



---

**Area Pianificazione Territoriale**  
**Servizio Pianificazione del Territorio**

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

Comune di  
**SALA BOLOGNESE**

**OGGETTO:**

**ASSENSO PRELIMINARE AI SENSI DELL'ART. 60 COMMA 3 DELLA LR 24/2017**  
ALLA MODIFICA SOSTANZIALE ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 08.04.2009  
IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DI SALA BOLOGNESE  
(POC E VARIANTE PUA COMPARTO D7.3-AP\_3\*)

**PROCEDIMENTO:**

MODIFICA SOSTANZIALE ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 08.04.2009  
TRA  
COMUNE DI SALA BOLOGNESE, CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA E SOGGETTI  
ATTUATORI  
IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
AI SENSI DELL'ARTICOLO 60 DELLA L.R. N. 24/2017 E DELL' ART. 34 DEL D.LGS N. 267/2000  
RELATIVO ALLA MODIFICA DELLA PREVISIONE DELL' AREA PER INSEDIAMENTI  
PRODUTTIVI IN ESPANSIONE NELL'AMBITO "TAVERNELLE",  
ALL'AGGIORNAMENTO DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI CONNESSE AI COMPARTI  
E AGLI ASSETTI DEL COMPARTO D7.3-AP\_3\*

Bologna, 19 gennaio 2021

## INDICE

<b>PREMESSE .....</b>	<b>4</b>
Accordo Territoriale 2005 .....	4
Accordo di Programma 2009 .....	4
Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile - PUMS .....	4
Collegio di Vigilanza del 15.01.2020 .....	5
Il PTM adottato con Del. CM n. 42 del 23/12/2020 ha confermato quanto controdedito in sede di PUMS in relazione alla validità dell'AT del 2005 e della possibilità di realizzare il 100% di funzioni logistiche. ....	5
<b>CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI MODIFICA ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE AL POC E AL PUA DEL COMPARTO D7.3-AP_3* .....</b>	<b>5</b>
Modifiche Accordo di Programma.....	5
Scheda POC .....	6
Variante al PUA ambito D7.3 - AP_3* .....	6
<b>INQUADRAMENTO TERRITORIALE .....</b>	<b>7</b>
PTCP .....	7
Piano Territoriale Metropolitano.....	8
PUMS .....	9
Piano di Gestione Rischio Alluvione e Piano bacino idrografico fiume Reno .....	9
Inquadramento negli strumenti urbanistici vigenti.....	9
<b>PARERI DEGLI ENTI AMBIENTALI PERVENUTI.....</b>	<b>10</b>
<b>VALUTAZIONI DELLE INTEGRAZIONI PRODOTTE A SEGUITO DELLA PRIMA SEDUTA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI PRELIMINARE .....</b>	<b>11</b>
Modifiche ai contenuti dell'Accordo di Programma.....	11
Scheda POC.....	11
Variante al PUA ambito D7.3 - AP_3* .....	11
<b>Compatibilità con le condizioni di pericolosità SISMICA locale.....</b>	<b>12</b>
<b>VALUTAZIONI IN MERITO ALLA VALSAT .....</b>	<b>12</b>
Impatto acustico.....	12
Mobilità sostenibile .....	13
Requisiti APEA.....	13
Requisiti per la Certificazione Green Logistics .....	13
Sintesi richieste relazione istruttoria ARPA/AACM.....	14
<b>VALUTAZIONI URBANISTICHE E TERRITORIALI CONCLUSIVE .....</b>	<b>14</b>
<b>VALUTAZIONE E PARERE MOTIVATO FAVOREVOLE SULLA VALSAT .....</b>	<b>15</b>
<b>ALLEGATI .....</b>	<b>15</b>

## **PREMESSE**

### **ATTI E STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE VIGENTI PROPEDEUTICI ALLA PROCEDURA IN OGGETTO**

#### **Accordo Territoriale 2005**

In attuazione di quanto previsto dall'art. 91 del PTCP, nel 2005 è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi sovracomunali dell'Associazione di Comuni Terre d'Acqua, fra la Provincia di Bologna e i Comuni interessati, ai sensi dell'art. 15 L.R. 20/2000, che disciplina lo sviluppo degli ambiti secondo le disposizioni del PTCP e individua l'ambito di Tavernelle come idoneo ad accogliere la parte principale della domanda insediativa produttiva del contesto territoriale, prevedendone la qualificazione come area produttiva ecologicamente attrezzata (APEA) e assegnando una capacità edificatoria complessiva pari a 220.000 mq di SC. Inoltre l'attuazione dell'Ambito di Tavernelle è prevista in due fasi, di cui la prima coinvolge i terreni ricadenti nel Comune di Sala e nel Comune di Calderara di Reno nella frazione di Tavernelle/Osteria Nuova, mentre la seconda è prevista interamente nel Comune di Sala Bolognese.

#### **Accordo di Programma 2009**

In data 8-4-2009 è stato sottoscritto fra Provincia di Bologna, Comune di Sala Bolognese, Comune di Calderara e i soggetti attuatori l'Accordo di Programma avente per oggetto la prima fase di attuazione dell'Accordo Territoriale relativo ai nuovi ambiti produttivi dell'Associazione Intercomunale "Terre d'Acqua" e, più in dettaglio, delle nuove previsioni insediative riferite all'ambito produttivo "TAVERNELLE" in Comune di Sala Bolognese e Calderara di Reno.

L'Ambito produttivo "Tavernelle" oggetto dell'Accordo di Programma, è costituito da quattro comparti:

- sottozona D.7.1 con superficie territoriale (ST) complessiva di mq. 147. 230 e superficie utile complessiva (SC) di mq. 45.008;
- sottozona D.7.2 con ST complessiva di mq. 38.852 e della superficie utile complessiva (SC) di mq. 11.850;
- sottozona D.7.3 con ST complessiva di mq. 98.300 ed SC di mq. 29.806;
- comparto 143, in Comune di Calderara di Reno, con ST complessiva di mq. 106.452 e SC di mq. 31.181.

