



# STUDIO TECNICO RIMONDI

Architettura - Urbanistica  
BOLOGNA - Via Fioravanti 57  
tel. 051.355772 - fax 051.358541  
mail str@studiorimondi.it  
www.studiotecnicorimondi.com

COMUNE

**SALA BOLOGNESE**

OGGETTO

**PROCEDIMENTO UNICO (art. 53 L.R. 24/2017)  
PER L'AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO  
AD USO PRODUTTIVO  
SITO IN VIA DELLA PACE n. 2/E**

PROPRIETA'

SALA IMMOBILIARE SRL

PROGETTISTA

RIMONDI ARCH. GIACOMO

DIR. LAVORI

RIMONDI GEOM. GIAN PAOLO

OGGETTO

PROGETTO

TAVOLA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA  
VARIANTE URB. AL RUE

**AR ALL\_H**

DATA: 28/08/2022

SCALA ....

PROTOCOLLO

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE URBANISTICA AL RUE**

Con la presente istanza la società SALA IMMOBILIARE S.R.L. con sede in Sala Bolognese, via della Pace 2/e, C.F. 02316561204, congiuntamente alla STANZANI S.p.A ditta operante nel settore della termoidraulica ed insediata negli immobili oggetto di intervento, intendono richiedere avvio del Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017 procedendo quindi ad ottenere variante al RUE vigente in forza delle e contemporaneamente conferisce delega alla Sala Immobiliare srl alla presentazione della documentazione necessaria a tale fine.

Nel caso specifico le premesse su cui si fonda la richiesta in oggetto sono essenzialmente:

- La costante crescita che la Stanzani spa sta registrando e che stima di mantenere nel futuro e la conseguente necessità di incremento degli addetti occupati e di conseguenza degli spazi necessari;
- La sottoscrizione da parte della Sala Immobiliare s.r.l. e il Comune di Sala Bolognese di un atto di permuta firmato tra le parti avente ad oggetto un'area di proprietà del Comune attualmente distinta la NCT al Foglio 20, mapp.li 198 e 231, destinata dal RUE vigente a

DOT\_V, e un'area edificabile di proprietà della Sala Immobiliare srl distinta al NCT al Foglio 20, mapp. 397, attualmente destinata a AP\_1;

- La modifica della destinazione d'uso, mediante istanza di Procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017, della destinazione d'uso dell'area attualmente di proprietà comunale da DOT\_V a AP\_1.

A conclusione dell'iter l'area comunale di futura acquisizione da parte della Sala Immobiliare e di cui la Stanzani spa potrà disporre sarà assoggettata a quanto previsto dall'art. 42 del RUE che di seguito si riporta.

dell'avvenuta adozione del PSAI Reno), per i territori ricadenti nel bacino del fiume Reno e del 16 novembre 2001 (data di adozione del Piano Stralcio per il bacino del torrente Samoggia da parte del Comitato Istituzionale), per i territori ricadenti nel bacino del torrente Samoggia, e comprese in "aree ad elevata probabilità di inondazione", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 59 delle NTA del PSC.

Nel caso di interventi che per essere attuati necessitino dell'adeguamento e/o del completamento delle urbanizzazioni, il titolo edilizio dovrà essere obbligatoriamente corredato da una analisi del dimensionamento delle urbanizzazioni e delle reti presso i rispettivi enti gestori, finalizzata alla verifica del loro corretto dimensionamento in relazione all'intervento in progetto.

Qualora le reti non risultassero adeguate, il rilascio e/o l'efficacia del titolo edilizio sarà subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con il quale il soggetto richiedente si impegna a provvedere direttamente al completamento o all'adeguamento delle reti a propria cura e spese, preliminarmente ovvero contestualmente all'intervento edilizio. L'atto unilaterale d'obbligo dovrà essere accompagnato da apposita garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa di importo pari al costo delle opere di completamento o adeguamento delle reti.

## **Art. 42**

### **Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato (AP\_1)**

#### **1. Definizione:**

Le aree AP\_1 corrispondono alle parti di territorio, parzialmente o totalmente edificate, destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva, ad assetto urbanistico consolidato.

In queste aree il RUE prevede:

- per gli edifici esistenti: interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione delle attività produttive,
  - per i lotti non ancora edificati: l'edificazione,
- nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

#### **2. Modalità di attuazione:**

Nelle aree AP\_1 gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto (ID).

Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante piano urbanistico attuativo (PUA), nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al presente articolo. Tali PUA non sono soggetti a POC.

