

## **Area Pianificazione Territoriale e Mobilità sostenibile**

***Servizio Pianificazione Urbanistica***

### **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

#### **OGGETTO:**

Ampliamento del complesso industriale sito in Via Roma n. 49,  
ditta proponente: Biochimica Finbrocker S.R.L.,  
in variante al PSC e RUE

**Comune di ZOLA PREDOSA**

#### **PROCEDIMENTO:**

Procedimento unico di cui all'art.53, comma 1, lettera b), della L.R. 24/2017

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, 22 Maggio 2025

## **SOMMARIO**

1.	QUADRO DI RIFERIMENTO .....	2
1.1	QUADRO NORMATIVO .....	2
1.2	CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE.....	2
2.	VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA.....	3
1.1	Dotazioni territoriali .....	3
1.2	Scheda IUC.....	4
1.3	Permeabilità dell'area e comfort microclimatico.....	4
1.4	Accessibilità carrabile e ciclo-pedonale .....	5
1.5	Tutela paesaggistica e ambientale .....	6
1.6	Ulteriori segnalazioni - Il Fondo perequativo metropolitano .....	6
3.	VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE .....	6
3.1.	PREMESSA.....	6
3.2	GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE .....	6
3.3.	CONCLUSIONI .....	7
4.	ALLEGATI .....	7

# **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 SUAP del Comune di Zola Predosa in data 25/08/2023 (nota acquisita con PG. 50678) ha attivato il procedimento in oggetto con l'indizione della conferenza di servizi semplificata in modalità asincrona per l'esame del progetto di ampliamento e della relativa proposta di Variante al PSC-RUE del complesso industriale sito in via Roma 49 nel Comune di Zola Predosa.

L'area, di proprietà della Biochimica Finbroker S.r.l., si trova nella zona industriale a Nord-Est del Capoluogo in zona APS.c "Ambiti sovracomunali consolidati, sub-ambiti consolidati" di via Roma n 49 all'interno dell'ambito produttivo sovracomunale della conurbazione bolognese "Riale-Galvano".

La proposta prevede la costruzione di n.2 tettoie di cui una destinata ad area di servizio per le operazioni di carico e scarico (sia in entrata che in uscita) che andrà a sostituire una tettoia esistente che risulta troppo bassa per il passaggio degli autoarticolati e dei muletti, e l'altra che verrà utilizzata come deposito. Inoltre il progetto prevede l'apertura di un portone automatico saliscendi di 4,00 x 4,00 mt sulla parete ovest del fabbricato.

La realizzazione delle tettoie è motivata dalla necessità di proteggere le operazioni di carico e scarico che oggi avvengono a cielo aperto e le merci oltre che funzionali a migliorare le condizioni di comfort e sicurezza degli operatori addetti alle movimentazioni delle merci con i muletti, in particolar modo durante le giornate piovose. Inoltre, viene specificato che non verranno alterati i tracciati, gli accessi e il carico veicolare (numero di mezzi) in quanto non si altererà la configurazione delle zone di carico e scarico. Infine, dal momento che le nuove tettoie insistono su aree di carico e scarico esistenti e totalmente impermeabilizzate, l'intervento non comporterà aumento di superficie impermeabile.

La realizzazione delle tettoie aperte comporta aumento di superficie utile nelle aree classificate come produttive e, pertanto, attraverso l'istanza di procedimento unico si procede ad una proposta di variante cartografica al PSC e cartografica e normativa al RUE del Comune di Zola Predosa, resa necessaria dalla saturazione della capacità del lotto. La variante prevede la creazione all'interno dell'esistente ambito APS.c di un nuovo IUC (IUC.P ZP5 -via Roma) con una SU pari a 12.950 mq (SU esistente + SU oggetto di variante urbanistica). Si richiede inoltre la monetizzazione delle dotazioni P1, in quanto i parcheggi pubblici già esistenti sono sottoutilizzati e la creazione di ulteriori stalli di sosta renderebbe difficile la circolazione dei mezzi pesanti all'interno dell'area.

In termini procedurali, con nota del 12/09/2023 (PG 153913) la Città metropolitana di Bologna ha richiesto le integrazioni documentali. A seguito della sospensione del procedimento da parte del Comune di Zola Predosa per la richiesta delle integrazioni e dei chiarimenti ai proponenti, con nota del 10/05/2024 acquisita con PG 86240 è stata trasmessa agli Enti la documentazione integrativa. Il Comune ha trasmesso ulteriori integrazioni elaborate dal proponente in data 21/03/2025 a seguito dell'ulteriore richiesta da parte della Città metropolitana in data 23/05/2024, di fornire la relazione idraulica che attestasse il non incremento del rischio alluvionale e di integrare l'elaborato geologico-sismico considerando nelle valutazioni specialistiche la totalità delle opere in progetto. La Città Metropolitana di Bologna, con nota del 02/04/2020 (PG 22324), ha comunicato di ritenere esaustiva la documentazione integrativa in merito al rischio idraulico, al rischio sismico e alla compatibilità delle previsioni della variante con le condizioni di pericolosità locale del territorio e di essere in attesa di ricevere i pareri dei soggetti competenti in materia ambientale, per dare seguito agli adempimenti di propria competenza. I pareri sono stati trasmessi in data 05/05/2025.