L'AdP 2009 ha approvato i relativi PUA aventi i contenuti di Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA).

Il Comune di Calderara di Reno con D.C.C. 19 del 06.04.2019 ha deciso di non procedere alla proroga della validità dell'Accordo di Programma per le aree di cui al comparto 143 localizzato nel proprio territorio comunale, con conseguente modifica della classificazione urbanistica da zona produttiva a zona agricola.

In data 08.04.2019 con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 il Comune di Sala Bolognese ha prorogato la validità dell'Accordo di Programma per la durata ulteriore di 5 anni decorrenti dalla scadenza naturale prevista per il 20 maggio 2019 e cioè fino al 24 maggio 2024.

#### **Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile - PUMS**

In data 27/11/2019 la Città Metropolitana di Bologna ha approvato il Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile (PUMS). In sede di controdeduzioni al Piano, il Consiglio ha parzialmente accolto l'osservazione n. 828 presentata dal Comune di Sala Bolognese, con la quale chiedeva di prevedere (e confermare) attività di logistica anche per l'ambito produttivo "Tavernelle", di cui all'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi sovracomunali dell'associazione Terre d'Acqua sopra richiamato, al fine di consolidare e implementare previsioni logistiche già programmate. La Città metropolitana ha ritenuto di condividere la proposta, includendola fra le osservazioni "parzialmente accolte", nella cui tipologia rientrano principalmente le osservazioni già in parte contenute nel PUMS che ne

sostengono e rafforzano obiettivi, politiche e azioni, contribuendo anche all'indicazione di elementi per la programmazione della fase di attuazione. Ne consegue che detta controdeduzione è stata valutata in sede approvativa coerente con le Azioni del piano, con la medesima natura delle stesse, senza alcuna possibilità di prevalenza.

### **Collegio di Vigilanza del 15.01.2020**

E' stato convocato dalla CM in data 15.01.2020 il Collegio di Vigilanza ai sensi dell'art. 18 dell'Accordo di Programma del 2009, al fine di fornire un riscontro ai soggetti attuatori interessati al completamento dell'attuazione dell'Accordo di Programma (Fase I) e all'avvio dell'attuazione della Fase II dell'Accordo Territoriale dell'associazione Terre d'acqua, in coerenza con la controdeduzione al PUMS sopra richiamata.

Con riferimento alla Fase I, il Collegio di Vigilanza ha condiviso la possibilità di procedere con la modifica dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 60 della LR 24/2017 "Accordi di programma in variante ai piani", con particolare riferimento alla possibilità di eliminare i limiti quantitativi delle destinazioni d'uso previste dalle norme di attuazione dei comparti relativi alla fase I (denominati D7.1, D7.2, D7.3 nell'Accordo sottoscritto nel 2009, oggi individuati come Ambito AP\_3\* negli strumenti urbanistici vigenti), al fine di consentire l'insediamento di attività di logistica per l'intera superficie complessiva ammessa, salvo le dovute verifiche di sostenibilità che individueranno le opere e servizi necessari all'ambito.

Il Collegio di Vigilanza ha dato atto, inoltre, della necessità di procedere anche con l'aggiornamento di alcune previsioni dell'Accordo stesso considerate superate rispetto all'attuale scenario urbanistico, fra cui:

- superamento dell'obbligo di realizzazione del Centro di produzione pasti di cui all'art. 8 dell'Accordo di Programma stesso;
- ridefinizione degli obblighi a carico dei soggetti attuatori;
- ridefinizione delle opere di interesse pubblico da realizzare anche alla luce del nuovo scenario infrastrutturale.

Il **PTM adottato con Del. CM n. 42 del 23/12/2020** ha confermato quanto controdedotto in sede di PUMS in relazione alla validità dell'AT del 2005 e della possibilità di realizzare il 100% di funzioni logistiche.

### **CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI MODIFICA ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE AL POC E AL PUA DEL COMPARTO D7.3-AP\_3\***

In adeguamento agli atti e agli strumenti di pianificazione richiamati in premessa ed in accoglimento di specifica proposta progettuale per l'attuazione del comparto D7.3 (così denominato nel vigente Accordo di Programma), con prot. 11728 del 15/10/2020 il Comune di Sala Bolognese ha indetto la Conferenza dei Servizi ai sensi dell'articolo 14, co. 3, della L. n. 241/1990 e s.m.i., ai fini dell'esame e dell'approvazione preliminare della modifica dell'Accordo di Programma in oggetto e delle relative varianti urbanistiche, ai sensi dell'art. 60 comma 3 della LR 24/2017, di cui si riportano nei successivi paragrafi gli specifici contenuti.

#### **Modifiche Accordo di Programma**

La proposta di modifica sostanziale all'Accordo di Programma del 2009 è finalizzata all'aggiornamento dei suoi contenuti, in adeguamento alle previsioni superate rispetto all'attuale scenario urbanistico-territoriale, agli strumenti urbanistici vigenti ed all'assetto infrastrutturale attuale, richiamando quanto condiviso nel Collegio di Vigilanza del 15.01.2020, fra cui:

- superamento dell'obbligo di realizzazione del Centro di produzione pasti di cui all'art. 8 dell'Accordo di Programma stesso;
- ridefinizione degli obblighi a carico dei soggetti attuatori;
- ridefinizione delle opere di interesse pubblico da realizzare anche alla luce del nuovo Scenario infrastrutturale;

- superamento dei limiti previsti nei PUA rispetto all'insediamento della funzione di logistica specializzata (pari al 50% della SC);

Pertanto la modifica all'Accordo prevede:

