

Sinadoc 34342/2022

San Giorgio di Piano, lì 23/12/2022

Comune di Sala Bolognese
Città Metropolitana di Bologna
Area Tecnica - Servizio Urbanistica
P.zza Marconi n.1
comune.salabolognese@cert.provincia.bo.it

OGGETTO: Procedimento Unico, ai sensi dell'Art. 53 della L.R. 24/2017, per l'approvazione del progetto di ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo sito in Via della Pace n. 2/e in variante agli strumenti urbanistici comunali. Trasmissione del parere di competenza.

Con riferimento alla Vs. comunicazione del Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 c. 1 lett. b) della L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii. di cui all'oggetto ed indizione della Conferenza dei Servizi agli atti di questa Agenzia con il numero di PG/2022/0154811 del 22/09/2022, vista inoltre la documentazione trasmessa quale integrazione documentale pubblicata sul sito web dell'Ente <https://cloud.terredacqua.net/index.php/s/zSek9kPMYboBKXy>, si esprimono le seguenti osservazioni e considerazioni di carattere ambientale in relazione al procedimento amministrativo.

1. Premessa

La società SALA IMMOBILIARE srl con sede in Sala Bolognese, via della Pace 2/e, è proprietaria di un complesso immobiliare composto da un fabbricato ad uso produttivo, detto Fabbricato A, con annessa area cortiliva di pertinenza. Analogamente la Sardaleasing, società di locazione finanziaria per azioni, è proprietaria di un secondo fabbricato ad uso produttivo, detto Fabbricato B, con area cortiliva di pertinenza. I fabbricati di cui sopra sono condotti in locazione dalla ditta STANZANI SpA operante nel settore della termoidraulica.

La ditta Stanzani SpA, utilizzatrice degli immobili in oggetto, ha la necessità di potenziare la propria capacità produttiva mediante l'assunzione di nuove maestranze e di conseguenza necessita di un aumento della disponibilità di spazi a servizio dell'attività. A livello di tempistiche, la ditta ritiene che, nei prossimi 5 anni, avrà un aumento occupazionale di almeno 40 risorse operative.

A pochi metri dagli immobili A e B di cui sopra, la Sala Immobiliare srl è proprietaria di un'altra area attualmente non edificata, dove sono stati costruiti i nuovi orti urbani, ad oggi già realizzati.

Date le dimensioni e la conformazione attuale dei lotti disponibili, al fine della realizzazione del progetto di ampliamento in oggetto la Sala Immobiliare srl ha sottoscritto con il Comune di Sala Bolognese un atto di permuta redatto dal Notaio Giancarlo Vico con lo scopo di sostituire le proprietà dei lotti sopra descritti.

Attualmente i lotti di proprietà della Sala Immobiliare srl sono compresi, secondo il vigente strumento urbanistico di RUE, in Ambito *AP_1 Ambiti a prevalente destinazione produttiva in corso di attuazione*, mentre i lotti di proprietà del Comune di Sala Bolognese sono in Ambito *DOT_V Verde pubblico esistente* ed in essi vi erano insediati fino all'ottobre 2021 i "vecchi" orti urbani.

Al fine della realizzazione dell'ampliamento richiesto sul lotto, si rende necessario operare una modifica agli strumenti urbanistici vigenti mediante la presentazione da parte della ditta Stanzani SpA del Procedimento Unico (P.U.) di cui all'art. 53, co. 1 lett. b) della LR 24/2017 e ss.mm.ii, apportando contestualmente all'ampliamento dell'attività esistente anche la variante urbanistica.

A fronte di questo stato di fatto, il progetto si basa sulla permuta di terreni tra la Sala Immobiliare srl e il Comune di Sala Bolognese, sul cambio di destinazione urbanistica del lotto di futura acquisizione e sulla realizzazione degli orti nel lotto di futura alienazione. Quest'ultimo intervento è oggetto di titolo edilizio autonomo.

Il progetto propone/richiede di realizzare un nuovo corpo di fabbrica, Fabbricato C, direttamente collegato al Fabbricato B esistente in cui si intende dislocare tutto il personale impegnato nell'ufficio tecnico attualmente presente nel fabbricato B, così da liberare spazio per nuove sale riunioni e per il potenziamento dei servizi igienici del personale addetto.

Tale ampliamento insiste in massima parte sull'area oggetto di permuta in cui erano ubicati gli orti comunali e su cui sorgono tuttora alcune alberature che sono oggetto di abbattimento come da richiesta n. 6044 del 01/04/2022.

