



## Area Pianificazione Territoriale e della Mobilità sostenibile

---

*Servizio Pianificazione Urbanistica*

### RELAZIONE ISTRUTTORIA

#### OGGETTO:

Progetto di ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo sito in via della Pace n. 2/E e contestuale realizzazione dotazioni territoriali (orti urbani) in variante al RUE

**Comune di:  
SALA BOLOGNESE**

#### PROCEDIMENTO:

Procedimento unico di cui all'art.53, comma 1, lettera b), della L.R. 24/2017 in variante al RUE vigente del Comune di Sala Bolognese.

Determinazioni previste ai sensi dell'art. 53 della LR n. 24/2017 e valutazione di sostenibilità dei piani (ValSAT), ai sensi dell'art. 19 della L.R.24/2017

Bologna, 23 gennaio 2023

## **SOMMARIO**

<b>Area Pianificazione Territoriale e della Mobilità sostenibile.....</b>	<b>1</b>
1. QUADRO DI RIFERIMENTO .....	2
1.1. QUADRO NORMATIVO .....	2
1.2. CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE .....	2
2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA .....	3
2.1. MISURE PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO .....	3
2.2. LA RIGENERAZIONE DEL TESSUTO PRODUTTIVO PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI AMBITI .....	4
2.3. ACCESSIBILITA' SOSTENIBILE, TRAFFICO E ACUSTICA.....	5
3. VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE .....	5
3.1. PREMessa .....	5
3.2 GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE .....	6
3.3. CONCLUSIONI .....	6
4. ALLEGATI.....	6

## 1. 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 prevede inoltre all'art. 53 “Procedimento unico” una particolare procedura per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo di interventi di ampliamento e ristrutturazione o nuova costruzione di fabbricati adibiti all'esercizio d'impresa, per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate.

### 1.2. CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

Il Comune di Sala Bolognese ha attivato il procedimento in oggetto con l'indizione della conferenza di servizi decisoria in forma semplificata e in modalità asincrona.

La società Sala Immobiliare s.r.l. e la Sardaleasing proprietarie del complesso immobiliare composto dagli edifici ad uso produttivo A e B e rispettive aree di pertinenza, congiuntamente alla Stanzani s.p.a. ditta operante nel settore della termoidraulica e locataria degli immobili, propongono il progetto di ampliamento dello stabilimento produttivo, situato in via della Pace 2/E nella frazione di Padulle, insediato in un ambito identificato dal RUE come “AP\_1, Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato”.

Per permettere la realizzazione dell'intervento si rende necessaria una variante al RUE consistente nella riclassificazione verso il produttivo dell'ambito limitrofo, attualmente destinato a dotazione di verde pubblico (DOT\_V), nello specifico ad orto urbano. Contestualmente si propone di individuare una nuova area da destinare a tale funzione pubblica acquisita dall'amministrazione comunale attraverso una permuta. Poiché la variante al RUE ha ad oggetto anche tale modifica, il procedimento unico in variante al RUE è finalizzato sia all'approvazione del progetto di ampliamento dello stabilimento produttivo esistente (comma b) dell'art 53 della L.R. 53/2017), sia alla localizzazione di un'opera pubblica, ossia la realizzazione dei nuovi orti urbani (comma a) dell'art. 53 della L.R. 53/2017).

Il progetto prevede una riorganizzazione complessiva degli immobili mediante la realizzazione un nuovo corpo di fabbrica “C”, direttamente collegato al fabbricato “B” esistente in cui si intende dislocare tutto il personale impegnato nell'ufficio tecnico attualmente presente nel fabbricato A e la conseguente revisione delle funzioni degli altri due fabbricati. Tale ampliamento insiste in massima parte sull'area oggetto di permuta in cui sono attualmente ubicati gli orti comunali e su cui sono presenti alcune alberature oggetto di richiesta di abbattimento.