- la possibilità di variare, previa apposita procedura ai sensi dell'art. 4 comma 4 LR 24/2017 e 35 della LR 20/00 corredato di VALSAT, i Piani Attuativi delle tre sottozone D7.1/AP-3\*, D7.2/AP-3\* e D7.3/AP-3\*, abrogando le specifiche relative alle "Attività di trasporto e logistica" che ponevano limitazioni all'insediamento di tali funzioni nelle tre sottozone, ammettendo l'uso logistico al 100% della SC;
- l'approvazione della Scheda di POC, relativamente alla localizzazione del comparto D7.3-AP\_3\* e delle OO.PP. ad esso collegate (Tavola "M" e Tavola "OP");
- la variante al PUA del comparto D7.3, ridefinito *ambito D.7.3-AP\_3\** (in coerenza con l'individuazione nello strumento urbanistico vigente), che riguarda sia le NTA del PUA che la modifica dell'assetto urbanistico del comparto, come riportato negli allegati *Tavola "M" - Progetto del Masterplan* e *Tavola "OP" - Planimetria generale delle opere extra comparto*;
- aggiornamento delle opere di interesse pubblico da realizzare come valutate sostenibili in sede di aggiornamento della VALSAT;
- approvazione dei progetti definitivi della pista ciclabile posta sulla via Stelloni e dell'innesto via Valtiera - via Stelloni.

### **Scheda POC**

L'elaborato di POC localizza l'assetto dell'*ambito D7.3-AP\_3\** e le opere pubbliche connesse:

- pista ciclopedonale su via Stelloni Ponente,
- innesto di Via Valtiera sulla Via Stelloni/Turati;

oltre al piano particellare di esproprio.

La relativa scheda normativa riconferma sostanzialmente quanto specificato all'art. 31ter delle NTA del previgente PRG, e analogamente alle norme riportate nel PUA dell'*ambito D7.3-AP\_3\** (vedasi punto successivo), elimina dalle destinazioni d'uso le attività di commercio e modifica le disposizioni relative all'attività di trasporto e logistica, in recepimento di quanto condiviso dal Collegio di Vigilanza del 15/01/2020 richiamato in premessa, eliminando le "specifiche" previste dal PRG previgente.

Vengono, inoltre, richiamate e confermate le prescrizioni per il raggiungimento degli obiettivi APEA previsti dall'Accordo Territoriale del 2005 e si prescrive il raggiungimento dei requisiti di Green Logistics previsti dal PUMS e dal PTM della Città metropolitana di Bologna.

### **Variante al PUA ambito D7.3 - AP\_3\***

L'area denominata D7.3 corrisponde ad una delle sottozone della prima fase di ampliamento dell'ambito produttivo di Tavernelle (classificato zona D nel previgente PRG), identificato negli strumenti urbanistici vigenti di Sala Bolognese come ambito AP\_3\*.

In accoglimento di specifica proposta progettuale per l'attuazione del comparto D7.3, che consiste sostanzialmente nella realizzazione di un fabbricato ad uso attività logistica, la procedura in oggetto prevede una variante sostanziale al PUA vigente per il suddetto comparto, rinominato contestualmente *ambito D7.3-AP\_3\**, che superando i limiti previsti rispetto all'insediamento della funzione di logistica specializzata (pari al 50% della SC), prevede l'insediamento di detta funzione fino al 100% della SC e apporta modifiche ed integrazioni agli elaborati di PUA relativi a:

- Progetto urbanistico
- Norme di attuazione e bozza di convenzione
- Progetto sottoservizi e sovraservizi
- Studi specialistici
- Valutazione Ambientale Strategica

- progetto definitivo delle opere extra comparto, con particolare riferimento a:
  - pista ciclopedonale su via Stelloni Ponente,
  - innesto di Via Valtiera sulla Via Stelloni/Turati.

Con particolare riferimento ai dati urbanistici, sono previste le seguenti quantità:

- Superficie Territoriale = 98.300 mq
- Superficie Complessiva = 28.533 mq (inferiore rispetto ai 29.806 mq del PUA vigente)
- Indice di Utilizzazione Territoriale (UT) = 0,3033 mq/mq
- Standard reperiti dal progetto (>15% della ST) = 14.760 mq (parametro maggiore rispetto ai 14.745 mq del PUA vigente), di cui:
  - Parcheggi pubblici = 2.930 mq pari a 86 stalli pubblici (81+5 disabili)
  - Verde pubblico (compresa vasca di laminazione) = 11.830 mq
- Alberature area di parcheggio di progetto = 44 alberi
- Alberature di nuovo impianto di progetto = 131 alberi
- Arbusti di nuovo impianto di progetto = 844 mq
- Parcheggi pertinenziali di progetto = 70 posti auto
- Verde permeabile (>25% della ST) = 25.425 mq.

In merito alle destinazioni d'uso (art. 6 NTA del PUA), sono sostanzialmente confermati gli usi previsti dalle NTA del previgente PRG (art. 31ter), tranne le attività di commercio.

In particolare gli usi previsti sono:

1. Attività produttive industriali ed artigianali con tutte le attività ad esse strettamente connesse quali:

- a. Magazzino, confezionamento, spedizione e mostre – esposizioni;
- b. Attività di servizio alla produzione: costruzione, preparazione, manutenzione e riparazione macchine, attrezzature ed impianti;
- c. Attività di servizio generale: approvvigionamento, trattamento e scarico dei fluidi e dell'energia, attività di controllo, attività di deposito degli scarichi di lavorazione, deposito e sosta autoveicoli;
- d. Attività di servizio al personale: di deposito, preparazione e consumo dei cibi, di riposo, culturali, socializzanti e di istruzione, attività ricreative e sportive, attività di assistenza medica, sociale, igienico – sanitarie;
- e. Attività amministrative: direzionali, gestionali, contabilità cassa, elaborazione dati, servizio personale;
- f. Attività tecnico commerciali: di pubblicità, marketing, acquisto e vendita, progettazione e visualizzazione, ricerca e sperimentazione;
- g. Attività produttive del settore terziario con tutte le attività connesse: commerciali al minuto e per la grande distribuzione, commercio all'ingrosso, direzionali tecnico amministrative ed elaborazione, magazzinaggio e mostre;
- h. Magazzini, depositi, deposito autoveicoli, cantine, magazzini frigoriferi, silos, magazzini per derrate alimentari.

