

Area Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione del territorio

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

VARIANTE N. 2 AL POC CON VALENZA DI PUA
AMBITO PRODUTTIVO APR-SB_II
del Comune di
SALA BOLOGNESE

In attuazione della FASE II relativa all'ambito "TAVERNELLE"
dell'ACCORDO TERRITORIALE
sottoscritto tra la Provincia di Bologna e l'Associazione Intercomunale Terre d'Acqua
per gli ambiti produttivi sovracomunali
approvato con DCC N.45/2005

PROCEDIMENTO:

adozione variante al POC con valenza di PUA
ai sensi degli artt. 30 comma 4, 34 e 35 della LR n. 20/2000
dell'art. 4, co. 4 della L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii
e dell'Atto di Coordinamento Tecnico approvato con DGR n. 956 del 22/11/2021 art. 2

FORMULAZIONE RISERVE E OSSERVAZIONI

ai sensi della L.R. n. 20/2000
in applicazione delle norme di cui all'art. 4, comma 4, L.R. n. 24/2017
e contestuale espressione delle valutazioni di compatibilità ambientale
ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 20/2000,
formulazione del parere in materia di vincolo sismico e verifiche di compatibilità delle previsioni del
Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (art. 5, L.R. n. 19/2008)

Bologna, 22 giugno 2022

INDICE

- 1. INQUADRAMENTO PROCEDURA E FASI ESPLETATE**3
- 2. CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE DEPOSITATA A GIUGNO 2021**3
- 3. SINTESI RICHIESTA INTEGRAZIONI**4
- 4. INTEGRAZIONI PRODOTTE DAL PROPONENTE**4
 - 4.1 RIELABORAZIONE DELLA PROPOSTA DI POC**4
 - 4.2 ELABORATI PUA INTEGRATI**6
- 5. INTEGRAZIONI PRODOTTE DAL COMUNE DI SALA BOLOGNESE**8
 - 5.1 RISCANTRO SULLA COERENZA CON IL QUADRO PIANIFICATORIO**8
 - 5.2 ESITI CONSULTAZIONE E PARERI PERVENUTI**10
- 6. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA E COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E COMUNALE**11
 - 6.1 RIDEFINIZIONE DEGLI USI AMMESSI**12
 - 6.2 RIPARTIZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI NEI SUB-AMBITI A E B E CONDIVISIONE DELLA PROPOSTA DA PARTE DI TUTTI I PROPRIETARI**12
 - 6.3 ATTUAZIONE DEL SUB-AMBITO APR SBII B**13
 - 6.4 IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE ED OPERE EXTRA-COMPARTO**13
- 7. VALUTAZIONI IN MERITO ALLA VALSAT**14
 - 7.1. TRAFFICO E MOBILITÀ SOSTENIBILE**15
- 8. COMPATIBILITÀ CON LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE**16
- 9. CONCLUSIONI E RISERVE/OSSERVAZIONI**16
- ALLEGATI**18

1. INQUADRAMENTO PROCEDURA E FASI ESPLETATE

Con nota Prot. n. 12767 del 16/07/2021 (acquisita dalla Città metropolitana di Bologna con P.G. n. 43971 del 19/07/2021), il Comune di Sala Bolognese ha comunicato l'adozione con delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 17/06/2021 della 2^a variante al POC con valenza di PUA dell'Ambito produttivo classificato APR.SB_II nel PSC vigente di Sala Bolognese, a sua volta identificato come oggetto della Fase II di attuazione dell'Ambito Produttivo Tavernelle dall'Accordo Territoriale sottoscritto il 26/5/2005 tra la Provincia di Bologna e i comuni dell'Associazione intercomunale "Terre d'Acqua" ai sensi dell'art. 15 L.R. 20/2000.

L'area oggetto del POC/PUA è ricompresa, infatti, in una più ampia area strategica individuata come "ambito produttivo di rilievo sovracomunale" nel suddetto Accordo Territoriale, di cui l'ambito di Tavernelle, in Comune di Sala Bolognese, ha avuto una prima fase di attuazione mediante Accordo di Programma sottoscritto in data 08/04/2009 (successivamente aggiornato con una variante ai sensi dell'art. 60 della LR 24/17, approvata con Decreto del Sindaco metropolitano PG 51786 del 01/09/2021) ed il presente POC, con parziale effetto di PUA, tratta dell'attuazione della seconda fase, riferita all'ambito identificato nel PSC di Sala Bolognese come APR SBII.

Esaminata la documentazione resa disponibile sulla piattaforma digitale Nextcloud e comunicata dal Comune di Sala Bolognese con la suddetta nota Prot. n. 12767 del 16/07/2021, la Città metropolitana di Bologna ha richiesto una serie di atti integrativi, con nota PG 54835 del 16/09/2021 (a cui si rimanda per l'elenco puntuale delle integrazioni richieste e la descrizione più dettagliata del quadro pianificatorio di riferimento, che qui si intende richiamata al fine delle valutazioni di competenza).

