

MC/LL

**Comune di Sala Bolognese**

Area Tecnica Servizio Urbanistica – Ufficio di Piano

[comune.salabolognese@cert.provincia.bo.it](mailto:comune.salabolognese@cert.provincia.bo.it)

c.a. Arch. Giuliana Alimonti

e p.c. **Città Metropolitana di Bologna**

Area Pianificazione Territoriale

[cm.bo@cert.cittametropolitana.bo.it](mailto:cm.bo@cert.cittametropolitana.bo.it)

**HERA S.p.A. – Direzione Tecnica Clienti**

[heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it](mailto:heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it)

**Oggetto: Procedimento unico ai sensi dell'art. 53, co. 1, lett. b), della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii. 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.**

**Parere ai sensi della D.G.R. n. 201 del 22/02/2016.**

Con riferimento alla trasmissione della richiesta di parere di competenza in oggetto, assunta agli atti di ATERSIR con protocollo PG.AT/2022/0009444, si rimanda al contenuto della circolare emessa dalla Scrivente Agenzia con nota PG.AT/2018/0001710 del 09/03/2018 che indica le modalità di predisposizione della documentazione al fine dell'espressione del parere di ATERSIR ai sensi della D.G.R. n. 201 del 22/02/2016, consultabile sul sito [www.atersir.it](http://www.atersir.it) nella sezione servizio-idrico/regolamenti-e-direttive-tecniche.

Si ricorda che nelle circolari ATERSIR sopracitate è stato chiarito come: “Per quanto concerne la pianificazione attuativa (PUA, PP), caratterizzata da un elevato livello di dettaglio che può comportare varianti agli strumenti sovraordinati, ed il RUE, che ha la sua competenza primaria in ambiti in cui si tende a privilegiare politiche di limitata trasformazione, questa Agenzia ritiene necessario e sufficiente il solo parere del Soggetto Gestore del SII che si esprimerà in relazione agli aspetti tecnici e infrastrutturali. ATERSIR dovrà esprimersi se le trasformazioni urbanistiche previste da tali strumenti pianificatori comportassero, a seguito del confronto con il Gestore, la necessità di inserire nuovi interventi nella programmazione del SII, o incidessero sulle zone di salvaguardia della risorsa destinata al consumo umano ovvero sulla

delimitazione degli agglomerati esistenti e comunque nel caso tali valutazioni non fossero già state valutate nei piani sovraordinati”.

Si rammenta che ai sensi della D.G.R. 201/2016, nel caso in cui Province, Città Metropolitana e Comuni redigano piani che predispongano ambiti di nuovo insediamento, interventi di riqualificazione e/o sostituzione urbana riguardanti nuovi agglomerati e/o modifiche degli esistenti, la Scrivente Agenzia esprime parere in merito alla coerenza tra le nuove previsioni e la programmazione d’ambito del S.I.I. e di conseguenza sull’ammissibilità totale o parziale degli eventuali nuovi interventi infrastrutturali a carico della tariffa del S.I.I., e sui conseguenti tempi di realizzazione.

Si prende atto che:

- Nella relazione di VALSAT si indica l’obiettivo della variante, in particolare:

“... 1 - LOCALIZZAZIONE DELL’AREA OGGETTO DI INTERVENTO

1.1 - OGGETTO DELL’INTERVENTO E VARIANTE NORMATIVA E CARTOGRAFICA DI RUE ...

*... Con prot.15430 del 01/09/2021, la società Sala Immobiliare srl ha formalizzato la richiesta di realizzare la permuta delle aree di sua proprietà (sup. catastale complessiva di 2.649 m<sup>2</sup>), con il terreno comunale di superficie catastale complessiva pari a 3.342 m<sup>2</sup>, al fine di poter realizzare sull’area di proprietà comunale l’ampliamento dell’azienda Stanzani SpA con incremento di posti di lavoro e senza dovere indurre spostamenti con messi da un’area all’altra di proprietà essendo queste distanti fra loro.*

*Contemporaneamente la società Sala Immobiliare srl ha richiesto di modificare la destinazione d’uso dell’area comunale da DOT-V a AP-1 Aree produttive con assetto urbanistico consolidato (edificabilità pari a 0,55 m<sup>2</sup> di Uf/m<sup>2</sup> di SF), al fine di ampliare la propria attività esistente, impegnandosi a realizzare a propria cura e spese sull’area oggetto di scambio, i nuovi orti comunali secondo quanto richiesto dal Servizio LLPP-Patrimonio e dal Servizio alla Persona del Comune di Sala Bolognese.*

*Al fine della realizzazione dell’ampliamento sull’area comunale ex-orti (vd. anche pagg. 90, 183 e 184), si rende necessario operare una modifica formale agli strumenti urbanistici vigenti mediante la presentazione da parte della Sala Immobiliare srl del P.U. di cui all’art. 53, co. 1 lett. b) della LR 24/2017 e ss.mm.ii,*

*apportando anche variante urbanistica al RUE vigente (vd. pag. 6 e 186) contestualmente alla richiesta di ampliamento dell'attività esistente.*

*Il presente progetto implica variante al vigente RUE approvato con DCC n. 60 del 16/09/2019 (vd. pag. 186), non al PSC (vd. pag. 9) dove è già indicato l'uso AP-1 Aree produttive con assetto urbanistico consolidato nell'area che ospiterà il nuovo fabbricato C.*

