazione viaria (Figura 1: Crescita del Territorio Urbanizzato della Regione Emilia-Romagna per gli anni 2008, 2003 e 1994).

Documenta bene questa evoluzione l’ISTAT attraverso i censimenti e l’osservazione della SAU (Superficie Agricola Utilizzata) che cala gradualmente, non solo per l’abbandono delle terre ma anche per la predilezione verso la trasformazione del suolo a funzioni più redditizie quali la residenza e il settore produttivo.

L’artificializzazione del suolo ha generato impatti negativi sulla biodiversità sottraendo terreni produttivi all’agricoltura, incentivando fenomeni di rischio idrogeologico, incrementando la mobilità e generando costi per la distribuzione dei servizi oltre che compromettendone la bellezza dei paesaggi.

Figura 1: Crescita del Territorio Urbanizzato della Regione Emilia-Romagna per gli anni 2008, 2003 e 1994 –  
Fonte: elaborazione interna



<sup>1</sup> Il fenomeno dello Sprawl viene descritto come “*un modello fisico di espansione a bassa densità delle grandi aree urbane*” dall’European Environment Agency (EEA) in “Urban Sprawl in Europe. The Ignored Challenge”, Report n.10.

Con la graduale crescita verso un ambiente più sostenibile in cui l'ambiente antropizzato sia un sottoinsieme di un ambiente più grande, avente medesimi diritti, accompagnato dal percorso dei Congressi dell'ONU (Stoccolma 1972) fino a giorni nostri volti a fare emergere l'insostenibilità di uno sfruttamento del suolo, l'ISPRA ha avviato un monitoraggio sistematico che viene qui ripreso nell'ambito del focus specifico.

Il periodo preso in esame è quello dal 2006 al 2021, ovvero da quando è disponibile l'osservazione tele-rilevata elaborata dall'ISPRA attraverso il Sistema Informativo Nazionale Ambientale che annualmente monitora il Consumo di Suolo (Tabella 1: Mappa dell'evoluzione del consumo di suolo – fonti e dati). Come è possibile vedere in Tabella 2 dal 2006 al 2021 si è rilevato un incremento di suolo

consumato di circa 1,79 Km<sup>2</sup> (il 4,8%), mentre il recupero di suolo riportato a uno stato di permeabilità si è limitato a circa 0,05 Km<sup>2</sup> nel medesimo periodo. Al 2021 quindi si contavano complessivamente 38,77 Km<sup>2</sup> di suolo consumato pari al 9,59% del territorio dell'Unione.

L'elaborazione di Figura 2 evidenzia le aree che sono state interessate, notando in particolare il completamento di alcune aree e il tracciato della Nuova Bazzanese. Emerge che il consumo di suolo non è un fenomeno che riguarda il passato, ma, seppure con dimensioni diverse rispetto ai grandi decenni di espansione e che hanno generato lo Sprawl urbano, continua anche oggi.

In Figura 3 invece si rilevano le differenze tra il 2021 (ultima fotografia presa in esame) e il 2016.