## **2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA**

In relazione alle competenze della Città metropolitana sulla conformità alla pianificazione sovraordinata della variante urbanistica al PSC e RUE collegata al progetto, la proposta risulta in via generale condivisibile. Al fine di garantire la piena coerenza, si esprimono le seguenti riserve.

### **1.1 Dotazioni territoriali**

Si prende atto del calcolo della quantità di dotazione territoriale individuata, coerentemente con il RUE vigente; tuttavia si chiede di verificare il reperimento della quantità minima per attrezzature e spazi collettivi con riferimento all'articolo 5.4 c.7 del PSC vigente, pari al 15% della superficie territoriale complessiva. In merito allo standard di parcheggi privati P3, si dà atto del reperimento della quota minima (20 posti auto di cui 3 posti autocarro) ma si chiede di prevedere almeno un posto auto provvisto di ricarica elettrica.

Inoltre, la proposta prevede di reperire ulteriori n.14 parcheggi auto privati compensativi dello standard P1 monetizzato. Rilevando che tali parcheggi non siano stati localizzati negli elaborati di progetto, si chiede di riconsiderare la loro previsione, tenuto conto della limitata capacità di movimentazione dei mezzi autoarticolati, come dichiarato negli elaborati, e della presenza di un parcheggio pubblico ceduto in occasione dell'ultimo ampliamento attualmente utilizzato dai soli dipendenti della Biochimica e oltretutto considerato sottoutilizzato.

A tal proposito, in ottica di riequilibrio degli spazi di sosta a favore della mobilità ciclabile in linea con gli obiettivi del PUMS e del PTM, si chiede di incrementare l'offerta di posti bici ad almeno 15/20 posti coperti con telaio ad archetto per aggancio sicuro di cui almeno un posto per la ricarica elettrica.

### **RISERVA 1:**

In coerenza con l'art.5.4 del PSC vigente si chiede di garantire il raggiungimento della quota di attrezzature e spazi pubblici pari al 15% della superficie territoriale complessiva destinata all'insediamento produttivo in ampliamento. In merito agli spazi della sosta si chiede di riconsiderare la previsione di ulteriori posti auto privati a compensazione dei parcheggi P1 monetizzati, di prevedere almeno un posto auto con la ricarica elettrica e, in ottica di incremento della mobilità ciclabile, di incrementare i posti bici ad almeno 15-20 stalli secondo le caratteristiche sopra descritte.

## 1.2 Scheda IUC

La variante è resa necessaria dalla saturazione della capacità edificatoria del lotto (SU residua =100mq) che non permetterebbe la realizzazione delle nuove tettoie (SU progetto= 1.645mq) proponendo quindi di creare un nuovo IUC (IUC.P ZP5 -via Roma) all'interno dell'ambito esistente APS.c, con una SU pari a 12.950 mq (SU esistente + SU oggetto di variante urbanistica).

Tuttavia, considerando la formulazione dell'articolo 4.4.3 comma 2 del RUE vigente, negli ambiti consolidati APS.c, è ammesso l'incremento della SU anche in eccedenza rispetto agli indici edilizi massimi da rispettare ma solo qualora tale incremento avvenga all'interno del volume. Nel caso della proposta in oggetto la SU aggiuntiva, fuori dal volume esistente, comporterebbe un incremento della capacità edificatoria (Uf max) oltre ai limiti ammessi dallo stesso RUE.

A questo proposito, si riporta quanto espresso al paragrafo 3.2 dell'Atto di coordinamento tecnico in merito procedimento unico di cui all'art. 53 della legge regionale 24 del 2017, ossia che la variante alla pianificazione non può configurarsi come una deroga alla disciplina generale degli ambiti che presentano le medesime caratteristiche, che l'effetto di variante è limitato al solo ambito interessato dal progetto approvato, non potendo estendersi ad aree ulteriori e diverse e che la variante può attenere solo [...] alla disciplina urbanistica di dettaglio del progetto di ampliamento (circa gli usi ammessi, i parametri urbanistici ed edilizi, gli indici, ecc.), laddove risulti incompatibile con eventuali differenti previsioni di piano.