A seguito dell'elaborazione del progetto, viene dichiarato che non si procederà all'abbattimento delle alberature non interferenti con le opere di progetto. Inoltre, nella conformazione del nuovo fabbricato si è tenuto in debito conto la presenza della quercia posta in posizione centrale nel lotto che si presenta rigogliosa e priva di particolari problematiche fitosanitarie. Tra le opere di mitigazione e compensazione previste dalla VALSAT/SINTESI NON TECNICA vi sono i nuovi elementi arborei (n. 18+8) compensativi di quelli abbattuti (n. 18), per un totale quindi di 44 esemplari nello scenario di progetto, a fronte dei 26 presenti ad oggi nell'area oggetto di intervento.

2. Riscontri e rilievi

2.1 Rumore

La vigente classificazione acustica comunale di Sala Bolognese riportata nella DOIMA dal TCA, colloca l'area d'intervento all'interno della **classe acustica V "Aree prevalentemente industriali"**, con limiti sonori di **70/60 dB(A)** giorno/notte.

L'area d'intervento inoltre è interna alla fascia pertinenziale stradale B degli ultimi 50 m sui 150 m totali ai sensi del DPR 142/2004 della S.P. 18 esistente, strada di tipo Cb, "*strada extraurbana secondaria a carreggiate non separate*" con fasce pertinenziale di 100 m (A) + 50 m (B).

L'ampliamento dell'attività della ditta Stanzani prevede di realizzare un nuovo corpo di fabbrica, Fabbricato C, da adibire a magazzino (230 mq) e ad uffici e servizi (1.000 mq). L'area attualmente adibita agli orti urbani, dove quindi verrà realizzato il Fabbricato C, confina con un lotto privato con uso abitativo, separato dall'area oggetto di intervento da un muro alto almeno 2 m dal p.c., come relazionato dal TCA, in mattoni pieni continuo. L'unico ricettore ad uso residenziale della zona e confinate con la ditta Stanzani SpA è quindi la residenza di via Bagno nn. 3 e 3/A.

Secondo quanto riportato nella DOIMA dal TCA, gli usi introdotti non implicano impatti sonori apprezzabili, trattandosi di ampliamento con usi di magazzino e uffici. Il magazzino oggetto di ampliamento viene dichiarato che avrà emissioni sonore nulle. Lo stesso dicasi per gli uffici ad emissioni sonore nulle se non per gli impianti posti sul coperto. Per quanto attiene al rumore generato dal traffico indotto, dai calcoli eseguiti nella DOIMA, trattasi di meno di 3/4 v/h_{media} di giorno su via della Pace già nello scenario futuro, ovvero sia un traffico ritenuto a emissioni sonore trascurabili rispetto al rumore di fondo diffuso della zona.

In riferimento agli impianti esterni che verranno introdotti, collocati a Nord-Ovest dell'area rettangolare oggetto di ampliamento sul coperto del Fabbricato C, è stato valutato dal TCA l'impatto acustico che questi avranno sul ricettore abitativo di via Bagno nn. 3 e 3/A, unico della zona, come già sopra riportato, trattandosi di polo produttivo con questo uso residenziale residuale.

Sotto il profilo acustico impattivo, secondo quanto dichiarato dal TCA, gli impianti tecnologici esterni di progetto rispetteranno i limiti sonori assoluti e differenziali sia diurni che notturni (di notte gli impianti si arrestano e non vi sarà traffico indotto) secondo le vigenti norme di ordine nazionale, regionale e locale.

I livelli sonori assoluti di classe acustica V (valori limite assoluti di immissione 70/60 dBA giorno/notte) nell'area oggetto di intervento, a cui appartiene anche il ricettore di via Bagno nn. 3 e 3A, rimarranno rispettati.

I valori limite differenziali di immissione massimi diurno e notturno, secondo quanto evidenziato dal TCA, saranno ampiamente rispettati a tale bersaglio abitativo.

2.2 Acque

Sono previste reti separate tra acque bianche e acque nere tramite un sistema di raccolta di tipo duale, costituito da una rete dedicata per lo smaltimento delle acque nere, che saranno inviate alla rete fognaria esistente ed un sistema separato per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Acque bianche

Per quanto riguarda il controllo dell'apporto di acque meteoriche, secondo quanto riportato nella VAS/VALSAT del 01/08/2021 viene prevista una vasca di laminazione già verificata nel suo dimensionamento, posta sotto a zona parcheggi, interrata in scatolare di cls.

Per gli aspetti puntuali legati alla progettazione e al conferimento delle predette acque si rimanda allo specifico parere espresso dal Consorzio della Bonifica Renana.