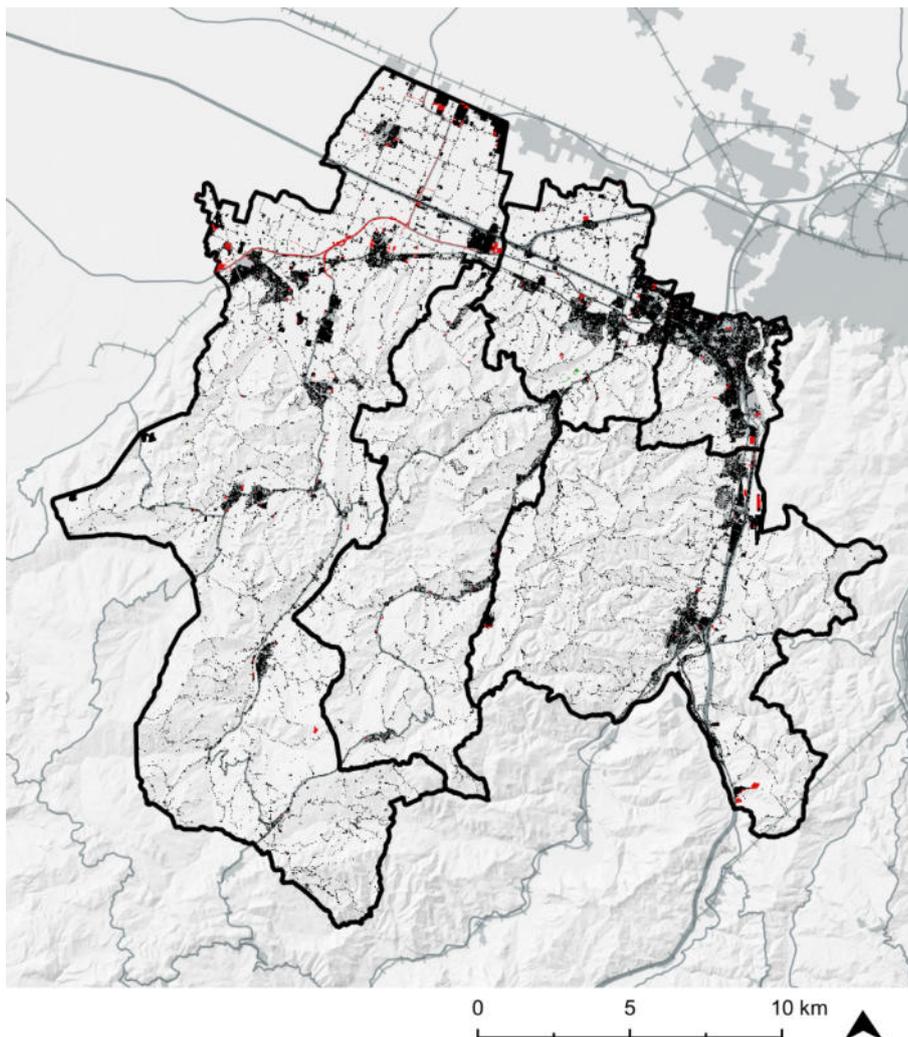
Tabella 1: Mappa dell'evoluzione del consumo di suolo – fonti e dati

Mappa dell'evoluzione del consumo di suolo	Dati	Fonte
	Carta Nazionale Consumo Suolo 2006 (SC_2006_LAEA_v3.tif),	ISPRA - Sistema informativo nazionale ambientale (SINA)
	Carta Nazionale Consumo Suolo 2016 (SC_2016_LAEA_v3.tif),	
	Carta Nazionale Consumo Suolo 2021 (SC_2021_LAEA_v3.tif)	

Tabella 2: Indicatore del consumo di suolo in Km<sup>2</sup> – fonte: ISPRA

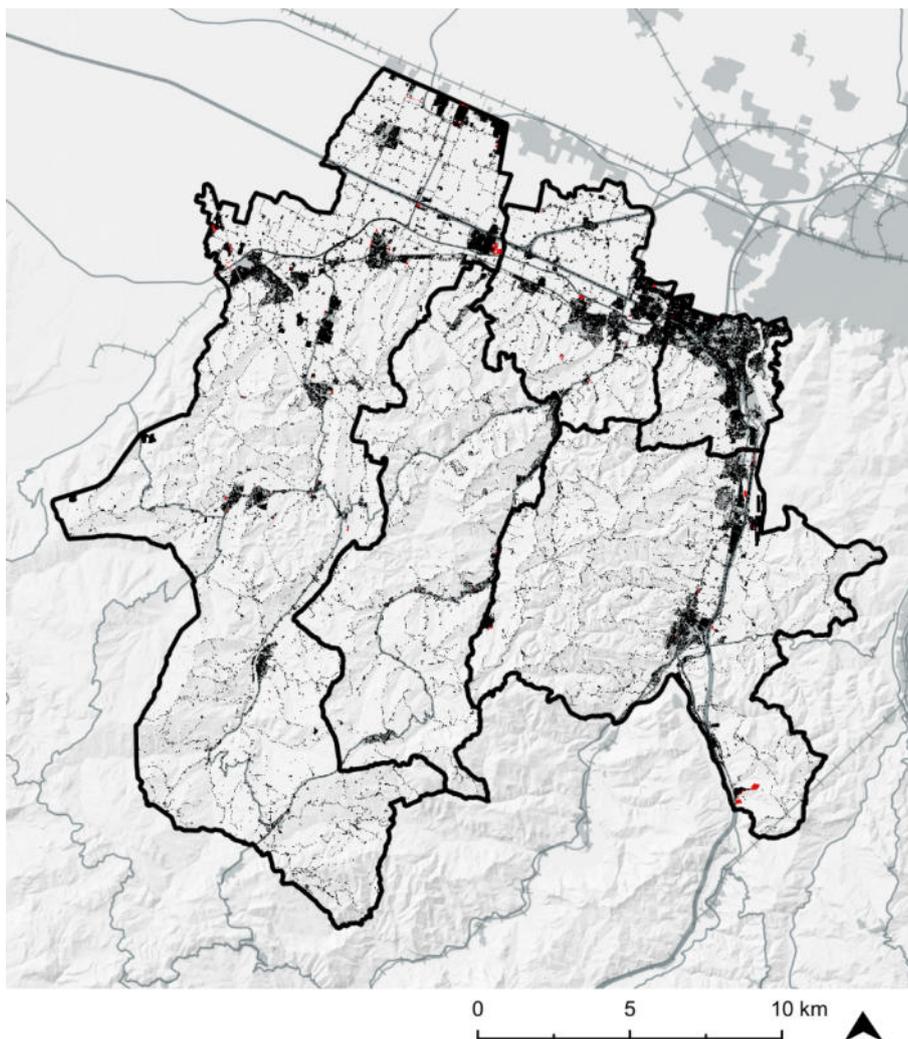
Anno di riferimento	Suolo consumato	Suolo recuperato	Totale (consumato – recuperato)	Superficie Unione	Indicatore del Consumo di Suolo
2006	37,02	-	37,02	404,38	9,16%
2021	38,82	0,05	38,77	404,38	9,59%