Con nota nr. 1698 del 28/01/2022 (acquisita dalla CM con PG 5904 del 28/01/2022) il Comune di Sala Bolognese ha comunicato di aver condiviso sulla piattaforma digitale Nextcloud la documentazione integrativa trasmessa dal proponente e con la successiva nota 2223 del 02/02/2022 (acquisita con PG 6955 del 02/02/2022) ha comunicato che in data 22/08/2021 è terminato il periodo di deposito e pubblicazione della variante al POC, con valore ed effetti di PUA per il sub ambito APR SBII/A, adottata con DCC n. 34 del 17/06/2021, a seguito del quale non sono pervenute osservazioni relativamente al documento di Valsat; con la medesima nota il Comune ha dato atto, inoltre, dei pareri pervenuti, depositati sulla piattaforma digitale di condivisione.

Con successiva nota nr. 8406/2022 del 05/05/2022 (acquisita dalla CM con PG 27511 del 06/05/2022), infine, il Comune di Sala Bolognese ha comunicato quanto segue:

- pareri pervenuti durante il procedimento;
- condivisione tramite piattaforma digitale di ulteriori integrazioni e sostituzione di alcuni elaborati trasmessi dal Soggetto Attuatore in data 27/04/2022 (prot. 7721);
- con riferimento alle richieste trasmesse dalla Città metropolitana di Bologna con nota PG 54835 del 16/09/2021 il Comune ha dato puntuale riscontro per le parti di propria competenza;
- sulla base di quanto riportato ai punti precedenti il Comune ha richiesto alla Città metropolitana la formulazione delle riserve ed osservazioni, ai sensi dell'articolo 34, comma 6, e dell'articolo 35, comma 4, della L.R. n. 20/2000, in applicazione delle norme transitorie di cui all'articolo 4, comma 4, e dell'articolo 19 della L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii.

2. CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE DEPOSITATA A GIUGNO 2021

Come richiamato in premessa, la variante al POC in esame ha per oggetto il completamento dell'attuazione dell'ambito produttivo classificato APR.SB_II nel PSC vigente di Sala Bolognese, a sua volta identificato dall'Accordo Territoriale del 2005 come oggetto della Fase II di attuazione dell'Ambito Produttivo Tavernelle.

Dalla relazione prodotta a giugno si evinceva sinteticamente che il POC proposto, ripartendo proporzionalmente l'edificabilità complessiva di 102.000 mq definita dall'Accordo Territoriale per l'intera Fase II, assegnava alla APR SBII/A (per la cui attuazione il POC ha valenza di PUA) diritti edificatori per usi "Attività di Trasporto e Logistica" nella quantità di 71.377 mq di SU (quantificando un indice pari a 0,2667 mq/mq di St) ed alla APR SBII/B diritti edificatori nella quantità di 30.750 mq di SU (indice pari a 0,2667 mq/mq di St).

La suddetta proposta, inoltre, richiamando le NTA del PUA del comparto D7.3-AP_3* (relativo alla Fase I dell'Accordo Territoriale del 2005), prevedeva per il sub-ambito APR SBII/A gli usi previsti dalle NTA del previgente PRG (art. 31ter), integrati con la possibilità di insediare attività di logistica fino al 100% della SC, configurandosi pertanto come attività di "Grande logistica" così come definita dal Glossario 2 del Piano Territoriale Metropolitan (PTM).

3. SINTESI RICHIESTA INTEGRAZIONI

Con nota PG 54835 del 16/09/2021 la Città metropolitana di Bologna ha richiesto una serie di integrazioni richiamando in primis la coerenza con quanto evidenziato da questa stessa amministrazione nell'ambito del Collegio di Vigilanza del 08/02/2021 (convocato ai sensi dell'art. 13 dell'Accordo Territoriale) ovvero che l'attività di trasporto e logistica può essere realizzata nell'Ambito in esame solo se vi è coerenza con gli strumenti di pianificazione vigenti e/o adottati.

Nella suddetta nota, inoltre, la Città metropolitana di Bologna ha richiamato la controdeduzione al PUMS con la quale è stata parzialmente accolta l'osservazione presentata dal comune di Sala Bolognese, specificando che "le attività di logistica vengono concesse limitatamente a quanto definito nell'accordo territoriale vigente".

A tal fine è stato richiesto un approfondimento generale di natura tecnica rispetto alla coerenza della proposta con tutte le condizioni di cui all'Accordo Territoriale del 2005, con il PTM, nonché con il PSC ed il RUE vigenti.