2. Attività di trasporto e logistica specializzata (*in recepimento di quanto condiviso dal Collegio di Vigilanza del 15/01/2020 richiamato in premessa*).

La variante prevede, inoltre, l'eliminazione dalle NTA del PUA degli articoli 7 e 8 relativi alla Unità Minima di Intervento e al Progetto Guida Unitario.

## **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

Richiamando quanto specificato in premessa in merito agli strumenti pianificatori e attuativi a cui fa seguito la modifica sostanziale all'Accordo di Programma in oggetto, a completamento dell'inquadramento territoriale si riportano di seguito le valutazioni di coerenza rispetto agli strumenti di pianificazione sovraordinati.

### **PTCP**

Come specificato in premessa l'art. 9.1 del PTCP rimanda la disciplina dello sviluppo degli

ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale all'Accordo Territoriale sottoscritto nel 2005, che individua l'ambito di Tavernelle idoneo a favorire prioritariamente la trasformazione in area produttiva ecologicamente attrezzata (APEA).

Inoltre l'ambito risulta interessato dalle seguenti tutele:

- Tav. 1: reticolo idrografico minore (scolo Canocchietta);
- Tav. 2A: ambito di controllo degli apporti d'acqua, in cui ai sensi dell'art. 4.8 le nuove aree produttive che si qualificheranno APEA dovranno presentare indici e parametri urbanistici tali da garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari almeno al 25% della superficie territoriale. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi;
- Tav. 2C - Rischio sismico (art. 6.14): area A potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche;
- Tav. 3: Zona di protezione dall'inquinamento luminoso (art. 13.7bis) riferita al raggio di 15 km attorno all'Osservatorio Astronomico ubicato in Comune di Cento (FE), in cui la normativa regionale di riferimento fornisce linee di indirizzo e prescrizioni sulle tipologie sorgenti, apparecchi ed impianti luminosi da utilizzare;
- Tav. 5: corridoio ecologico (in corrispondenza dello scolo Canocchietta).

Rispetto alle suddette tutele non si ravvisano incongruenze con il nuovo assetto urbanistico proposto per l'ambito D7.3-AP\_3\*.

### **Piano Territoriale Metropolitan**

Il PTM adottato il 23/12/2020 conferma l'ambito produttivo denominato "Tavernelle" individuato dal PTCP, individuandolo nella *Carta della Struttura* come *ambito produttivo sovracomunale di pianura* e all'art. 2.1 delle norme specifica che nelle more dell'adeguamento al PTM degli accordi territoriali relativi agli ambiti produttivi attualmente in essere, gli stessi rimangono pienamente validi ed efficaci; in particolare al comma 3 del medesimo articolo, fra gli accordi vigenti è richiamato l'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi sovracomunali dell'associazione Terre d'acqua sottoscritto il 26/5/2005 "*come meglio specificato in sede di controdeduzioni al PUMS relativamente alle funzioni logistiche ammesse nell'ambito di Tavernelle*".

Relativamente alle funzioni logistiche, in attuazione delle strategie per la logistica industriale definite dal PUMS, il PTM valuta gli ambiti produttivi sovracomunali di pianura idonei ad ospitare insediamenti di media logistica, a condizione della loro Certificazione Green Logistics (come definita al cap. 4.2 del PUMS e meglio specificata nell'appendice del PTM adottato) per il monitoraggio e la valutazione di sostenibilità ambientale e sociale dell'insediamento e delle politiche aziendali, dimostrando in sede di strumento attuativo:

b) la presenza di un sistema di trasporto pubblico (o collettivo) per gli addetti, in grado di garantire un livello di servizio adeguato, tra l'insediamento e la stazione SFM più vicina, incentivandone l'uso attraverso benefit aziendali (abbonamenti);

c) la presenza di un'adeguata rete ciclabile tra l'attività logistica in oggetto e la fermata SFM, ovvero il progetto di fattibilità della stessa;

d) laddove il PAIR abbia rilevato il superamento del valore limite giornaliero di PM10, l'impegno all'implementazione di aree destinate a forestazione metropolitana ad alto assorbimento di CO2 (art. 3.6):

e) il rispetto delle condizioni di sostenibilità e dei requisiti tecnici descritti in appendice delle norme del PTM.

Si ritiene che la proposta di modifica all'Accordo di Programma e il nuovo assetto urbanistico proposto per l'ambito D7.3-AP\_3\*, in variante al relativo PUA ed oggetto di specifico POC, siano in linea generale coerenti col quadro normativo e strategico del PTM sopra descritto (salvo le specifiche valutazioni riportate ai paragrafi successivi del presente parere).

## **PUMS**

Il PUMS, all'interno dello strumento operativo del Piano Urbano per la Logistica Sostenibile (PULS), identifica i contesti dove incentivare la localizzazione di nuovi insediamenti logistici e produttivi, favorendo al contempo il riassetto di quelli esistenti, in una logica funzionale di accessibilità e di sostenibilità, finalizzata a garantire il minimo impatto ambientale e trasportistico.