Figura 2: Mappa dell'evoluzione del consumo di suolo 2006-2021 – Fonte: ISPRA



- Suolo consumato al 2006
- Suolo consumato tra il 2006 e il 2021
- Suolo recuperato tra il 2006 e il 2021
- Unione dei Comuni Valli Reno Lavino Samoggia
- Territorio urbanizzato da PTCP
- Tracciato stradale
- Tracciato ferroviario

Figura 3: Mappa dell'evoluzione del consumo di suolo 2016-2021 – Fonte: ISPRA

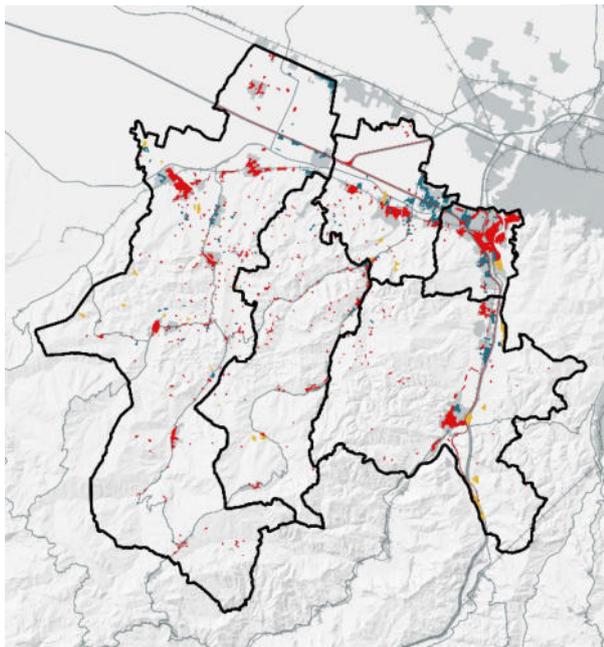


- Suolo consumato al 2016
- Suolo consumato tra il 2016 e il 2021
- Suolo recuperato tra il 2016 e il 2021
- Unione dei Comuni Valli Reno Lavino Samoggia
- Territorio urbanizzato da PTCP
- Tracciato stradale
- Tracciato ferroviario

Riproponendo un'immagine al 1976 e comparandola con la fotografia al 2017 dell'uso del suolo (Figura 4 e Figura 5), emerge chiaramente come il fenomeno abbia interessato, in maniera proporzionata, sia i centri minori che i nuclei urbani principali. La Figura 4 evidenzia infatti come alcune realtà oggi