Inoltre sono state richieste specifiche integrazioni degli elaborati di POC e di PUA, nonché dell'elaborato di Valsat (per le quali si rimanda all'elenco dettagliato riportato nella nota PG 54835 del 16/09/2021), fra cui:

- elaborato di inquadramento complessivo relativo alle zone A e B che dimostri la fattibilità della proposta, con particolare riferimento alla localizzazione degli eventuali ulteriori fabbricati da prevedere nella zona B e relativi impegni a carico della stessa (la cui attuazione potrà essere valutata in apposito procedimento);
- elenco degli impegni dei soggetti attuatori, distinguendo quelli definiti in coerenza con la Variante all' Accordo di Programma relativo all'attuazione della Fase I dell'AT 2005 ed evidenziando gli impegni introdotti con la proposta in oggetto;
- l'integrazione dello studio trasportistico, al fine di valutare le opere infrastrutturali necessarie per garantire la sostenibilità della proposta, tenuto conto della mancata realizzazione del Passante Nord e del mutato scenario infrastrutturale di rilievo sovracomunale rispetto a quanto previsto nell'Accordo Territoriale 2005 come condizione necessaria per la concretizzazione dell'assetto urbanistico finale dell'Ambito, oltre alla valutazione dell'adeguato livello di servizio del trasporto pubblico TPL per gli addetti;
- integrazione del Masterplan del POC in variante (Fase II – A+B) con indicazione delle ampiezze delle fasce di verde di mitigazione.

4. INTEGRAZIONI PRODOTTE DAL PROPONENTE

4.1 RIELABORAZIONE DELLA PROPOSTA DI POC

Nell'ambito della richiesta di integrazioni richiamata al paragrafo precedente la Città metropolitana di Bologna ha richiesto, come sopra evidenziato, di dimostrare la coerenza con le disposizioni del

PTM e in particolare con l'art. 42 dello stesso che prevede specifiche condizioni per l'insediamento delle funzioni logistiche nel territorio metropolitano. Il proponente ha trasmesso gli elaborati integrativi o sostitutivi richiesti, stralciando dalla proposta la destinazione a "grande logistica" e prevedendo usi produttivi ammissibili dagli strumenti urbanistici vigenti, oltre ad insediamenti di "piccola" e "media logistica" valutati coerenti con le indicazioni dell'art. 42 del PTM e con il PUMS, in relazione alle destinazioni ammissibili negli ambiti sovracomunali produttivi di pianura.

Come riportato nella relazione di POC datata marzo 2022, viene richiamata la coerenza con quanto condiviso nel Collegio di Vigilanza dell'8/02/2021 (convocato ai sensi dell'art. 13 dell'Accordo Territoriale sottoscritto il 26/5/2005) in merito all'attuazione della Fase II (Ambito denominato APR.SB_II nel PSC vigente), ovvero la possibilità di procedere attraverso la predisposizione di un POC che considerasse tutti i terreni ricadenti nel perimetro della Fase II, prendendo come riferimento, oltre all'Accordo Territoriale del 2005, anche la Tavola M - Masterplan allegata all'Accordo di Programma sottoscritto nel 2009, al fine di dimostrare che tra le due sottozone parte A e parte B vi fossero i medesimi parametri urbanistici. Il medesimo collegio ha disposto, inoltre, che tale POC sviluppasse i temi della sostenibilità, della rete ecologica, dei requisiti della Green Logistic e dell'APEA (strade, controstrade, viali alberati, parcheggi permeabili, ciclabili, trasporto pubblico, etc) completo di Valsat, allargando il campo di analisi trasportistica a comprendere i caselli di collegamento alla rete autostradale.

Pertanto in merito all'assetto urbanistico del verde pubblico e della viabilità, il POC proposto fa riferimento al Masterplan dell'Accordo di Programma del 2009, le cui indicazioni planimetriche hanno carattere prescrittivo anche per la Zona B.

Dalla relazione integrativa di POC si evince che ripartendo proporzionalmente l'edificabilità complessiva di mq. 102.000 definita dall'Accordo Territoriale per l'intera Fase II, il POC assegna alla APR SBII/A diritti edificatori per usi "Attività produttive e media logistica" e altri usi associati ammessi, nella quantità di 71.250 mq. di SU (quantificando indice pari a 0,26672 mq/mq di St) ed alla APR SBII/B diritti edificatori nella quantità di 30.750 mq. di SU (quantificando parimenti un indice di 0,26672 mq/mq di St).

Alla SU quantificata per il sub-ambito APR SBII/A viene sommata la SU pari a 888 mq derivante dalla delocalizzazione della corte colonica individuata nel PRG con il n. 414, pertanto la SU massima ammissibile individuata dal PUA sarà di mq 72.138 (nella relazione di POC è specificato che la SU coincide con la SC in quanto le caratteristiche edilizie degli immobili e gli usi previsti escludono la presenza di ambienti classificabili come SA).

In merito alla verifica della proporzionalità dei parametri urbanistici fra le due sottozone parte A e parte B, come indicato nella relazione di POC, questa è stata effettuata con riferimento al Masterplan del 2009 allegato all'Accordo di Programma, rilevando che tale elaborato individuava già in modo assolutamente equilibrato i gravami di dotazioni ambientali e infrastrutturali tra le zone A e B della Fase II, indicava la fasce di salvaguardia relative a infrastrutture energetiche (SNAM, ENEL) e definiva gli allineamenti stradali, i parcheggi pubblici ed il verde pubblico. In coerenza con detto elaborato, quindi, il POC assegna il medesimo indice pari a 0,2672 mq/mq di St ad entrambe le zone A e B.