Come specificato in premessa, in sede di controdeduzioni al Piano, la Città metropolitana ha ritenuto di condividere la proposta del Comune di Sala Bolognese di prevedere attività di logistica per l'ambito produttivo "Tavernelle", includendola fra le osservazioni "parzialmente accolte", nella cui tipologia rientrano principalmente le osservazioni già in parte contenute nel PUMS, che ne sostengono e rafforzano obiettivi, politiche e azioni, valutando, in sede approvativa, la suddetta proposta coerente con le azioni del piano.

Il PTM assume tutti gli obiettivi e i contenuti del PUMS, che ne costituisce la componente infrastrutturale; per tutto quanto non direttamente disciplinato dal PTM in ordine alla territorializzazione del PUMS, restano pienamente validi ed efficaci i contenuti del PUMS stesso, assumendo l'accessibilità degli ambiti produttivi fra i criteri fondanti per assicurare la sostenibilità sociale, ambientale ed economica degli insediamenti.

Inoltre il PUMS ha previsto di finanziare le azioni di mobilità sostenibile contenute nel Piano stesso attraverso il recupero di una quota compresa tra il 10% e il 20% del contributo di sostenibilità derivante da insediamenti logistici.

Si ritiene che le modifiche all'Accordo di Programma, in variante al POC e al PUA dell'ambito D7.3-AP\_3\*, siano in linea generale coerenti con le strategie del PUMS descritte (per le specifiche valutazioni si rimanda ai paragrafi successivi del presente parere).

### **Piano di Gestione Rischio Alluvione e Piano bacino idrografico fiume Reno**

L'ambito di Tavernelle ricade in un'area classificata negli scenari di pericolosità come *Area P3 – Alluvioni frequenti* in relazione al reticolo principale, il cui tempo di ritorno di riferimento è stabilito fra 20 e 50 anni (come riportata anche nella Tavola 3 del PTM adottato: *Carta di area vasta del rischio idraulico, rischio da frana e dell'assetto dei versanti*); l'ambito ricade, inoltre, in zona P2 *Alluvioni poco frequenti* (Tr. 100anni - Tr200 anni) in relazione al reticolo secondario.

Per la compatibilità rispetto a tale scenario si rimanda alle specifiche valutazioni nel paragrafo relativo alla VALSAT del presente parere.

### **Inquadramento negli strumenti urbanistici vigenti**

Nel PSC l'ambito di Tavernelle è incluso fra gli "*ambiti a prevalente destinazione produttiva ed assetto urbanistico consolidato e in corso di attuazione*", disciplinato dall'art. 31 delle NTA, che demanda all'articolazione dei medesimi ambiti specificata nel RUE.

Nella cartografia di RUE (tavola e) l'ambito è identificato come comparto AP\_3\*, disciplinato dall'art. 44 delle NTA, riferito alle "*aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (AP\_3)*"; con specifico riferimento ai comparti AP\_3\* (che corrispondono ai comparti D7.1, D7.2, D7.3 secondo la denominazione del previgente PRG, così come richiamata nell'Accordo di Programma e nel PUA vigenti), detto articolo, al comma 5 specifica che "sono fatti salvi i contenuti dei relativi Piani Particolareggiati approvati, ancorché non convenzionati, essendo i tempi della stipula della convenzione già fissati nell'Accordo di Programma per l'attuazione dell'ambito produttivo sovracomunale di sviluppo di Tavernelle. Per tali ambiti si intendono richiamati tutti i contenuti dell'Accordo di Programma e dei suoi allegati tecnici, tra cui gli interventi previsti sulla rete infrastrutturale, sia a livello di viabilità veicolare che ciclopedonale, sul sistema dei servizi pubblici, nonché quelli per la qualificazione dell'ambito produttivo come APEA".

Pertanto le modifiche all'Accordo di Programma, in variante al POC e al PUA dell'ambito D7.3-AP\_3\* risultano coerenti con l'apparato normativo di PSC e RUE vigenti, che rimandano le prescrizioni specifiche per l'ambito in oggetto ai contenuti dell'Accordo di Programma e ai relativi strumenti attuativi.

## **PARERI DEGLI ENTI AMBIENTALI PERVENUTI**

Nella fase preliminare del procedimento sono pervenuti i seguenti pareri degli Enti Ambientali invitati alla conferenza:

- **Regione Emilia Romagna - Servizio Area Reno e Po di Volano** (prot. n. 11926 del 20/10/2020): prende atto del fatto che la progettazione del sistema di laminazione della sottozona D7.3 è stata effettuata utilizzando i parametri fissati dal Piano di Bacino ed ha tenuto conto di quanto previsto dalle Linee guida per la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque piovane per il controllo degli apporti nelle reti idrografiche di pianura, redatte dall'Autorità di Bacino del Reno, allegata alla deliberazione n. 1/3 del 1° agosto 2013; il Servizio rimanda al Consorzio della Bonifica Renana l'espressione del parere idraulico di competenza, nonché ad accordo fra il Consorzio ed il proponente per apposito piano di manutenzione e gestione del sistema di laminazione e concordare tutte le azioni future mirate al mantenimento dell'invarianza idraulica del comparto;
- **Comune di Sala Bolognese Servizio LLPP** (prot. 13380 del 16/11/2020): favorevole con condizioni;
- **HERA** (prot. n. 13403 del 17/11/2020): parere favorevole condizionato al rispetto dei regolamenti di settore per la realizzazione delle OO.UU;
- **ARPAE Distretto Metropolitano** (prot. n. 13488 del 18/11/2020): parere favorevole;
- **AUSL Bologna** Unità Operativa Ambiente, Igiene Edilizia e Urbanistica Ovest (prot. 14251 del 26/11/2020): parere favorevole a condizione che:
  1. siano adottati tutti gli accorgimenti tecnici al fine di evitare che le reti di adduzione delle acque potabili vengano inquinate negli incroci con le reti fognarie nere;
  2. nella fase di progettazione del magazzino logistica siano tenute in considerazione gli impianti di riscaldamento a disposizione della permanenza di addetti al magazzino;
  3. eventuali ulteriori prescrizioni in merito potranno essere impartite in sede di esame progetto del nuovo capannone;
- **Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti** (prot. 14572 del 03/12/2020): parere favorevole condizionato a prescrizioni in tema di agglomerati a cura del Comune, e conferma che gli estendimenti e/o potenziamenti delle dotazioni esistenti del Servizio Idrico Integrato non saranno previsti a carico del S.I.I., bensì a totale carico dei soggetti attuatori;
- **Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara** (prot. 15541 del 21/12/2021): parere favorevole, condizionato al rispetto di quanto previsto dall'art. 25 del D. Lgs. 50/2016 s.m.i. (Codice dei contratti pubblici - Verifica preventiva dell'interesse archeologico) per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del medesimo decreto;
- **Consorzio della Bonifica Renana** (prot. 15854 del 29/12/2020): parere idraulico favorevole, con prescrizioni in merito al piano programmatico di manutenzione della vasca di laminazione approvata.