Parametri urbanistici:

- Superficie Fondiaria totale: 10.244,00 mq
- Uf: 0,55 mq/mq;
- SU edificabile: 5.634,20 mq = (10.244,00 mq x 0,55 mq) conformemente all'art. 42 comma 4 del RUE di Sala Bolognese;
- SU in progetto Fabbricati A+B+C = 3.490,43 mq < 5.634,20 mq;
- Pp parcheggi pertinenziali richiesti: 40% della superficie utile complessiva (Fabbricati A+B+C) = 3.490,43 x 0.40= 1.396,17 mq. Considerando un posto auto pari a 25 mq, corrispondente all'area di un parcheggio compreso lo spazio di manovra (1.396,17 mq/25) = 56 posti auto richiesti;
- Pp parcheggi pertinenziali in progetto: 57 = 57 x 25 mq = 1.425 mq.
- VP Verde pertinenziale richiesto: = 20 % di SF-SC = (10.244 – 2.462) x 0,20 = 7.782 x 0,20 = 1.556,40 mq;

- VP in progetto: 1.848 mq > di 1.556,40mq richiesto;
- SP superficie permeabile: 20 % di SF-SC = 1.556,40 mq;
- SP in progetto: 1.848 mq mq > di 1.556,40 mq richiesto;
- Piante arboree dovute: 1 ogni 100 mq di SP =  $1.848 \times 0,01 = 18$  piante arboree dovute;
- Piante arboree totali nel lotto: 44 > 18 RICHIESTE di cui n. 18 mantenute nel lotto di proprietà e n. 8 mantenute nel lotto oggetto di permuta (per le quali era già stato autorizzato l'abbattimento);
- Arbusti dovuti: 10 mq di arbusti ogni 150 mq di SP =  $10 \times 1.848 / 150 = 123$  mq circa;
- Arbusti realizzati: 140 mq circa > 123 mq RICHIESTI di cui 51 mq di nuovo impianto;
- H.max ammessa: 12.00 mt;
- H.max fabbricato in progetto: 9,22 mt < H.max ammessa;
- VL richiesta: 0.5;
- VL fabbricato in progetto: 0.87 > VL richiesta.

Il Procedimento Unico è finalizzato dunque alla modifica cartografica del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), con l'inserimento della nuova area per dotazione di verde DOT\_V destinata ad orti urbani e con l'annessione dell'area verde esistente all'ambito AP\_1.

## 2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

In relazione alle competenze della Città metropolitana sulla coerenza con la pianificazione sovraordinata, i contenuti della proposta risultano in via generale coerenti con il PSC, in relazione agli obiettivi per il territorio produttivo consolidato e alle aree per dotazione di verde pubblico. Si esprimono di seguito alcune riserve alla variante al RUE.

### 2.1. MISURE PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO

Parte dell'areale interessato dalla nuova edificazione ricade in fascia di pertinenza fluviale definita dal Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico del fiume Reno (art. 18). L'intervento proposto risulta ammissibile ai sensi del comma 3 dell'art. 18 del PSAI poichè l'area di sedime del futuro ampliamento era già inserita all'interno del territorio urbanizzato nel febbraio del 1997 e dunque prima del 27 giugno 2001, data di adozione del PSAI, così come attestato dal Comune. Si ricorda inoltre che, ai sensi dell'art. 18 comma 4 del PSAI, la realizzazione di fabbricati nelle fasce di pertinenza fluviale è subordinata all'adozione di misure di riduzione dell'eventuale rischio idraulico di cui i Comuni competenti per territorio provvedono, nell'ambito del procedimento concessorio, a verificare l'adeguatezza e a prevedere le opportune prescrizioni.

In considerazione delle criticità connesse al rischio alluvioni (il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni dell'Autorità di Bacino del Fiume Po considera l'area in esame nello scenario P3 derivato dal Reticolo Naturale Principale e Secondario), si evidenzia che l'intervento in oggetto è subordinato all'adozione di adeguate misure di riduzione del rischio idraulico.

Si chiede pertanto di inserire, per l'area in oggetto, all'art. 42 comma 4 del RUE tutte le disposizioni e prescrizioni progettuali, richiamate nel parere di ARPAE e sulle quali si basa l'asseverazione di non incremento del rischio idraulico, relative alla messa in sicurezza idraulica del nuovo edificio.

Sulla base delle considerazioni soprariportate si formula la seguente

#### Riserva n. 1:

Si chiede di inserire all'art. 42 comma 4 del RUE una sezione dedicata all'intervento in oggetto contenente tutte le disposizioni e prescrizioni progettuali, richiamate nel parere di

ARPAE e sulle quali si basa l'asseverazione di non incremento del rischio idraulico, relative alla messa in sicurezza idraulica del nuovo edificio.