Come opere di urbanizzazione interne al comparto da realizzare contestualmente all'attuazione della APR SBII è previsto il completamento dell'anello di viabilità dell'Ambito produttivo con la realizzazione di un secondo asse stradale parallelo alla via Turati, sulla prosecuzione di via Lamborghini Ducati, e ricollegato alla stessa via Turati tramite due rotonde, realizzate all'incrocio con le trasversali via dell'Artigianato e via dei Bersaglieri, oltre ad una nuova viabilità est-ovest ai limiti a Nord dell'Ambito (zona B).

Tutti i nuovi assi stradali saranno integrati a spazi di verde pubblico, parcheggi pubblici permeabili e alberati, e alla viabilità ciclopeditonale. Sono inoltre previste dotazioni di verde pubblico con funzione di bosco urbano lungo il bordo Est dell'Ambito (al confine con Calderara di Reno) e sull'area di

sedime resa libera dalla mancata realizzazione del Passante Nord (lasciando la relativa fascia di rispetto, comunque presente ancora nel PSC vigente).

Le destinazioni d'uso ammesse dal POC per le due Aree A e B sono definite in analogia alla Variante all'Accordo di Programma del 2009 con le precisazioni di cui alla scheda VALSAT, corrispondenti a quelli definiti dall'art 31 ter del PRG e di cui all'art. 34 comma 5 delle NTA del PSC (con le specifiche definite all'art. 53 del RUE), ivi compreso, quindi, l'uso U.9 (attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi) nei limiti funzionali e dimensionali indicati dall'art. 42 del PTM, con l'esclusione di attività di smaltimento e stoccaggio rifiuti (U18), di attività di commercio al dettaglio e di attività a rischio incidenti rilevanti.

L'attuazione degli interventi previsti dal POC prevede per i soggetti attuatori l'assunzione di tutti gli obblighi e gli oneri derivanti dall'Accordo di Programma relativo alla Fase 1 dell'Ambito Tavernelle, con particolare riferimento alle seguenti opere:

- nuovo innesto Via Stelloni con la SP 18 (se necessario a seguito degli studi del trasporto allegati alla ValSat);
- intervento di messa in sicurezza e restauro di Villa Terracini da destinare a Centro Servizi (spazi di coworking, per le associazioni di categoria o per l'Università degli Studi di Bologna);
- realizzazione di un edificio ad uso Servizi (bancomat, bar, etc) pari a Su 375 mq.);
- progettazione e realizzazione della viabilità ciclabile di comparto raccordata a quella di ambito;
- per le attività logistiche impegno all'ottenimento della certificazione Green Logistic;
- per gli interventi di qualsiasi tipo impegno al rispetto dei requisiti APEA sia nella realizzazione che nella gestione dell'insediamento, secondo le risultanze della valutazione ambientale – VALSAT.

4.2 ELABORATI PUA INTEGRATI

Come precisato al paragrafo precedente, l'area oggetto del PUA proposto è costituita dal sub-ambito APR SBII/A, ovvero dalla parte maggiore dell'ambito identificato nel PSC come APR SBII, corrispondente alla perimetrazione a cui è riferita, in comune di Sala Bolognese, la Fase II dell'Accordo Territoriale del 2005.

L'area è collocata a sud del capoluogo, delimitata a Nord da terreni agricoli parte dello stesso Ambito APR SBII, sul margine Est dalla zona industriale esistente di via Turati (a cui è adiacente) ed è delimitata a Sud dalla sottozona D7.1 dello stesso ambito (attuata) e ad Est da terreni agricoli in Comune di Calderara di Reno e dallo scolo Canocchietta Bassa.

Come riportato anche nella relazione illustrativa del POC, il PUA prevede una SU massima ammissibile di mq. 72.138, con destinazioni conformi agli usi previsti dal vigente PTM per attività produttive, di trasporto e logistica e altri usi associati ammessi; i parcheggi pubblici saranno permeabili, con esclusione di quelli riservati ai mezzi pesanti.

L'attuazione del sub-ambito APR SBII/A prevede, inoltre, la realizzazione delle seguenti opere di interesse pubblico extra comparto:

1. nuovo innesto Via Stelloni con la SP 18 (se necessario a seguito degli studi del trasporto allegati alla ValSat);
2. intervento di messa in sicurezza e restauro di Villa Terracini da destinare a Centro Servizi (spazi di coworking, per le associazioni di categoria o per l'Università degli Studi di Bologna);
3. realizzazione di un edificio ad uso servizi (bancomat, bar, etc) di SU pari a 375 mq

Gli impegni del soggetto attuatore di progettare e realizzare le opere sopra descritte, attraverso il contributo di sostenibilità pari ad € 40,00 per mq di Sc massima, sono riportati, altresì, nell'Accordo ex art. 18 LR 20/2020 sottoscritto in data 13/05/2021 con il Comune di Sala Bolognese (richiamati all'art. 7 delle NTA del PUA ed allegato ai documenti prodotti).

I parametri urbanistici definiti dal PUA per il sub-ambito APR SBII/A sono i seguenti:

- ST = mq 267.129;
- SC = SU mq 72.138 attuabile mediante PdC
- SF mq 185.000 circa;
- UT mq/mq 0,2667
- H max 14,50 m
- H max strutture particolari 20 m (distanza minima dai confini 0,4, incidenza sulla SU inferiore al 15%).