## **VALUTAZIONI DELLE INTEGRAZIONI PRODOTTE A SEGUITO DELLA PRIMA SEDUTA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI PRELIMINARE**

A seguito della 1<sup>a</sup> seduta della Conferenza di Servizi, tenutasi in data 29 ottobre 2020, finalizzata all'approvazione preliminare della modifica dell'Accordo di Programma in oggetto e delle relative varianti urbanistiche, il Servizio scrivente, con nota PG 60534 del 10/11/2020 ha richiesto specifiche integrazioni, che il proponente ha successivamente prodotto.

Esaminata la documentazione complessiva prodotta, si ritiene che in linea di massima sia stato dato riscontro a tutti gli approfondimenti richiesti; si riportano nei successivi paragrafi i riscontri verificati e si evidenziano gli aspetti che necessitano di ulteriori specificazioni o approfondimenti.

### **Modifiche ai contenuti dell'Accordo di Programma**

Con riferimento alla revisione del testo inviata dal Comune di Sala Bolognese con nota 323 dell'11/01/2021 ed acquisita agli atti con PG n. 2248 del 14/01/2021, si prende atto che il Comune, tenendo conto dei contributi della Città metropolitana (espressi sia in sede di conferenza che nella richiesta di integrazioni), ha correttamente adeguato il testo dell'Accordo in oggetto al quadro pianificatorio e infrastrutturale attuale, richiamando anche la coerenza col PTM adottato il 23/12/20 e chiarendo, fra i vari contenuti, che:

- la possibilità di estendere l'ammissibilità di insediamenti per "Attività di trasporto e logistica" fino al 100% della SC anche nelle sottozone D.7.1-AP\_3 e D.7.2-AP\_3, è condizionata ad apposita variante ai rispettivi PUA ed al POC, corredata di relativa VALSAT, che approfondisca i conseguenti impatti rispetto alle varie componenti ambientali;
- con specifico riferimento all'impatto acustico, in caso di ulteriori opere attuative con funzione logistica nei comparti D.7.1-AP\_3\* e D.7.2-AP\_3\*, dovranno essere espletate ulteriori valutazioni rispetto alle modifiche previste e valutare l'eventuale necessità di realizzare opere mitigative in aggiornamento di quelle previste nel 2009;
- anche l'eventuale capacità edificatoria ad uso logistico del Lotto 10 (in cui sono ammissibili i medesimi usi previsti per il comparto D7.1-AP\_3\*, in coerenza con l'art. 4.1 comma 17 del PTM adottato), potrà essere autorizzata solo previa procedura di presentazione di un PUA, con relativa VALSAT, corredata dalle varie componenti ambientali;
- come previsto dall'Accordo Territoriale del 2005, è a carico dei soggetti attuatori il contributo di sostenibilità pari ad almeno 40 €/mq di Sc, di cui una quota parte pari al 20% delle risorse maturate dalla Su di logistica aggiuntiva (ammessa all'interno dei comparti D7.1-AP\_3\*, D7.2-AP\_3\*, D7.3-AP\_3\*) deve essere corrisposta alla Città Metropolitana, in recepimento di quanto disposto dal PUMS e confermato nel PTM, al rilascio del permesso di costruire delle superfici per logistica;
- il suddetto onere aggiuntivo o contributo di sostenibilità dovrà essere corrisposto al Comune e alla CM per qualunque ulteriore attività di logistica che sarà eventualmente realizzata anche sul Lotto 10.

### **Scheda POC**

Si ritengono esaustivi i contenuti della scheda di POC, salvo le specifiche valutazioni sulla VALSAT dettagliate nell'apposito paragrafo del presente parere.

### **Variante al PUA ambito D7.3 - AP\_3\***

Si condivide in linea generale il nuovo assetto urbanistico proposto per l'ambito D7.3 - AP\_3\*, che con le integrazioni prodotte ha tenuto conto di quanto richiesto dal Servizio scrivente; tuttavia si evidenziano alcune imprecisioni formali contenute negli elaborati costituenti il PUA medesimo:

- in merito alla coerenza con i parametri urbanistici previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, si chiede di precisare che detti parametri (e le relative disposizioni) derivano dall'art. 31ter del previgente PRG, ma che questo è stato superato dall'approvazione di PSC e RUE, pertanto si chiede di richiamare **la coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti (PSC/RUE), nonché con l'Accordo di Programma ed il POC modificati contestualmente alla presente procedura** (rettificando, prima del deposito degli elaborati, gli erronei riferimenti al PRG, laddove viene definito vigente);
- si chiede di inserire, sia nella Relazione Tecnica Illustrativa che nell'elaborato "*Norme Tecniche di Attuazione*", un apposito paragrafo che riporti una sintesi **dei requisiti per l'acquisizione della Certificazione Green Logistics dell'insediamento logistico previsto**, quale condizione di autorizzazione all'insediamento, finalizzata al monitoraggio e verifica della sostenibilità delle politiche aziendali, in coerenza con quanto disposto dal PUMS e dal PTM in appendice alle NTA (richiamando quanto in parte già inserito nel paragrafo 6.2 dell'elaborato di VALSAT);
- si chiede infine di rettificare la denominazione di *variante non sostanziale* al PUA, trattandosi invece di variante sostanziale al PUA.