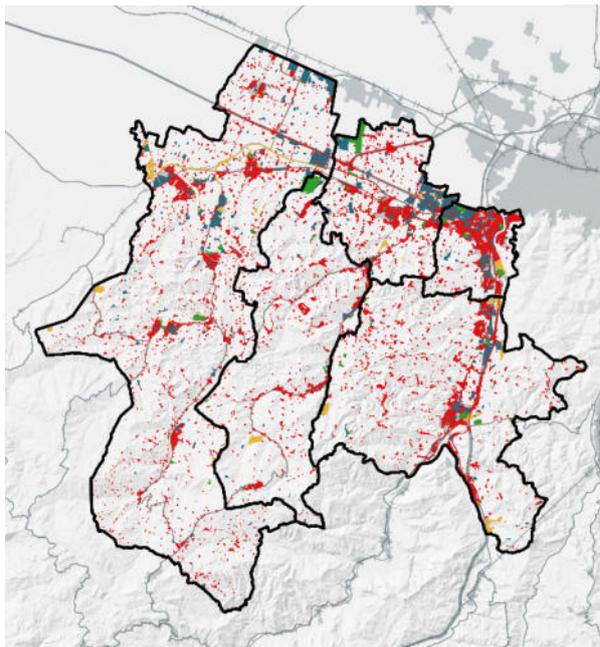
consolidate nel territorio urbanizzato, erano completamente assenti al tempo: Zola Predosa, Casalecchio di Reno, Bazzano, Crespellano. I Centri maggiori come Casalecchio di Reno e Zola Predosa hanno oltre il 70% del patrimonio costruito edificato tra il 1945 e il 1990. E solo il 12% è antecedente al 1945.

Figura 4: Mappa dell'uso del suolo 1976  
Fonte: ISPRA



- Unione dei Comuni Valli Reno Lavino Samoggia
- Territorio urbanizzato da PTCP
- Viabilità principale
- Tracciato ferroviario
- Aree urbane ed infrastrutture
- Zone industriali
- Zone interessate da attività estrattive, discariche

Figura 5: Mappa dell'uso del suolo 2017  
Fonte: ISPRA



- Unione dei Comuni Valli Reno Lavino Samoggia
- Territorio urbanizzato da PTCP
- Viabilità principale
- Tracciato ferroviario
- Aree urbane ed infrastrutture
- Zone industriali
- Discariche e depositi di rottami
- Cantieri ed aree estrattive
- Aree ricreative e sportive

6.1.1.1. Dinamiche immobiliari e consumo di suolo

La domanda della casa rispecchiato in un mercato delle compravendite dinamico che accompagna il territorio negli ultimi anni risulta talvolta male interpretato in considerazione dei trend della popolazione residente. In particolare mentre questi ultimi crescono positivamente al ritmo di alcuni punti percentuali (il massimo si ha a Zola Predosa con un + 5%), le compravendite crescono a doppia cifra (prendendo come riferimento sempre Zola Predosa abbiamo un + 14.2% tra il 2018 e il 2021) evidenziando una domanda di mercato maggiore della domanda effettiva e senza tenere in considerazione né l'inoccupato né il potenziale inoccupato prossimo futuro stimato sulla base del numero di alloggi monocomponenti e over 75. Queste analisi sono descritte nei Capitoli 2.1 "Demografia" e 2.2 "Casa" del Capitolo 2 "Popolazione e Socialità") e vengono qui riportate in considerazione di un territorio attrattivo e con valori immobiliari anche elevati (Figura 6: "Serie storica indice IMI" e Figura 7: "Mappa del valore immobiliare residenziale medio per zone OMI").

La sfida al consumo di suolo pertanto deve tenere in considerazione anche questi aspetti (demografia e casa) oltre che alle potenziali riconversioni del suolo da impermeabile a permeabile per una migliore capacità di adattamento degli stessi territori ai cambiamenti climatici.

Se il consumo di suolo, inoltre, risulta evidente nella pianura, questo fenomeno riguarda anche l'ambiente collinare meno antropizzato e più coltivato. In particolare negli anni '80 si ha una rapida domanda di nuove case in un contesto rurale per rispondere alla domanda di contesti indipendenti a costi di mercato più contenuti e fuori dai centri urbani. Sono questi gli anni delle ville o dello sviluppo di nuclei sparsi di impianto recente nei Comuni di Sasso Marconi e Monte San Pietro in particolare.