Al fine della riqualificazione del tessuto insediativo esistente e allo scopo di incrementare il patrimonio di dotazioni territoriali carenti (attrezzature di interesse comune, ecc), secondo quanto evidenziato nelle analisi svolte in sede di Quadro Conoscitivo, ovvero necessarie per migliorare la qualità dei tessuti urbani (spazi per parcheggi e verde pubblico), il PSC individua, nella perequazione urbanistica, il meccanismo per l'acquisizione di aree ancora libere da edificazione ovvero già edificate ma trasformabili a fini collettivi. A tal fine, nelle aree AP\_1 il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, può prevedere l'acquisizione, tramite la perequazione urbanistica, di aree o fabbricati, necessari per l'attuazione del sistema delle dotazioni territoriali o comunque da destinarsi a finalità pubbliche, tramite l'attribuzione da parte del POC di un indice edificatorio pari all'indice UF delle aree AP\_1 (per le aree) o della SU esistente alla data di adozione del PSC maggiorata del 20% (per i fabbricati), che potranno essere espressi su una diversa area (area di atterraggio), classificata quale Ambito di possibile trasformazione

urbana per usi produttivi (APR) nel PSC, a condizione della cessione gratuita dell'area (area di decollo) o del fabbricato. L'indice edificatorio assegnato dal POC verrà applicato sull'area da cedere e darà quindi origine ad una Superficie Utile (SU) da esprimere sull'area di atterraggio. Qualora siano individuate particolari esigenze di interesse pubblico da soddisfare tramite la realizzazione di opere e/o infrastrutture supplementari oppure sia necessario compensare il maggior valore di un fabbricato, qualora questo sia soggetto a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, l'indice da applicare sull'area di decollo (per le aree) potrà essere straordinariamente incrementato nella misura massima di un ulteriore 0,15 mq/mq e la percentuale di maggiorazione della SU esistente alla data di adozione del PSC (per i fabbricati) potrà essere straordinariamente incrementata nella misura massima di un ulteriore 20%. La capacità edificatoria così trasferita dovrà essere distribuita nell'area di atterraggio in coerenza e continuità con la densità edilizia e gli altri parametri urbanistici dell'ambito APR di atterraggio.

### 3. Usi ammessi:

Nelle aree AP\_1 è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:

- U.4b Esercizi commerciali di vicinato non alimentari
- U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari
- U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
- U.5.2b Medio-grandi strutture di vendita non alimentari (solo tramite POC)
- U.7 Pubblici esercizi
- U.8 Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti
- U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi
- U.10 Locali per lo spettacolo
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.12 Attività terziarie e direzionali
- U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone
- U.13b Piccole officine e laboratori artigianali
- U.14 Artigianato di servizio agli automezzi
- U.15 Attività artigianali e industriali
- U.16 Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero
- U.18a Attività di rottamazione e lavorazione inerti
- U.18b Attività operanti nel settore dei rifiuti
- U.19 Attività di rimessaggio veicoli
- U.21 Attrezzature sportive
- U.25 Infrastrutture tecniche e tecnologiche
- U.29 Attrezzature culturali
- U.31 Distributori di carburante.

Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio quali laboratori, uffici, magazzini, depositi, rimesse, attività commerciali al dettaglio, con esclusione del dettaglio alimentare, spazi di esposizione, purché di carattere complementare all'attività produttiva principale, nonché locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato (asili aziendali, locali di riposo e ricreazione per i dipendenti, ecc.), depositi di materiali all'aperto. La SU complessivamente destinabile a tali usi complementari non può essere superiore al 40% della SU ammessa.

I fabbricati residenziali esistenti nelle aree AP\_1 o le porzioni residenziali realizzate nell'ambito di fabbricati produttivi esistenti possono essere assoggettati solo ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e di ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico.

Per l'edificio identificato con il simbolo di asterisco di colore arancione, in Comune di San Giovanni in Persiceto, è ammesso anche l'insediamento dell'uso:

U.4a - Esercizi commerciali di vicinato alimentari.

4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree AP\_1 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	<p>- per le nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica: UF = 0,55 mq/mq</p> <p>- per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e contestuale nuova costruzione: SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente (quando superiore all'indice 0,55 mq/mq) ovvero 0,55 mq/mq (quando la SU esistente è inferiore all'indice)</p> <p>-----</p> <p>-</p> <p style="text-align: center;">Condizioni particolari</p> <p>-----</p> <p>-</p> <p>L'area AP_1, in località Tavernelle, corrispondente all'area "D3 con asterisco" del previgente PRG del Comune di Sala Bolognese, in base a condizioni già definite dallo stesso previgente PRG, è destinata all'ampliamento di un'azienda già insediata, con UF = 0,30 mq/mq. Tale ampliamento dovrà essere attuato mediante un PUA con relativa convenzione che stabilisca l'impegno da parte della proprietà dell'azienda che si amplia a non cedere o affittare ad altri soggetti per almeno 10 anni gli edifici realizzati. E' a carico del soggetto attuatore contribuire, mediante monetizzazione, al "Fondo di compensazione" istituito dai Comuni dell'Associazione Terre d'Acqua in attuazione dell'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi sottoscritto.</p> <p>-----</p> <p>-</p> <p>Nell'area AP_1, posta in località Osteria Nuova, compresa fra l'ambito di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio del PSC, la ferrovia, la via Stelloni di Ponente e la via Labriola, in base a prescrizioni già definite dal previgente PRG del Comune di Sala Bolognese, non è ammesso l'insediamento delle seguenti attività produttive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aziende soggette al regime disciplinato dal D.Lgs. 334/99, relativo alle Industrie con pericolo di Incidente Rilevante,</li> <li>- aziende soggette al regime disciplinato dal D.Lgs. 59/2005 (IPCC) relativo alla prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento,</li> <li>- aziende classificabili come insalubri di prima classe,</li> </ul>