Il progetto di PUA prevede la definizione di un “perimetro di edificabilità” all'esterno del quale è prevista e verificata la dotazione degli standard di verde privato, dei parcheggi pertinenziali e delle dotazioni tecnologiche e ambientali.

All'interno del perimetro di edificabilità è prevista la possibilità di realizzare uno o più edifici con destinazione produttiva e/o magazzino deposito per media logistica, ciascuno costituito da una o più unità immobiliari indipendenti, nel rispetto dei parametri edificatori massimi ammessi, senza che la scelta costituisca variante al PUA.

In particolare il PUA ammette massimo 8 edifici costituiti da massimo 16 unità immobiliari indipendenti, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori massimi:

- 1) Superficie Coperta SQ massima ammissibile max mq. 72.000 senza decremento delle superfici a verde e permeabili,
- 2) Superficie Utile SU massima ammissibile (considerata equivalente alla SC) max mq. 72.138 utilizzabile per ampliamenti fino alla concorrenza della SQ massima ammissibile senza decremento delle superfici a verde e permeabili e per l'eccedenza con sopalcature interne, con le modalità specificate nelle NTA, previo conguaglio degli oneri U1, U2, U3 D+S e ERS,
- 3) la SU dell'edificio per servizi, pari a mq. 375,00 in quanto dotazione pubblica, non è considerata nel calcolo della SU complessiva.

Con riferimento agli usi ammessi, il PUA prevede l'insediabilità di quelli di cui all'art. 34 comma 5 delle NTA del PSC, con le specifiche dell'art. 53 del RUE, ivi compreso, quindi, l'uso U.9 (attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi) nei limiti funzionali e dimensionali indicati dall'art. 42 del PTM, limitatamente alle destinazioni d'uso definite dalla Variante 2021 all'Accordo di Programma 2009, ovvero escludendo l'uso U18 (Attività di rottamazione, smaltimento e/o recupero dei rifiuti, lavorazione inerti), attività di commercio al dettaglio e attività a rischio di incidenti rilevanti.

In merito al calcolo degli standard urbanistici, nella documentazione prodotta è evidenziato che l'art. 34 delle norme di PSC riporta per l'ambito APR.SB_II una scheda specifica che a sua volta rimanda ai contenuti dell'Accordo Territoriale del 2005 per i parametri urbanistici-edilizi, le modalità di attuazione degli interventi e le condizioni di attuazione.

Poichè l'Accordo Territoriale del 2005, all'art. 6 “Ambito Produttivo Tavernelle” non indica i parametri urbanistici-edilizi, sulla base delle indicazioni assunte durante il Collegio di Vigilanza del febbraio 2021, in analogia ai contenuti dei PUA della Fase I, per le dotazioni ambientali ed infrastrutturali è stato adottato il Masterplan 2009 come riferimento anche per la Fase II.

E' stata considerata, inoltre, la congruenza con le prescrizioni più generali dell'art. 34 del PSC, che indica per il Verde Pubblico VP il parametro di 30/100 mq SU (21.641,40 mq) e per i Parcheggi di Urbanizzazione il parametro di 50/100 mq SU (36.069 mq) per un totale di mq. 57.710,40 richiesti.

Il progetto assicura complessivamente mq. 62.084 di aree di STANDARD (VP mq. 49.294 + PU mq. 12.790), seppure preveda una distribuzione a favore del verde pubblico e a sfavore dei parcheggi di urbanizzazione, che risultano sottodimensionati rispetto al parametro di PSC, ma con una consistenza circa tripla rispetto al parametro corrispondente di Fase I, in linea con i criteri distributivi e quantitativi desumibili dal Masterplan 2009 e con le prescrizioni dell'art. 37 del PTM.

5. INTEGRAZIONI PRODOTTE DAL COMUNE DI SALA BOLOGNESE

5.1 RISCONTRO SULLA COERENZA CON IL QUADRO PIANIFICATORIO

Richiamando la nota trasmessa dal Comune di Sala Bolognese con prot. n. 8406 del 05/05/2022 (acquisita dalla CM con PG 27511 del 06/05/2022) si riporta di seguito una sintesi delle integrazioni di competenza comunale fornite in merito alla coerenza della proposta con tutte le condizioni di cui all'Accordo Territoriale del 2005, con il PTM, nonché con il PSC ed il RUE vigenti.

1) L'accordo ex art. 18 della LR 20/2000 sottoscritto con gli attuatori in data 13/05/2021 (Rep.14), prevede per il soggetto attuatore *del PUA*, in coerenza con l'art. 6 dell'Accordo Territoriale del 2005, l'impegno, attraverso il **contributo di sostenibilità** pari a € 40,00 per mq di SC massima, a progettare e realizzare:

- lo svincolo di Via Stelloni con la SP 18 (se necessario a seguito degli studi del trasporto allegati alla ValSat);
- l'intervento di messa in sicurezza e restauro di Villa Terracini da destinare a Centro Servizi (spazi di coworking, per le associazioni di categoria o per l'Università degli Studi di Bologna);
- un edificio ad uso Servizi (bancomat, bar, etc).