*Si tratta di variante urbanistica sia normativa che cartografica solo del RUE. ...”*

- Nello stesso documento si specifica il contesto dell'intervento. In particolare:

*“... 1.3 - DESCRIZIONE DEL PROGETTO PROPOSTO CON P.U. ...*

*... Nella Ad oggi la Stanzani SpA vede una crescita importante della propria attività, quindi la necessità di prevedere nuove assunzioni ma al contempo una disponibilità sempre più esigua di spazi. Il progetto propone/richiede, quindi, di realizzare un nuovo corpo di fabbrica, Fabbricato C (vd. pag. 19), 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 ...*

*... Le aree esterne saranno anch'esse oggetto di modifica del progetto al fine di assicurare la funzionalità dei percorsi nonché le dotazioni di parcheggi pertinenziali, di verde e di superfici permeabili richieste dallo strumento urbanistico ...”*

- Sempre nello stesso documento dal punto di vista tecnico sono riportate le valutazioni effettuate dal punto di vista ambientale. In particolare, per quanto riguarda il tema acque si specifica che:

*“... 3.6.1 – SCENARIO ATTUALE ...*

*... A livello di acque superficiali, si modificheranno solo le reti interne al lotto, poichè l'area è già allacciata alla pubblica fognatura su via della Pace. E' già stata fatta segnalazione ad HERA, tramite trasmissione di comunicazione scarico di acque reflue assimilate alle domestiche in pubblica fognatura, presentata dalla ditta Stanzani SpA (documentazione pervenuta al Comune in data 11/10/2018 al protocollo n. 13353, relativa alla comunicazione scarico di acque reflue assimilate alle domestiche in pubblica fognatura presentata dalla ditta Stanzani SpA (via*

della Pace n. 2/E) - vd. pag. 165. Alle pagg. 32÷34 sono state riportate le tavole della rete fognante attuale e di progetto, con gli interventi di adeguamento previsti.

... 3.6.2 – SCENARIO DI PROGETTO E POTENZIALI IMPATTI ...

... Il progetto non inciderà su questa componente ambientale in maniera rilevante / apprezzabile.

Il progetto è accompagnato dallo studio idraulico che illustra che sull'area è stata prevista la laminazione ...

... 3.6.3 - COERENZA DELLA PROPOSTA CON GLI OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ DEL PSC E CONCLUSIONI

Dall'analisi del PGRA si evince che il comparto in oggetto risulta come area potenzialmente interessata da alluvioni frequenti (P3), ossia in aree che possono risultare inondabili con Tempi di Ritorno tra 20 e 50 anni, nell'area di interesse per il reticolo naturale principale e da alluvioni poco frequenti (P2) nell'area di interesse per il reticolo secondario di pianura. Visto che il comparto si trova in area P3, occorre mettere in atto provvedimenti al fine di non incrementare il rischio idraulico da allagamento dell'area. La modellazione idraulica bidimensionale eseguita dall'ing. Maglionico per verificare l'esondazione sul territorio conseguente alla rottura degli argini del Fiume Reno, del Torrente Samoggia e dello Scolo Dosolo, ha messo in luce che una eventuale rottura dell'argine in sinistra idraulica del Fiume Reno rappresenta la condizione più gravosa per il comparto. Sono state analizzate le mappe di allagamento risultanti dalla modellazione e si è notato che, in corrispondenza dell'edificio in progetto, il tirante idrico è orientativamente più elevato di circa 50 cm in quota relativa del nuovo edificio già previsto a +0,70 m dal p.c., per cui il Fabbricato C deve essere a tenuta stagna con le prescrizioni indicate in grassetto al § 3.6.2. Malgrado ciò, comunque, per quanto attiene le componenti delle acque superficiali, l'intervento può rispondere agli obiettivi di sostenibilità espressi nel vigente PSC e relativa VALSAT ...".

Considerato quanto sopra evidenziato e in particolare che l'area non è soggetta a vincoli specifici (zona di tutela), l'agenzia scrivente per quanto di competenza esprime **parere favorevole** all'opera.

Si rammenta, inoltre, che dovranno essere rispettate tutte le eventuali indicazioni/prescrizioni contenute nel parere che sarà rilasciato dal gestore del S.I.I.; tutte le opere eventualmente previste nel parere del gestore sono da porsi a totale carico del Soggetto Attuatore.

Si richiede l'osservanza delle disposizioni in materia di aree di salvaguardia delle captazioni, la necessità di tutela delle infrastrutture dedicate al S.I.I. e delle relative attività, inclusa l'esigenza di verifica di eventuali interferenze tra infrastrutture e aree interessate dalla trasformazione urbanistica non precedentemente individuate, e le prescrizioni relative allo smaltimento delle acque reflue.

Si comunica, infine, che eventuali modifiche dell'agglomerato, anche a seguito dell'attuazione della presente proposta, dovranno essere comunicate al competente ufficio della Regione Emilia-Romagna al fine dell'aggiornamento del database sugli agglomerati ai sensi della D.G.R. n. 201/2016 e D.G.R. n. 569/2019, secondo le modalità indicate nella Determinazione del Direttore Generale Cura del Territorio e dell'ambiente della Regione Emilia-Romagna del 4 Dicembre 2019, n. 22374.

Si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento e si coglie l'occasione per porgere cordiali saluti.

La Dirigente  
Area Servizio Idrico Integrato  
Ing. Marialuisa Campani

**Firmata digitalmente secondo le normative vigenti**