In merito alla VALSAT della variante al PUA si rimanda allo specifico paragrafo del presente parere.

## **COMPATIBILITÀ CON LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE**

Come riportato nel parere di competenza del geologo del Servizio urbanistica della CM BO (allegato), a cui si rimanda per le specifiche valutazioni di merito, sulla base degli studi prodotti si ritiene che gli approfondimenti effettuati risultino sufficienti, evidenziando per le successive fasi la necessità di attestare, con opportuni elaborati, il rispetto delle indicazioni previste nelle normative per le costruzioni in zona sismica e che in particolare si dovrà provvedere:

- all'esecuzione di una più approfondita campagna d'indagini geognostiche al fine di procedere con una corretta progettazione geotecnica e in particolare poter eseguire ulteriori e maggiormente dettagliate valutazioni sull'eventuale occorrenza di fenomeni di liquefazione;
- alla verifica della futura rete scolante delle acque superficiali. Tale rete dovrà essere opportunamente dimensionata in funzione dei nuovi apporti di acque provenienti dalle fognature e dal deflusso superficiale;
- al pieno rispetto di tutte le prescrizioni presenti nelle relazioni geologiche e sismiche a corredo del presente strumento urbanistico.

## **VALUTAZIONI IN MERITO ALLA VALSAT**

Esaminata la documentazione a corredo della proposta, integrata sulla base delle precedenti richieste inviate da questo Servizio, si ravvisa una sostanziale completezza della VALSAT relativa alla variante al PUA dell'ambito D7.3-AP\_3\* ed al POC specifico; tuttavia si ritengono necessari ulteriori approfondimenti e integrazioni come di seguito indicati.

### **Impatto acustico**

Viste le integrazioni prodotte, si rileva che siano stati ulteriormente approfondite ed estese le valutazioni rispetto all'impatto acustico stimato per l'insediamento logistico proposto, tuttavia non sono stati inclusi tra i potenziali recettori sensibili, come richiesto a seguito della prima seduta di Conferenza dei Servizi, il fabbricato in corrispondenza dell'incrocio fra via Stelloni e via Turati, pertanto in considerazione del transito di mezzi pesanti indotto dall'insediamento logistico in oggetto, si chiede di integrare il modello previsionale considerando il suddetto recettore (oltre alle ulteriori prescrizioni richieste da ARPAE

AACM, specificate nel contributo istruttorio allegato e più avanti richiamate).

### **Mobilità sostenibile**

Si ribadisce l'importanza della previsione di una navetta per gli addetti del turno di notte, che è stata correttamente considerata nella VALSAT, ma rimandata all'attuazione, a carico di chi si insedierà. Si chiede che tale impegno venga riportato nell'AdP nella sezione relativa agli impegni del soggetto attuatore, da trasferire a chi si insedierà.

Nella documentazione prodotta non si fa alcun riferimento al completamento del tratto di ciclabile mancante tra via Pertini e via Gramsci, la cui importanza è stata precedentemente evidenziata dalla CM; se ne richiede, pertanto, l'inserimento negli elaborati tecnici.

### **Requisiti APEA**

L'elaborato di VALSAT risulta correttamente integrato, come richiesto, con un paragrafo sui requisiti APEA dell'insediamento proposto (paragrafo 6.1), nel quale, tuttavia, non sono stati esplicitamente indicati i seguenti aspetti:

- che sia garantito il 25 % della permeabilità (escludendo la superficie semipermeabile dei parcheggi, che in coerenza con PTCP e RUE può essere max 10%): nei dati di progetto indicati nel paragrafo 4 della VALSAT, viene riportata la superficie di verde permeabile pari al 25% ST (24.575 mq) pertanto si chiede che sia riportato anche nell'elenco dei requisiti APEA;
- progettazione dei parcheggi permeabili (ad esclusione dei parcheggi per i mezzi pesanti) e alberati nel rapporto di 1 pianta/2 posti auto intercalati da cespugli: nel paragrafo 4 della VALSAT si dà merito dell'alberatura prevista, pertanto si richiede di riportare il dato anche nell'elenco dei requisiti APEA e di specificare che i parcheggi auto saranno permeabili;
- migliorare i servizi ecosistemici di regolazione, aumentando il verde e il drenaggio urbano, in particolare il microclima urbano e l'abbattimento di inquinanti atmosferici, adottando soluzioni progettuali tali per cui le strutture verticali del manufatto siano realizzate anche con l'utilizzo di pareti verdi, in modo che il fronte edilizio sia ricoperto da specie vegetali: tale aspetto non è stato considerato, pertanto si chiede di valutare che l'inverdimento possa essere previsto attraverso pannelli già completi di vegetazione o con specie vegetali messe a dimora al suolo a sviluppo rampicante, ancorate direttamente alla superficie del manufatto edilizio, oppure supportate da reti, graticci o cavi ancorati alle facciate o strutture che siano parte integrante della chiusura verticale;
- garantire il buon clima acustico con particolare attenzione ai ricettori presenti nell'intorno: in merito a questo aspetto, richiamando quanto più sopra dettagliato rispetto all'impatto acustico, si chiede di considerare un ulteriore recettore nella valutazione di detto impatto (in corrispondenza dell'incrocio fra via Stelloni e via Turati).