Come riportato nell'elaborato "*R10-Determinazione del contributo di costruzione e contributo straordinario*", il contributo straordinario è stato stimato pari a € 2.885.520

Nell'ambito della modifica sostanziale all'Accordo di Programma del 2009 per l'attuazione della Fase I, approvata a settembre 2021, è stato concordato *che il Comune di Sala Bolognese ha valutato di individuare quale area destinata a "centro servizi e terziario" dell'Ambito Produttivo Tavernelle, il complesso storico di Villa Terracini, da destinare a spazi per la ricerca ed il potere di impresa.*

Per quanto concerne gli **interventi sulla viabilità esistente** previsti nell'Accordo Territoriale, in particolar modo sullo svincolo di Via Stelloni con la SP 18 Padullese, si fa presente che ad aprile 2022, con Determina del Servizio Valutazione Impatto e Promozione Sostenibilità Ambientale della Regione Emilia-Romagna n. 6965 dell'08/04/2022 si è conclusa la fase preliminare al Procedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR), ai sensi dell'art. 26 bis del D.Lgs. n. 152/2006, per gli "*interventi di completamento della rete viaria di adduzione nell'ambito del potenziamento in sede del sistema autostradale e tangenziale di Bologna: Intermedia di Pianura*", che prevede da parte di Società Autostrade per l'Italia S.p.A. un intervento di miglioramento dell'innesto esistente tra Via Stelloni con la SP 18 Padullese, mediante la realizzazione di una rotonda.

Il Comune di Sala Bolognese da atto, quindi, della condivisione del progetto in carico ad ASPI che prevede la realizzazione della suddetta rotonda a conclusione del PAUR relativo al progetto "Intermedia di Pianura", fatta salva la possibilità per l'Amministrazione Comunale di porre a carico del soggetto attuatore del comparto produttivo in esame la realizzazione dell'innesto Via Stelloni-SP 18 Padullese.

2) L'attuazione della seconda fase dell'Accordo Territoriale, così come riportato anche nella scheda per l'Ambito APR SBII inclusa nell'art. 34 del PSC, era subordinata alla realizzazione del Passante Nord e del nuovo casello autostradale di Sala Bolognese; tuttavia tali progetti sono superati dall'attuale progetto denominato "passante di mezzo evoluto".

Pertanto dato atto che la proposta in esame mantiene comunque una fascia di rispetto di 80 m rispetto al sedime del Passante Nord, da adibire a verde pubblico e privato, essendo superato lo scenario infrastrutturale previsto dall'Accordo Territoriale del 2005, per la **sostenibilità dell'intervento sul tema del trasporto e del traffico** si rimanda ai contenuti della Valsat presentata dal soggetto attuatore.

3) L'art. 34 delle norme di PSC disciplina in generale gli ambiti APR "ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi" e comprende delle schede con indicazioni e prescrizioni particolari per gli

ambiti produttivi posti all'interno dell'Associazione Intercomunale Terre d'Acqua. Per l'ambito APR.SB_II di Sala Bolognese, in particolare, l'art. 34 del PSC include una specifica scheda che rimanda ai contenuti dell'Accordo Territoriale del 2005 per i **parametri urbanistici-edilizi, le modalità di attuazione degli interventi e le condizioni di attuazione**, subordinandone l'inserimento nel POC alla realizzazione del Passante Nord e del nuovo casello autostradale (come riportato al punto precedente).

Tuttavia l'Accordo Territoriale del 2005, all'art. 6 "Ambito Produttivo Tavernelle" non indica i parametri urbanistici-edilizi, rimandando in sede di redazione del PSC l'attuazione della seconda Fase dell'ambito. Pertanto, sulla base delle indicazioni assunte durante il Collegio di Vigilanza del 08/02/2021, in analogia ai contenuti dei PUA della Fase I ricadenti all'interno del medesimo Accordo Territoriale, è stato deciso di adottare il Masterplan 2009, comprendente anche la Fase II, come riferimento per le dotazioni ambientali ed infrastrutturali.

La proposta progettuale prevede dunque di insediare all'interno del fabbricato (da suddividere in varie unità immobiliari, anche distanziate tra loro) gli usi previsti dal PSC e RUE in generale per gli ambiti produttivi, oltre alla possibilità di realizzare la media logistica ai sensi dell'art. 42, co. 2, lett. b) del PTM approvato con Delibera del Consiglio Metropolitan n. 16 del 12/05/2021, che valuta gli ambiti produttivi sovracomunali di pianura idonei ad ospitare insediamenti di media logistica, fino ad una superficie utile massima realizzabile pari a 10.000 mq.

In coerenza con le disposizioni del PTM sopra richiamate, si specifica che il PUG del Comune di Sala Bolognese, in corso di redazione (per il quale il Comune ha richiesto con nota prot. 5164 del 21/03/2022 il contributo agli Enti interessati nell'ambito della fase consultiva preliminare) prevede la possibilità di insediare media logistica nell'ambito produttivo di Tavernelle, in conformità a quanto previsto dal PTM.