Resta inteso che la scheda di RUE, nella parte relativa alle capacità edificatorie, potrà contenere tutti i riferimenti al presente procedimento unico che l'Amministrazione precedente riterrà necessario inserire al termine del procedimento stesso (es. Delibera di Consiglio comunale, Determina di conclusione della Conferenza dei Servizi o altro).

### **RISERVA 2:**

Si chiede di garantire il rispetto di quanto disposto dall'Atto di coordinamento tecnico della Regione Emilia-Romagna sul procedimento unico ex art. 53 in merito alle deroghe alla disciplina generale degli ambiti che presentano le medesime caratteristiche.

## 1.3 Permeabilità dell'area e comfort microclimatico

L'ampliamento non comporterà ulteriori impermeabilizzazioni dell'ambito ma, al contempo, non è prevista una quota di dotazione verde pubblico. Effettivamente il RUE vigente non fissa una quota minima di dotazioni "U" da reperire per insediamenti di tipo produttivo. Tuttavia, come già richiesto in sede di richiesta di integrazioni e ulteriormente richiamato dalla proposta di parere di ARPAE AACM, si richiede di integrare un elaborato descrittivo delle superfici permeabili esistenti dell'area di intervento, anche in ragione della classificazione del sito in area di ricarica di tipo B. A tal proposito, l'allegato A del PTM nel caso di interventi all'interno del TU, pur non richiedendo il raggiungimento di percentuali minime di superfici permeabili, richiede ai Comuni di perseguire l'*"obiettivo di miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero, prescrivendo significative percentuali minime di superficie permeabile da garantire, tendenti a raggiungere le percentuali richieste agli ambiti per i nuovi insediamenti"*.

Inoltre, essendo l'area quasi completamente asfaltata sarebbe importante prevedere la progettazione di interventi di permeabilizzazione e l'inserimento di masse vegetali al fine di migliorare anche il benessere microclimatico dell'area e contrastare il fenomeno isola di calore, oltre che fungere da potenziali elementi

di ombreggiamento delle aree di sosta e di schermatura con l'ambito extraurbano. A tal proposito, si richiama quanto espresso nel paragrafo 2.2 relativamente alla previsione degli ulteriori 14 posti auto privati. Tale superficie, di fatti, potrebbe essere usata allo scopo di incrementare la permeabilità dell'area e della massa arborea, in coerenza con il PTM.

A tal proposito si rimanda all'articolo 39 del PTM "Incremento della resilienza e metabolismo urbano", che ai commi 2 e 3 indica l'utilizzo di soluzioni NBS per migliorare la risposta idrologica e per il contenimento delle isole di calore.

### **RISERVA 3:**

Si chiede di inserire tra i documenti di progetto, un elaborato che individui graficamente e analiticamente la SP esistente e di valutare soluzioni progettuali che aumentino gli spazi permeabili e la presenza di masse arboree in ragione della quasi completa impermeabilità dell'area e della classificazione della stessa come zona di ricarica di tipo B. Si raccomanda di esplicitare puntualmente tale aspetto nella dichiarazione di sintesi, come richiesto da ARPAE AACCM.

### **1.4 Accessibilità carrabile e ciclo-pedonale**

Il documento di ValSAT ipotizza un impatto ambientale nullo sotto il profilo della viabilità e mobilità, dal momento che non verranno alterati accessi, carico veicolare e numero di mezzi, in quanto le zone di carico e scarico resteranno dove sono oggi e verranno semplicemente coperte dalle nuove tettoie. Per lo stesso motivo non si prevedono impatti negativi sulla matrice aria ma anzi un potenziale miglioramento dovuto alla capacità di trattenimento dei gas al di sotto delle nuove tettoie evitando che gli scarichi dei mezzi si diffondano nell'ambiente.

Tuttavia, in coerenza con gli obiettivi e i contenuti strategici del PUMS (cfr. cap. 2.3), parte integrante del PTM e degli obiettivi generali per gli ambiti produttivi contenuti nella norma del PTM (art. 42 comma 7 lettera e comma 13 titolo I lettera d e art. 50), si evidenzia la necessità di sviluppare interventi in un'ottica di miglioramento dell'accessibilità complessiva del comparto e di promozione della mobilità sostenibile.

In particolar modo si fa presente che l'area di intervento è localizzata parzialmente entro 500 metri al Centro di Mobilità di Pilastrino, considerato dal PTM quale ambito prioritario di rigenerazione urbana di rilievo metropolitano dove intervenire con interventi di qualificazione dello spazio pubblico e di rafforzamento delle connessioni pedonali e ciclabili.