		<p>- aziende classificate come insalubri di seconda classe quali falegnamerie, fonderie di seconda fusione, tipografie,</p> <p>- attività di stoccaggio e trattamento cereali,</p> <p>- aziende il cui ciclo produttivo comporta emissioni in atmosfera di sostanze appartenenti alla tabella A1 e A2 del DM 12.07.1990,</p> <p>- aziende che esercitino attività di trattamento e stoccaggio rifiuti ivi compresi rifiuti speciali non pericolosi,</p> <p>- aziende il cui ciclo produttivo comporti emissioni odorigene ivi compreso il settore agroalimentari.</p> <p>-----</p> <p>-</p> <p>Nell'area AP_1 catastalmente identificata al Fg. 98, mappali 157, 371, 549 del Comune di Crevalcore, a conferma di una previsione del previgente PRG (D1quater), sono ammessi i seguenti parametri urbanistico-edilizi:</p> <p>Usi ammessi:</p> <p>U.4, U.5.1a (solo se connesso agli usi U.15 e U.16, purché con SU inferiore al 50% della SU ammessa), U.5.1b, U.9, U.13b, U.14, U.15, U.16, U.18a, U.25, U.28, U.31,</p> <p>UF = 0,56 mq/mq.</p> <p>-----</p> <p>-</p> <p>Nell'area AP_1, catastalmente identificata al Fg. 94, mappale 979p, nel territorio del Comune di Crevalcore, è ammesso un incremento della SU, rispetto alla SU esistente alla data di adozione del PSC, pari a 800 mq, a condizione che l'intervento sia esteso all'intera area. L'intervento è soggetto a Permesso di costruire convenzionato, al fine di stabilire l'impegno da parte della proprietà dell'azienda alla realizzazione della pista ciclo-pedonale di collegamento fra la ciclabile di via De Chirico ed il ciglio nord di via Morandi, per una lunghezza di circa 90 metri.</p> <p>-----</p> <p>-</p> <p>Nell'area AP_1 catastalmente identificata al Fg. 52, mappali 1p, 6p, 535, 625, 626, nel territorio del Comune di Anzola Emilia, sono ammessi i seguenti parametri urbanistico-edilizi:</p> <p>SU max = 5.000 mq</p> <p>alle condizioni fissate nell'Accordo ex art. 11/241 approvato con delibera di Giunta Comunale n. 118 del 21/09/2010. e sottoscritto in data 06/12/2010 Rep. n. 6490.</p> <p>-----</p> <p>-</p> <p>L'area AP_1, catastalmente identificata al Fg. 47, mappali 88p e 93p, in località Lippo in Comune di Calderara di Reno, potrà ospitare esclusivamente l'ampliamento dell'attività già esistente</p>
--	--	---