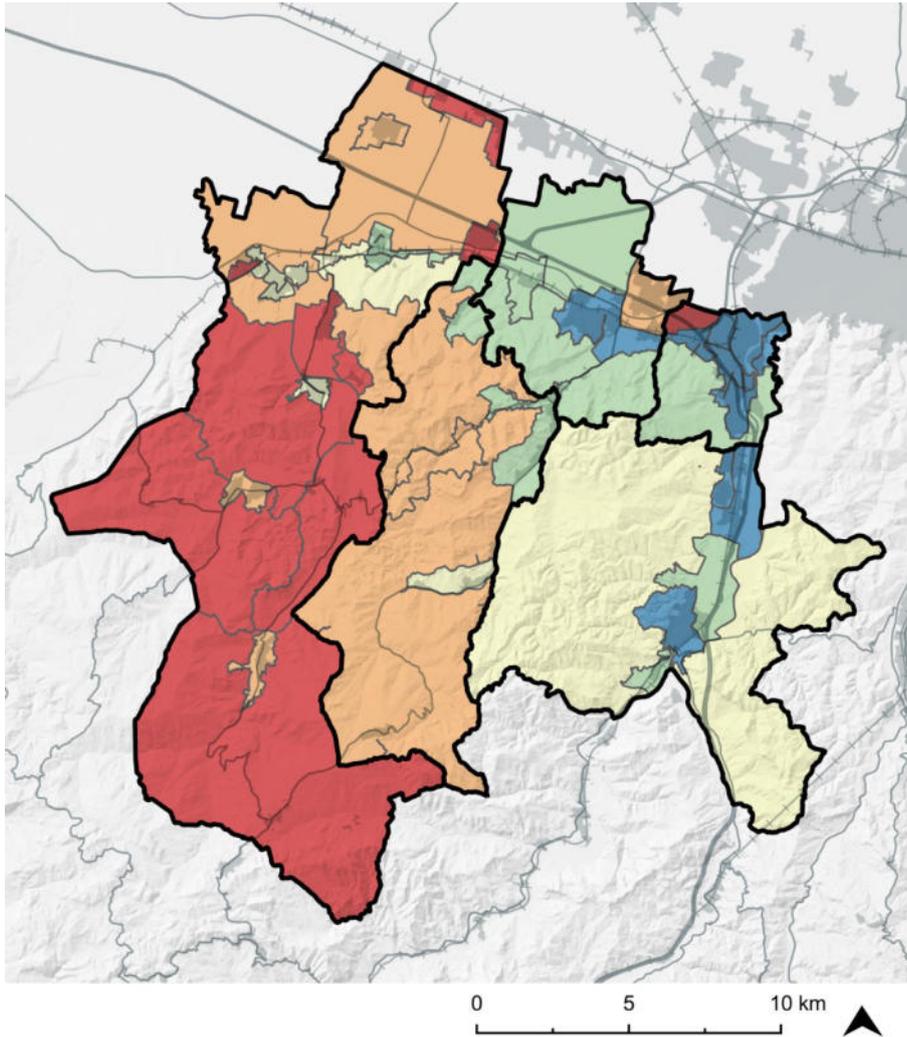
Si rimanda al Capitolo 7 "Sistema Insediativo e Tessuto Costruito" e al Capitolo 2.5 "Economia" del Quadro Conoscitivo Diagnostico per ulteriori dettagli e valori economici.

Figura 6: Serie storica indice IMI



Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare 2022

Figura 7: Mappa del valore immobiliare residenziale medio per zone OMI



-  Unione dei Comuni Valli Reno Lavino Samoggia
-  Territorio urbanizzato da PTCP
-  Viabilità principale
-  Tracciato ferroviario