## **2.2. LA RIGENERAZIONE DEL TESSUTO PRODUTTIVO PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI AMBITI**

Richiamando le prescrizioni del PSC per gli "*ambiti a prevalente destinazione produttiva ad assetto urbanistico consolidato*", indirizzate a perseguirne la riqualificazione potenziando le dotazioni ecologiche ed ambientali, oltre agli indirizzi e le prescrizioni del PTM (art 42) che negli ambiti produttivi di rilievo comunale sono finalizzati a favorire il miglioramento della qualità urbana ed edilizia degli interventi di rigenerazione, si chiede di integrare l'art. 42 comma 4 del RUE con l'insieme di tali indicazioni e di adeguare il progetto, conformemente con i seguenti indirizzi progettuali:

- dagli specifici elaborati inerenti il bilancio del verde, in considerazione dello spostamento degli orti urbani che comporta l'abbattimento di numerose piante, si evince che valutando congiuntamente le due aree (orti esistenti e orti di progetto) il numero delle alberature abbattute (n. 58 alberature) non viene compensato dall'impianto di nuovi esemplari (n. 18 alberature). Richiamando il parere di ARPAE AACM e il parere dell'AUSL che evidenzia come il progetto insiste in un territorio caratterizzato da una qualità dell'aria già precaria, si chiede di aumentare il numero di alberi di nuovo impianto, con piante che abbiano caratteristiche analoghe a quelle degli esemplari abbattuti, fino a conseguire un bilancio almeno neutro.

Si chiede inoltre di garantire per tutti i nuovi impianti il piano di monitoraggio della sopravvivenza e la previsione di sostituzione degli eventuali esemplari morti. Tale richiesta risponde inoltre alle prescrizioni dell'art. 37 comma 2 del PTM per la qualità urbana degli insediamenti che ha l'obiettivo di incrementare la forestazione metropolitana, prescrivendo la massimizzazione delle dotazioni arboree e arbustive e la messa a dimora di specie ad alto assorbimento di CO<sub>2</sub>.

- Al fine di favorire l'invarianza idraulica e mitigare gli effetti delle isole di calore, si chiede di massimizzare la deimpermeabilizzazione anche utilizzando pavimentazioni drenanti e inerbite, specie vegetali, materiale d'impianto e modalità di gestione che migliorino la capacità di adattamento alle mutate condizioni climatiche, prevenendo quindi i parcheggi, alberati e permeabili.
- Rispetto all'incremento della resilienza e al miglioramento del metabolismo urbano (art. 39 delle norme del PTM), al fine dell'adattamento alla crisi climatica e potenziamento dei servizi ecosistemici e per favorire il contenimento delle isole di calore, si chiede di prevedere l'inserimento di elementi vegetazionali negli edifici e negli spazi pertinenziali (tetti verdi, pareti verdi, barriere verdi, inverdimento di parcheggi, percorsi ciclabili a verde e pedonali a pergolato, elementi di arredo urbano vegetati); si chiede inoltre di impiegare materiali con albedo più elevata e ottimale Indice di Riflessione Solare nelle pavimentazioni stradali e nelle pareti e nei tetti degli edifici, al contempo evitando o contenendo quanto più possibile le pavimentazioni in asfalto; si chiede infine di incrementare la superficie schermata dall'irraggiamento diretto nelle pareti degli edifici e nelle pavimentazioni utilizzando filari arborei. Rispetto al contenimento del consumo di energia da fonti non rinnovabili si chiede di integrare nell'edificato dispositivi e delle tecnologie di riduzione dei fabbisogni energetici e di produzione di fonti rinnovabili e con priorità per l'utilizzo di pannelli solari termici e fotovoltaici sulle coperture piane di grandi dimensioni, anche integrabili con le coperture previste a verde.

Sulla base delle considerazioni soprariportate si formula la seguente

### **Riserva n. 2**

Si chiede di integrare l'art. 42 comma 4 del RUE con l'insieme delle indicazioni sopra puntualmente riportate, adeguando di conseguenza il progetto.

### **2.3. ACCESSIBILITA' SOSTENIBILE, TRAFFICO E ACUSTICA**

Si richiamano le prescrizioni del PSC finalizzate ad improntare gli interventi negli ambiti a prevalente destinazione produttiva ad assetto urbanistico consolidato al potenziamento dei collegamenti ciclabili con le aree residenziali e alla razionalizzazione della sosta, in particolare dei mezzi pesanti. In considerazione del probabile aumento degli addetti e dell'utenza esterna a fronte di una auspicata crescita della Ditta Stanzani, si richiama inoltre quanto esplicitato nei pareri di ARPAE AACM e dell'AUSL, in cui viene evidenziato che lo sviluppo della rete ciclopedonale è in fase embrionale, che la fermata del trasporto pubblico presente su via della Pace non è servita da idonei percorsi pedonali a tutela della sicurezza dell'utenza e che l'uso del veicolo di proprietà privata rimane la scelta prevalente ed obbligatoria. Si chiede quindi di integrare il RUE e di adeguare il progetto (sia quello dell'ampliamento della Ditta Stanzani, sia quello per la realizzazione degli orti urbani) con alcuni indirizzi progettuali, commisurati all'entità degli interventi, finalizzati a creare le connessioni per l'accessibilità per pedoni e ciclisti nonché rispetto al trasporto pubblico.