### **Requisiti per la Certificazione Green Logistics**

Nel paragrafo 6.2 dell'elaborato di VALSAT è specificato che il soggetto attuatore si impegna al raggiungimento dei requisiti per la qualifica Green Logistics; alla luce della recente adozione del PTM, che a sua volta richiama i contenuti del PUMS, si chiede di integrare il paragrafo 6.2 in modo da renderlo maggiormente coerente con i requisiti ambientali riportati nell'appendice 2 alle norme del PTM adottato il 23-12-2020, con particolare riferimento ai seguenti aspetti che non sono stati riportati:

- inserimento di tetti verdi, pannelli fotovoltaici e/o pannelli solari termici su almeno il 70% della superficie delle coperture piane e adozione delle altre modalità di risparmio energetico previste dalle norme e dai regolamenti locali;
- adozione di soluzioni volte a mitigare l'effetto isola di calore, come pareti e coperture

verdi, macchie e filari alberati, parcheggi permeabili (ad esclusione delle aree destinate alla sosta dei mezzi pesanti) e alberati;

- laddove il PAIR abbia rilevato il superamento del valore limite giornaliero di PM10, l'incremento di ulteriori fonti di emissioni inquinanti è ammesso a fronte della messa in atto di misure mitigative, anche in relazione all'impianto di fasce arboree ad alto assorbimento di Co2: in merito a questo aspetto si chiede di richiamare sinteticamente quanto riportato nello *Studio di ricaduta delle emissioni inquinanti in atmosfera*.

### **Sintesi richieste relazione istruttoria ARPAE/AACM**

Si richiamano, inoltre, e si recepiscono le valutazioni dettagliatamente riportate nella relazione istruttoria di ARPAE – Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana (allegata a cui si rimanda per la comprensione di quanto necessario ai fini della VALSAT favorevole), di cui di seguito si propone una sintesi delle richieste di integrazioni da presentare entro la conclusione del procedimento.

### **Traffico**

Per quanto concerne il traffico, componente di primaria importanza nella determinazione della sostenibilità di un intervento di logistica, si rileva che il sito si trova ad oltre 10 km di percorso da qualsiasi casello autostradale, e che la previsione progettuale è di ricevere diverse centinaia di mezzi pesanti e per limitazioni al transito in centri abitati, la distribuzione del traffico veicolare indotto dall'intervento consente ai mezzi pesanti solo gli itinerari di collegamento con la SP568 verso Sud e con la SP18 verso Est, tramite via Stelloni Ponente e via Valtiera.

Considerata la destinazione d'uso e la lunghezza dei percorsi necessari per immettersi su strade di rango superiore, **si ritiene fondamentale una integrazione allo studio di traffico che contenga tutta la rete interessata, almeno fino alle immissioni sulle provinciali**, e l'indicazione corretta delle lunghezze e dei percorsi necessari per giungere ai caselli autostradali.

### **Rumore**

Risulta necessario verificare la compatibilità con i limiti di zona, particolarmente nel periodo notturno, considerati i flussi notturni di autoarticolati, mediamente di quasi 40 passaggi/ora; inoltre **si evidenziano altri recettori, non considerati nello studio acustico**, che si ritiene necessario includere nella valutazione: il recettore abitativo posto immediatamente a sud e confinante con l'ambito e il recettore posto all'incrocio della via Turati con via Stelloni, dove i mezzi autoarticolati effettuano una svolta a sinistra per andare verso l'autostrada. Si chiede di integrare.

### **Sicurezza idraulica**

Il PGRA individua l'area in pericolosità P3 (Alluvioni frequenti: tempo di ritorno fra 20 e 50 anni - elevata probabilità) per il reticolo principale-torrente Lavino, rispetto alla quale il tirante individuato dall'Autorità di Distretto del Po, nell'ambito dell'attività di aggiornamento (secondo ciclo della Direttiva Alluvioni - 2019) delle mappe di pericolosità relative alle Aree a Rischio Potenziale Significative (APSEFR), è maggiore di 2 metri;

rispetto al suddetto scenario, le condizioni di sicurezza idraulica proposte, che garantiscono la sicurezza idraulica fino ad un tirante idraulico di 50 cm, non si ritengono sufficienti a garantire la sicurezza idraulica. **Si richiede quindi una relazione idraulica aggiornata che evidenzi la criticità ed individui le più opportune scelte progettuali per evitare l'incremento del rischio idraulico proveniente dal reticolo principale.**

## **VALUTAZIONI URBANISTICHE E TERRITORIALI CONCLUSIVE**

Valutati gli elaborati presentati si esprime un assenso preliminare favorevole, a condizione che siano accolte e integrate nella documentazione conclusiva le richieste formulate nei

precedenti punti della presente istruttoria tecnica.

### **VALUTAZIONE E PARERE MOTIVATO FAVOREVOLE SULLA VALSAT**

Si esprime un parere motivato preliminare sulla VALSAT favorevole a condizione che siano accolte e integrate nella documentazione conclusiva le richieste formulate nei precedenti punti, nonché nel contributo istruttorio di ARPAE AACM allegato.

### **ALLEGATI**

- Parere PG 1642 del 12-1-2021 in materia di vincolo sismico e verifica di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale in riferimento agli aspetti geologici, sismici e idrogeologici del territorio., firmato dal geologo del Servizio urbanistica della CM BO.
- Contributo istruttorio ARPAE AACM Prot. n. 1696 del 18/1/2021 (acquisito agli atti con PG 3107 del 19/1/2021) in merito alla sostenibilità ambientale delle previsioni dello strumento urbanistico, ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 24/2017.

Il funzionario incaricato  
Arch. Paola Galloro

La Responsabile  
U.O. Pianificazione del territorio  
Arch. Donatella Bartoli