Valore immobiliare residenziale (€/m<sup>2</sup>) - zone OMI

-  0 - 1289
-  1289 - 1468
-  1468 - 1585
-  1585 - 2035
-  2035 - 2983

## 6.1.2. Aree degradate o dismesse

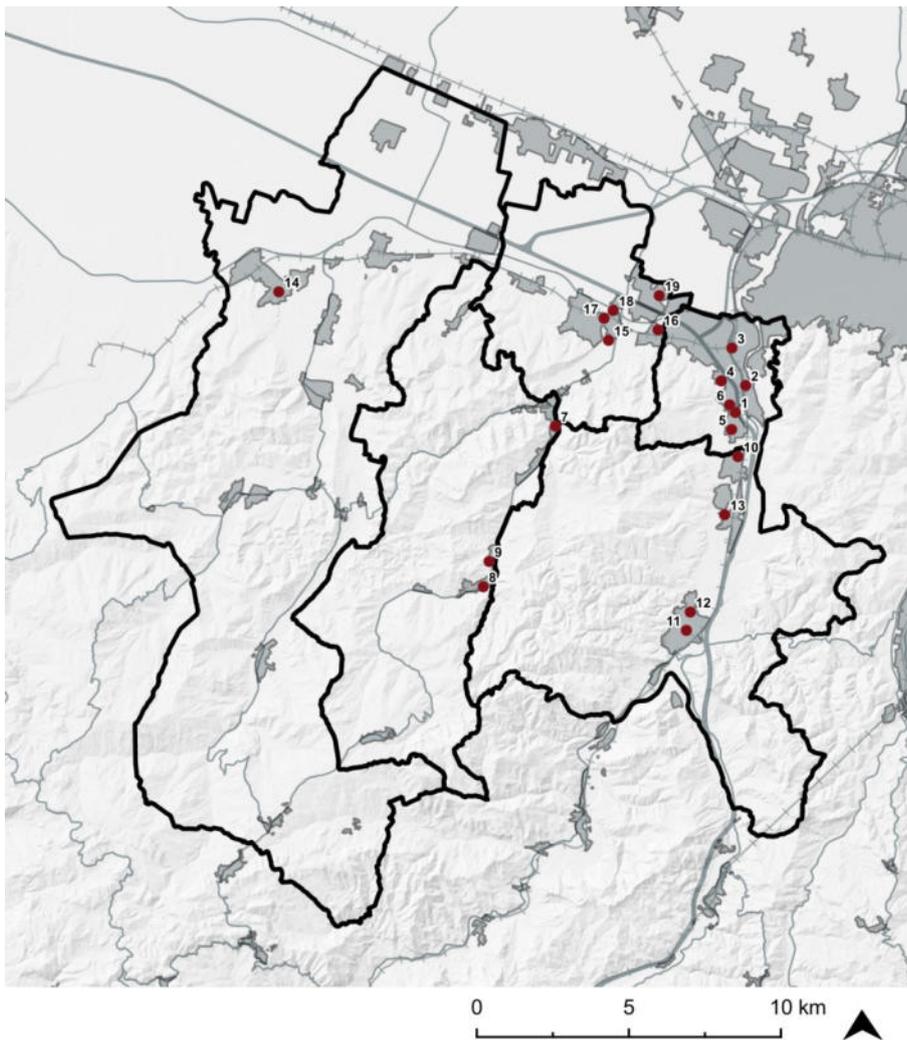
All'interno dell'Unione dei Comuni Valli Reno Lavino e Samoggia, si contano 19 aree classificabili come degradate o dismesse. Si tratta per lo più di edifici di carattere produttivo, localizzati all'interno del Tessuto Costruito di pianura, fondovalle e prima collina lungo l'asse della Bazzanese e quello della Porrettana.

Tali aree sono state identificate all'interno del "Documento Strategico del PUG" (<https://www.unionerenolavinosamoggia.bo.it/index.php/pug-intercomunale/documenti-pug>).

Tabella 3: Aree degradate o dismesse – fonte: Comuni

N.	Area degradata o dismessa	Comune	Sistema geografico
1	Cimarosa	Casalecchio di Reno	Fondovalle
2	Ex Hatù	Casalecchio di Reno	Fondovalle
3	Ex Deposito Locomotori	Casalecchio di Reno	Pianura
4	Ex Oikos	Casalecchio di Reno	Pianura
5	Ex Norma	Casalecchio di Reno	Fondovalle
6	Tessuto urbano tra il parco Faianello, la Porrettana e l'A1	Casalecchio di Reno	Fondovalle
7	Ex Case Bonazzi	Monte San Pietro	Fondovalle
8	Ex Durcrom	Monte San Pietro	Prima collina
9	Complesso incongruo di via Veneto a Monte San Giovanni	Monte San Pietro	Prima collina
10	Ex Alfa wassermann	Sasso Marconi	Fondovalle
11	Area Metalplast	Sasso Marconi	Fondovalle
12	Area Kemet	Sasso Marconi	Fondovalle
13	Mausoleo di Guglielmo Marconi presso Villa Griffone	Sasso Marconi	Fondovalle
14	Ex Coop	Valsamoggia	Pianura
15	Ex Samputensili	Zola Predosa	Pianura
16	Ex Produttivo Riale Nord	Zola Predosa	Pianura
17	Ex Cooperativa Lavino	Zola Predosa	Pianura
18	Ex Dietorelle	Zola Predosa	Pianura
19	Ex Campo Volo	Zola Predosa	Pianura