Per entrambi gli ambiti, il progetto dovrà inoltre assicurare una dotazione congrua e coerente di spazi e depositi per il ricovero delle biciclette in rapporto al numero degli addetti e dei visitatori (rastrelliere per le biciclette destinate ad uso pubblico e a uso pertinenziale oltre che spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette).

Poiché nel parere di ARPAE AACM si evidenzia che anche le valutazioni di impatto acustico potrebbero non rappresentare adeguatamente l'aumento di rumore a cui sarà sottoposta l'abitazione di via Bagno 3 e 3° si chiede di effettuare un monitoraggio acustico ante e post operam in almeno 3 punti di cui almeno due lungo il lato ovest dell'abitazione verso il nuovo fabbricato C, che siano rappresentativi del giardino, in quanto pertinenza dell'abitazione, e dei 2 piani abitati. In caso di superamenti, dovranno essere messe in atto all'interno delle aree e dei fabbricati di pertinenza della Ditta Stanzani le necessarie mitigazioni.

Sulla base delle considerazioni soprariportate si formula la seguente

#### **Riserva n. 3**

Si chiede di integrare il RUE (art. 42 comma 4) e di adeguare il progetto (sia quello dell'ampliamento della Ditta Stanzani, sia quello per la realizzazione degli orti urbani) con alcuni indirizzi progettuali, commisurati all'entità degli interventi, finalizzati a creare le connessioni per l'accessibilità per pedoni e ciclisti nonché rispetto al trasporto pubblico. Per entrambi gli ambiti, il progetto dovrà inoltre assicurare una dotazione congrua e coerente di spazi e depositi per il ricovero delle biciclette in rapporto al numero degli addetti e dei visitatori.

Si chiede infine di effettuare un monitoraggio acustico ante e post operam in almeno 3 punti di cui almeno due lungo il lato ovest dell'abitazione verso il nuovo fabbricato C.

### **3. 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 e delle relative varianti, previa acquisizione delle osservazioni presentate. Come indicato nella DGR 1795 del 31.10.2016, in attuazione della L. R. 13 del 2015, l'Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana (AACM) di ARPAE predispone 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, RER Settore Sicurezza Territoriale e Protezione Civile Distretto Reno Ufficio Territoriale di Bologna, Consorzio della Bonifica Renana, Hera e ATERSIR. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla Valsat in esame, pur condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale, sintetizzate e riprese nell'allegata proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da AACM di ARPAE (in allegato), che pone attenzione su alcuni aspetti.

Si prende infine atto che durante il periodo di deposito, dal 12/10/2022 per sessanta giorni, non sono pervenute osservazioni.

### 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 ValSAT della Variante al RUE, condizionata** al recepimento del parere 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 motivato in merito alla valutazione ambientale" (di cui alla delibera di G.R. 1795/2016, punto 2.c.2.12) predisposta da AACM di ARPAE (allegato A).

Si ricorda infine che ai sensi del D.Lgs. 152/2006, la valutazione ambientale comprende anche il monitoraggio, che assicura il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei Piani approvati e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti ed adottare le opportune misure correttive. È quindi necessario dare atto di tali contenuti nel Piano di Monitoraggio, elemento costitutivo dei documenti di VALSAT.

Ai sensi del D. lgs n. 152/2006 e smi, il Comune, una volta approvata la Variante con la relativa ValSAT, la Dichiarazione di sintesi e il Piano di monitoraggio, è tenuto a pubblicarli sul proprio sito web e a trasmetterli alla Città metropolitana per gli adempimenti di competenza.

## 4. ALLEGATI

A. istruttoria in merito alla valutazione ambientale di 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).

Firmato:  
La Responsabile  
Servizio Pianificazione Urbanistica  
(Ing. Mariagrazia Ricci)

Firmato:  
Il Funzionario Tecnico  
(Arch. Maria Luisa Diana)