Acque nere

Per quanto concerne l'allontanamento dei reflui, secondo quanto riportato nella VAS/VALSAT del 01/08/2021 il progetto di fatto non introduce maggior carico idraulico, introducendo otto servizi igienici, assimilabili a reflui di tipo domestico e portati nella fogna pubblica di via della Pace alla quale il sistema attuale del capannone esistente già è allacciato.

Nella stessa VALSAT è riportato che secondo le indicazioni della committenza si possono stimare complessivamente 30 Abitanti Equivalenti. Per la congruità delle soluzioni adottate per il regolare deflusso dei reflui dall'area in oggetto al sistema di depurazione pubblico, nonché all'effettiva capacità di recepimento dell'impianto di depurazione dei volumi d'acqua generati dall'ampliamento, si rimanda al parere espresso dal Gestore del Servizio Idrico Integrato HERA S.p.A., tenendo in considerazione che la D.G.R. n. 2153/2021, per l'agglomerato ABO0030 di Sala Bolognese - Area Comunale, considera un numero di A.E. Nominale pari a 7.132 a fronte degli 8.000 da Progetto. Si rileva inoltre che nella la tavola PSC-QC6/T2 "Emergenze e criticità" viene evidenziato che l'area risulta "in sofferenza idraulica non in grado di sopportare ulteriori carichi idraulici" nel bacino fognario esistente.

Se, al momento dell'attivazione dello scarico dei reflui neri separati del nuovo Fabbricato C, l'impianto di depurazione di Sala Bolognese - Padulle, verrà ritenuto non sufficiente ad accogliere il nuovo carico di acque reflue, si dovrà realizzare un impianto autonomo di depurazione dei reflui in linea con quanto richiesto dalla DGR 1053/2003.

2.3 Elettromagnetismo

Secondo quanto riportato nella VAS/VALSAT del 01/08/2021 i Campi Elettro Magnetici (CEM) per le Alte Frequenze (AF) costituiscono un fattore poco rilevante nel caso in questione, infatti, il comparto produttivo gestito dalla Stanzani SpA dista oltre 550 m dalle due Stazioni Radio Base (SRB) più vicine, di cui due Vodafone e TIM.

Le distanze sopra citate, maggiori dei 200 m oltre i quali una SRB non porta a fare superare il valore di qualità dei 6 V/m, garantiscono ampiamente il rispetto dei 6 V/m di legge presso le attuali e future aree di lavoro della Stanzani SpA, dove vi sarà permanenza di addetti per oltre 4 ore lavorative al giorno.

La situazione delle SRB e dei CEM di AF oggi presente nella zona entro i 1.000 m non viene alterata dal progetto qui illustrato, pertanto l'impatto è stato ritenuto nullo all'interno del documento di VALSAT citato.

2.4 Sostenibilità Energetica

Il progetto dovrà conformarsi alla normativa regionale vigente (D.G.R. 19 ottobre 2020 n. 1383 a modifica delle D.G.R. 967/2015 e D.G.R. 1715/2016) in relazione ai requisiti minimi di prestazione degli edifici di nuova costruzione.

2.5 Inquinamento luminoso

Il progetto dovrà conformarsi alla normativa regionale vigente (L.R. 29 settembre 2003 n. 19 e D.G.R. n. 1732/2015) in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico.

3. Conclusioni

Alla luce delle considerazioni di cui sopra, **l'istruttoria risulta favorevole** nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. Gli impianti e le attività lavorative siano attivi esclusivamente in periodo diurno.
2. Lo scarico di acque nere prodotto dovrà essere recapitato all'impianto di depurazione di Sala Bolognese - Padulle se verrà valutato in grado di accogliere il nuovo carico di acque reflue da parte del Gestore del Servizio Idrico Integrato HERA S.p.A, o trattato in loco, da un impianto autonomo di depurazione dei reflui in linea con quanto richiesto dalla DGR 1053/2003.
3. Dovrà essere messo in atto un monitoraggio ambientale specifico atto a tenere sotto controllo la mortalità dei nuovi esemplari arborei introdotti dal progetto.

Distinti saluti.

Il presente contributo tecnico è stato redatto dai tecnici Gallerani Enzo¹ e dalla D.ssa Fatone Antonella.

Il Responsabile del Distretto di Pianura - Imola
ing. Carlo Ferrari
(Documento firmato digitalmente)

¹ TCAA iscritto nell'elenco ENTECA al numero di Iscrizione Elenco Nazionale n. 5119.