Figura 8: Mappa delle aree degradate o dismesse – fonte: Comuni



-  Unione dei Comuni Valli Reno Lavino Samoggia
-  Territorio urbanizzato da PTCP
-  Viabilità principale
-  Tracciato ferroviario
-  Aree degradate o dismesse

### 6.1.3. Aree di riqualificazione paesaggistica

All'interno dell'Unione dei Comuni Valli Reno Lavino e Samoggia, si contano 18 aree classificabili come di riqualificazione paesaggistica. Si tratta di zone localizzate all'esterno del Tessuto Costruito di pianura, fondovalle e prima collina, localizzate per la

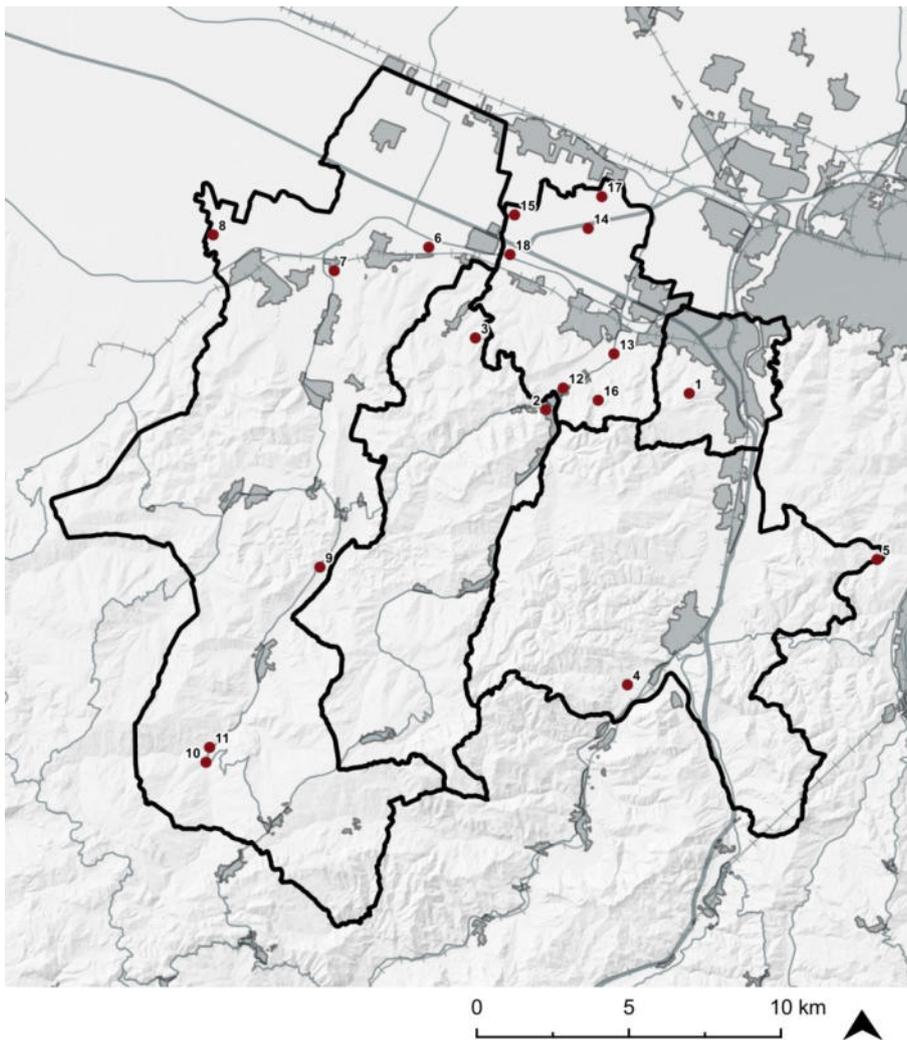
maggior parte nei comuni di Zola Predosa e Valsamoggia.

Tali aree sono state identificate all'interno del "Documento Strategico del PUG" (<https://www.unionerenolavinosamoggia.bo.it/index.php/pug-intercomunale/documenti-pug>).