Pertanto, risulta opportuno dotarsi di un elaborato grafico che evidenzi le connessioni dell'area con le fermate di servizio di trasporto pubblico (stazione SFM e fermate TPL) e i collegamenti pedonali e ciclabili, dando evidenza della tipo di rete esistente (anche con riferimento alla Bicipolitana) e allo stato di attuazione. A tal proposito, si chiede di valutare un intervento di completamento del percorso pedonale alla più prossima fermata di TPL che attualmente risulta essere interrotto.

Inoltre, anche in ragione della presenza del percorso ciclabile di collegamento e in ottica generale di riequilibrio della sosta a favore della mobilità attiva, si ribadisce la richiesta di cui al capitolo 2.1 di incrementare gli stalli bici almeno ad almeno 15/20 posti coperti con telaio ad archetto per aggancio sicuro di cui almeno 1 posto per la ricarica elettrica.

Infine, in termini di accessibilità interna al comparto, come anche espresso da AUSL nel proprio parere, andranno predisposti ed evidenziati negli elaborati gli accessi e i percorsi ciclopedonali allo stabilimento produttivo, protetti e indicati con apposita segnaletica orizzontale, distinti dalle aree di transito e manovra dei veicoli al fine di garantire la sicurezza dei lavoratori.

Infine, per la realizzazione degli obiettivi di mobilità attiva e sostenibile, si suggerisce al Comune di finalizzare il contributo di sostenibilità, a cui gli interventi IUC sono assoggettati ai sensi del PSC vigente, agli interventi sopra descritti.

#### **RISERVA 4:**

Si chiede di inserire tra la documentazione un elaborato relativo all'accessibilità del lotto produttivo evidenziandone la connessione con i servizi di mobilità sostenibile (SFM, TPL) e i percorsi ciclabili e pedonali. Si chiede quindi di mettere in atto le azioni di mobilità sostenibile sopra descritte, dandone atto nella dichiarazione di sintesi.

### **1.5 Tutela paesaggistica e ambientale**

Per gli aspetti di tutela paesaggistica e monumentale la Soprintendenza nella propria comunicazione rileva che *"dall'esame della documentazione resa disponibile e sulla base degli elementi conoscitivi acquisiti, in particolare, da un'analisi dei vincoli urbanistici e ambientali che insistono sull'area, sembra potersi evincere che l'area oggetto di analisi non interferisca né con Beni culturali di cui alla Parte II del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., né con Beni Paesaggistici di cui alla Parte III del medesimo D.Lgs. 42/2004"*.

Si richiama, pertanto, quanto comunicato dalla Soprintendenza e richiamato da ARPAE AACM in merito alla necessità di acquisire il parere per l'intervento in oggetto.

#### **RISERVA 5:**

Richiamando quanto espresso da ARPAE AACM, si chiede di subordinare il rilascio del titolo edilizio all'acquisizione del parere della Soprintendenza.

### **1.6 Ulteriori segnalazioni - Il Fondo perequativo metropolitano**

L'intervento in oggetto ricade tra quelli chiamati a contribuire alla formazione del Fondo perequativo metropolitano ai sensi dell'art. 51 comma 2 lett. i del PTM attraverso le risorse derivanti dal 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria, dal contributo straordinario, se dovuto, e dalle monetizzazioni (art. 51 comma 3 del PTM).

Si chiede dunque di fornire una stima degli importi di contribuzione al Fondo perequativo metropolitano in relazione agli oneri di urbanizzazione secondaria e alle eventuali monetizzazioni.

## **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 Bologna, ARPAE APAM, , Agenzia per la sicurezza territoriale e la protezione civile, ATERSIR - Area Servizio Idrico Integrato, CQAP, ENAC, Consorzio della Bonifica Renana, Comando Vigili del Fuoco di Bologna. Inoltre sono stati acquisiti dal Comune di Zola Predosa e trasmessi alla Città metropolitana di Bologna i seguenti nulla-osta: Comando Militare esercito "Emilia Romagna", Aeronautica Militare-Comando 1^Regione Aerea, SNAM rete Gas S.p.a, e-distribuzione. Si segnala, infine, che è stata trasmessa una comunicazione della Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara.

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 13/09/2023, giorno del rispettivo avviso sul BUR ER e che 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 PSC e RUE, condizionata al recepimento delle riserve sopra esposte**, 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 e B).

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 della succitata Direttiva Regionale D.G.R. n. 1795 del 31/10/2016, il Comune, una volta approvato il Piano, la relativa Dichiarazione di sintesi e il Piano di monitoraggio, è tenuto a pubblicarli sul proprio sito web e a trasmetterli alla Città metropolitana.

### **4. ALLEGATI**

A. istruttoria in merito alla valutazione ambientale di ARPAE AACM PG 32671 del 16/05/2025

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)

La Funzionaria Tecnica  
(Ing. Susanna Patata)