			<p>sull'adiacente area catastalmente identificata al Fg. 47, mappale 92. L'ampliamento dovrà essere attuato mediante un Permesso di Costruire convenzionato, al fine di stabilire:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'impegno da parte della proprietà dell'azienda che si amplia a non cedere o affittare ad altri soggetti per almeno 10 anni gli edifici di nuova realizzazione,</li> <li>- l'impegno alla realizzazione di idonee mitigazioni acustiche a protezione delle aree AC_0 confinanti.</li> </ul> <p>La realizzazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto delle limitazioni e condizioni connesse alla tutela quali-quantitativa delle acque sotterranee, con obbligo di realizzare la rete fognaria a doppia camicia ed il divieto di realizzare depositi interrati di sostanze inquinanti.</p> <p>-----</p> <p style="text-align: center;">-</p> <p>Gli interventi sull'area AP_1, catastalmente identificata al Fg. 35 mappali 235, 236, 237, 239 del Comune di Calderara di Reno, sono soggetti a Permesso di costruire convenzionato, in base al quale potrà essere ammesso l'utilizzo dell'adiacente area catastalmente identificata al Fg. 35 mappale 234 e 238, a soli fini di deposito scoperto e ad esclusivo servizio dell'attività produttiva insediata nella stessa area AP_1. L'area catastalmente identificata al Fg. 35 mappale 234 e 238, utilizzabile per il deposito scoperto, non potrà essere edificata.</p> <p>-----</p> <p style="text-align: center;">-</p> <p>Nell'area AP_1, catastalmente identificata al Fg. 28, mappali 249, 327, 328 del Comune di Sant'Agata Bolognese, è prevista la possibilità di delocalizzare il fabbricato abitativo legittimamente in essere (Fg. 28 mapp 249 sub 2), con un intervento di demolizione e successiva nuova costruzione, a parità di SU, in altra posizione all'interno del medesimo lotto, contestualmente alla cessione a titolo gratuito delle aree destinate alla realizzazione di un nuovo percorso ciclo-pedonale in fregio alla via Modena.</p>
PU	Parcheeggi di urbanizzazione	=	5 mq/100 mq di SU
Pp	Parcheeggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
SP	Superficie permeabile	=	20% della SF al netto della sup. coperta
Vp	Verde pertinenziale	=	20% della SF al netto della sup. coperta
H	Altezza massima	=	m 12,00 derogabile per volumi tecnici e magazzini verticali, fino ad un massimo di m 25.00, fatte salve le disposizioni in materia di sicurezza aeroportuale
VL	Visuale Libera	=	Per le nuove costruzioni: 0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	Per le nuove costruzioni: 5 m
D2	Distanze da confini urbanistici	=	Per le nuove costruzioni: 10 m nei confronti delle zone urbanistiche a diversa tipologia di destinazione

D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque $\geq 10$ m
D4	Distanza dalle strade	=	Per le nuove costruzioni: $D4 \geq 5$ m

#### 5. Prescrizioni particolari:

All'atto della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della DIA, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione, demolizione e contestuale nuova costruzione, nuova costruzione, ampliamento, dovrà essere prodotta apposita documentazione relativamente alla storia del sito ed eventuale caratterizzazione preliminare che accerti lo stato dei luoghi, escludendo o, eventualmente definendo, lo stato di rischio di contaminazione del suolo, sottosuolo e acque sotterranee, secondo le procedure di cui al precedente art. 35 comma 10.

Tutti i casi di insediamento (sia di nuova realizzazione che di riuso di contenitori preesistenti) di medio-grandi strutture di vendita commerciale non alimentari, vanno subordinati alla redazione di un piano urbanistico attuativo (PUA), al fine di inserire nella convenzione l'impegno relativo alle opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità, in relazione ai possibili impatti dei nuovi insediamenti commerciali sull'ambiente, sulla mobilità e sulla rete dei servizi pubblici e privati preesistenti, in relazione ai criteri regionali.

In tutte le aree AP\_1 individuate dal presente RUE, poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 29 giugno 1989 (data di entrata in vigore del PTPR) o urbanizzate in data successiva al 29 giugno 1989 e che costituiscano Territorio Urbanizzato all'11 febbraio 2003 (data di adozione delle NTA del PTCP della Provincia di Bologna) sulla base di provvedimenti attuativi e titoli abilitativi rilasciati nel rispetto delle disposizioni dell'art. 17, commi 2, 3, 11 e 12, o dell'art. 37 del PTPR e ricadenti in "Tutela archeologica della via Emilia", "Zone di tutela degli elementi della centuriazione", "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", "Fascia di tutela fluviale", "Fasce di pertinenza fluviale", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui agli artt. 23, 24, 43, 50 e 51 delle NTA del PSC.

In tutte le aree AP\_1 individuate dal presente RUE, ricadenti in posizione esterna al limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27 giugno 2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno), per i territori ricadenti nel bacino del fiume Reno e del 16 novembre 2001 (data di adozione del Piano Stralcio per il bacino del torrente Samoggia da parte del Comitato Istituzionale), per i territori ricadenti nel bacino del torrente Samoggia, e comprese in "aree ad elevata probabilità di inondazione", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 59 delle NTA del PSC.

Nel caso di interventi che per essere attuati necessitino dell'adeguamento e/o del completamento delle urbanizzazioni, il titolo edilizio dovrà essere obbligatoriamente corredato da una analisi del dimensionamento delle urbanizzazioni e delle reti presso i rispettivi enti gestori, finalizzata alla verifica del loro corretto dimensionamento in relazione all'intervento in progetto.

Qualora le reti non risultassero adeguate, il rilascio e/o l'efficacia del titolo edilizio sarà subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con il quale il soggetto richiedente si impegna a provvedere direttamente al completamento o all'adeguamento delle reti a propria cura e spese, preliminarmente ovvero contestualmente all'intervento edilizio. L'atto unilaterale d'obbligo dovrà essere accompagnato da apposita garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa di importo pari al costo delle opere di completamento o adeguamento delle reti.

Il Progettista

Giacomo Arch. Rimondi