Tabella 4: Aree di riqualificazione paesaggistica – fonte: Comuni

N.	Area di riqualificazione paesaggistica	Comune	Sistema geografico
1	Eremo di Tizzano	Casalecchio di Reno	Prima collina
2	Area di Amola	Monte San Pietro	Fondovalle
3	Complesso incongruo di via Montevercchio	Monte San Pietro	Prima collina
4	Complesso Cà di Farina	Sasso Marconi	Prima collina
5	Villaggio Serrabella	Sasso Marconi	Prima collina
6	Via Bargellina	Valsamoggia	Pianura
7	Via Ghiarino	Valsamoggia	Pianura
8	Via Magazzino	Valsamoggia	Pianura
9	Ex Caseificio Ponzano	Valsamoggia	Prima collina
10	Caseificio San Biagio	Valsamoggia	Prima collina
11	Goccia	Valsamoggia	Prima collina
12	Ex Frantoio/Betonaggio Rivabella	Zola Predosa	Fondovalle
13	Ex Berdardi Mozzi, Motor-Lem	Zola Predosa	Fondovalle
14	Comunità locali Via Mazzini - Stazione servizio Pioppa Ovest	Zola Predosa	Pianura
15	Ex Polveriera Via Prati	Zola Predosa	Pianura
16	Ex cava Gessi	Zola Predosa	Prima collina
17	Allevamento aziendale loc. Madonna dei Prati-Tombe	Zola Predosa	Pianura
18	Ex porcilaia di via Prati	Zola Predosa	Pianura

Figura 9: Mappa delle aree di riqualificazione paesaggistica – fonte: Comuni



-  Unione dei Comuni Valli Reno Lavino Samoggia
-  Territorio urbanizzato da PTCP
-  Viabilità principale
-  Tracciato ferroviario
  
-  Aree di riqualificazione paesaggistica

**6.2.**

**ANALISI**

**CONCLUSIVE**

## 6.2.1. Sintesi diagnostica per sistemi funzionali

Il Capitolo “Consumo di suolo” affronta il sistema del patrimonio costruito del territorio dell’Unione legato al consumo di suolo degli ultimi decenni, evidenziandone l’evoluzione e le differenziazioni geografiche.

Questi aspetti, descritti attraverso l’ausilio di testi, dati e mappe, si inseriscono all’interno di sistemi funzionali specifici in base al tema trattato. I sistemi funzionali, si ricorda, sono

ambiti tematici individuati a partire dal Documento di indirizzo elaborato dalle Amministrazioni comunali e sulla quale viene elaborata l’analisi S.W.O.T. di tipo analogico, basata quindi sulla lettura interpretativa dei dati. Come è possibile vedere in tabella, la relazione “Consumo di suolo” interessa principalmente il “Sistema funzionale del patrimonio costruito (urbano e non urbano)”.

	SISTEMI FUNZIONALI						
	Sistema funzionale delle risorse ambientali, servizi ecosistemici	Sistema funzionale della sicurezza del territorio, resilienza ai cambiamenti climatici	Sistema funzionale dei paesaggi identitari	Sistema funzionale socio economico	Sistema funzionale dell’accessibilità	Sistema funzionale dei servizi e degli spazi pubblici	Sistema del patrimonio costruito (urbano e non urbano)
Evoluzione della dispersione urbana							X
Aree degradate o dismesse							X

## 6.2.2. Forze e Opportunità / Debolezze e Minacce

	<b>FORZE e OPPORTUNITA'</b>	<b>DEBOLEZZE e MINACCE</b>
Evoluzione della dispersione urbana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Contesto urbano continuo lineare a Casalecchio di Reno, Zola Centro, Pontecchio Maggiore e Borgonuovo;</b></li> <li>• <b>Aggregati urbani compatti a Monte San Pietro, ex Municipi di Valsamoggia e Sasso Marconi;</b></li> <li>• Sistema insediativo terziario e produttivo sparso nei contesti di bassa e alta collina.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>dal 2006 al 2021 incremento di suolo consumato di circa 1,79 Km<sup>2</sup> (il 4,8%), mentre il recupero di suolo riportato a uno stato di permeabilità si è limitato a circa 0,05 Km<sup>2</sup> nel medesimo periodo;</b></li> <li>• <b>38,77 Km<sup>2</sup> di suolo consumato pari al 9,59% del territorio dell'Unione.</b></li> </ul>
Aree degradate o dismesse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Elevata domanda immobiliare sostiene la rigenerazione delle aree dismesse;</b></li> <li>• 19 aree dismesse.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>18 aggregati sparsi e dismessi o degradati in contesti non urbani.</b></li> </ul>