4) Il Comune da atto che il proponente, ritenendo di aderire con spirito collaborativo alle indicazioni prospettate ed alle richieste di integrazioni, ha prodotto gli elaborati integrativi e sostitutivi con cui ha rimodulato la proposta iniziale modificando gli usi ammessi, con l'esclusione della grande logistica, prevedendo l'insediamento della sola media logistica in linea con le disposizioni del PTM e del futuro PUG.

5) Per quanto riguarda i requisiti della **Green Logistics** (cap. 4.2 del PUMS), si specifica che essi verranno riportati nella Convenzione urbanistica che regolerà l'attuazione del comparto in oggetto.

Inoltre si specifica che:

- l'ambito produttivo di Tavernelle è collegato con la stazione ferroviaria di Osteria Nuova dalla linea 91 di TPER (direzione Calderara di Reno);

- per quanto riguarda il collegamento ciclabile dell'ambito produttivo di Tavernelle, sono in corso le procedure di approvazione del progetto definitivo-esecutivo della Ciclabile su Via Stelloni (da via Gramsci a Via Ducati Lamborghini) e su Via Turati, con il collegamento all'esistente percorso ciclabile che da Via Gramsci porta alla stazione ferroviaria di Osteria Nuova. I percorsi ciclabili oggetto di realizzazione da parte del soggetto attuatore del comparto APR.SB_II, si andranno ad unire con quelli esistenti e di attuazione di altri comparti produttivi.

6) In merito alla **completezza degli elaborati della variante al POC**, si fa presente che:

- la proposta di variante al POC con valenza di PUA per la fase A, è stata del tutto rivalutata, non prevedendo più la grande logistica, ma gli usi previsti dal PSC-RUE vigenti per gli ambiti APR.SB oltre alla media logistica, in conformità al PTM approvato ed in linea con il PUG di prossima assunzione;

- il POC del Comune di Sala Bolognese approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 02/04/2019 non prevedeva l'attuazione di ambiti produttivi, ma soltanto residenziali, pertanto non è possibile fare un confronto fra il POC vigente e quello in variante per l'attuazione del comparto in oggetto;

- il soggetto attuatore ha presentato parere legale con nota del 29/04/2022 prot. 7911 in merito alla condivisione della proposta di tutti i proprietari interessati;
- il soggetto attuatore, in coerenza con l'art. 6 dell'Accordo Territoriale del 2005, si impegna, attraverso il contributo di sostenibilità pari ad € 40,00 per mq di Sc massima, a progettare e realizzare:
 - lo svincolo di Via Stelloni con la SP 18 (se necessario a seguito degli studi del trasporto allegati alla ValSat);
 - l'intervento di messa in sicurezza e restauro di Villa Terracini da destinare a Centro Servizi (spazi di coworking, per le associazioni di categoria o per l'Università degli Studi di Bologna). Per tale intervento all'interno della Convenzione Urbanistica verranno dettagliate le modalità e tempistiche per la realizzazione delle opere/interventi;
 - un edificio ad uso Servizi (bancomat, bar, etc).

7) per quanto riguarda gli **elaborati costituenti il PUA**, il soggetto attuatore ha presentato gli elaborati richiesti dall'art. 10 del RUE vigente;

per quanto riguarda i requisiti della Green Logistics (cap. 4.2 del PUMS), si specifica che essi verranno riportati nella Convenzione urbanistica che regolerà l'attuazione del comparto in oggetto.

8) In merito alla VALSAT si rimanda ai documenti integrativi pervenuti dal soggetto attuatore, specificando che si richiederà al soggetto attuatore la dichiarazione, prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, che l'intervento urbanistico non incrementa il rischio idraulico del sito oggetto di intervento.

9) Si condivide che l'attuazione dell'ambito produttivo APR.SB_II contribuisce al **Fondo Perequativo Metropolitano** e che il Comune di Sala Bolognese provvederà all'accantonamento degli importi dovuti.

5.2 ESITI CONSULTAZIONE E PARERI PERVENUTI

Si prende atto di quanto comunicato dal Comune di Sala Bolognese con nota n. 8406 del 05/05/2022 (acquisita dalla CM con PG 27511 del 06/05/2022), in merito a:

- riscontro al termine del periodo di deposito e pubblicazione della variante in oggetto in data 22/08/2021: non sono pervenute osservazioni da parte di Enti ed organismi pubblici, associazioni economiche e sociali e singoli cittadini;
- pareri pervenuti durante il procedimento in oggetto:
 - Enel Distribuzione S.p.A. - Divisione Infrastrutture Reti, in data 03/08/2021 con prot. 13924 (parere favorevole condizionato);
 - Agenzia per la sicurezza territoriale e la Protezione Civile - Servizio Area Reno e Po di Volano, in data 16/08/2021 con prot. 14555 (presa d'atto, rimanda al parere del Consorzio di Bonifica);
 - HERA S.p.A., in data 11/09/2021 con prot. 16057 (parere favorevole condizionato);
 - ATERSIR, in data 16/09/2021 prot. 16421 (parere favorevole condizionato);
 - Consorzio della Bonifica Renana, in data 07/09/2021 con prot. 15742 (parere favorevole condizionato);
 - Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Bologna, Modena, Reggio Emilia e Ferrara, in data 18/08/2021 con prot. 14775 (parere favorevole);
 - Comune di Sala Bolognese Servizio LLPP – Patrimonio – Manutenzioni – Ambiente, in data 22/10/2021 con prot. 18708 (parere favorevole condizionato);
 - AUSL di Bologna in data 22/02/2022 con prot. 3439 (favorevole condizionato);
 - ARPAE Sezione provinciale di Bologna - Distretto di Pianura in data 18/03/2022 con prot. 5126 (favorevole con prescrizioni);

6. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA E COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E COMUNALE

Richiamando sinteticamente il **quadro pianificatorio sovracomunale** evidenziato nella precedente nota della Città metropolitana PG 54835 del 16/09/2021, si evidenzia che:

- il PTM conferma l'ambito produttivo denominato "Tavernelle" individuato dal previgente PTCP, individuandolo nella Carta della Struttura come ambito produttivo sovracomunale di pianura;
- l'art. 13 del PTM al comma 3 specifica che nelle more dell'adeguamento al PTM degli accordi territoriali relativi agli ambiti produttivi attualmente in essere, gli stessi rimangono pienamente validi ed efficaci;
- al medesimo comma (art. 13, c. 3), fra gli accordi vigenti è richiamato l'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi sovracomunali dell'associazione Terre d'acqua sottoscritto il 26/5/2005 "come meglio specificato in sede di controdeduzioni al PUMS relativamente alle funzioni logistiche ammesse nell'ambito di Tavernelle".
- All'art. 42 - *Ambiti produttivi*, comma 2, lettera b), in attuazione delle strategie per la logistica industriale definite dal PUMS, il PTM valuta gli ambiti produttivi sovracomunali di pianura idonei ad ospitare insediamenti di media logistica come definiti nell'appendice alle norme del PTM (Glossario delle funzioni logistiche);
- il medesimo art. 42, relativamente alle funzioni logistiche (magazzini, spedizionieri, e-commerce, corrieri, ecc), condiziona il loro insediamento negli ambiti produttivi alla Certificazione Green Logistics (cap. 4.2 del PUMS), come specificata nell'appendice alle norme del PTM (Glossario delle funzioni logistiche).

Alla luce delle disposizioni richiamate e tenuto conto degli indirizzi pianificatori dettati dall'Accordo Territoriale sottoscritto il 26/5/2005 tra la Provincia di Bologna e i comuni dell'Associazione intercomunale "Terre d'Acqua", il **Collegio di Vigilanza riunitosi in data 08/02/2021** per valutare la proposta di attuazione della Fase II dell'Ambito produttivo Tavernelle, ha condiviso la possibilità di procedere attraverso la predisposizione di un POC "completo", ovvero che consideri tutti i terreni ricadenti nel perimetro della Fase II, avente valore ed effetti di PUA soltanto per la parte A, assumendo la Tavola M - Masterplan allegata all'Accordo di Programma sottoscritto nel 2009, come riferimento per i temi della sostenibilità, della rete ecologica, dei requisiti della Green Logistic e dell'APEA (strade, controstrade, viali alberati, parcheggi permeabili, ciclabili, trasporto pubblico, etc) completo di Valsat, allargando il campo di analisi trasportistica a comprendere i caselli di collegamento alla rete autostradale.

Il medesimo collegio ha condiviso l'ammissibilità di realizzare attività di trasporto e logistica solo in coerenza con gli strumenti di pianificazione vigenti e/o adottati.

Si ritiene la proposta in oggetto in linea generale coerente con il quadro pianificatorio sovracomunale richiamato, dando atto che, con la trasmissione degli elaborati integrativi e sostitutivi, il proponente ha rimodulato la proposta iniziale stralciando dalla stessa la destinazione a "grande logistica" e prevedendo usi produttivi ammissibili dagli strumenti urbanistici vigenti, oltre ad insediamenti di "piccola" e "media logistica".

Si dà atto, inoltre, della coerenza anche con il PUG del Comune di Sala Bolognese in corso di redazione (in fase consultiva preliminare, così come riportato nelle integrazioni prodotte dal Comune) che prevede, appunto, la possibilità di insediare media logistica nell'ambito produttivo di Tavernelle, in conformità a quanto previsto dall'art. 42 del PTM.

In merito alla **coerenza della proposta con gli strumenti urbanistici vigenti in Comune di Sala Bolognese**, viste le integrazioni di competenza trasmesse dall'Amministrazione comunale con nota con prot. n. 8406 del 05/05/2022, si prende atto di quanto riportato nei rispettivi punti 6 e 7 in merito alla completezza degli elaborati costituenti POC e PUA, così come richiesti dall'art. 10 del RUE

vigente; tuttavia si rileva che diversamente da quanto riportato al punto 7, i requisiti della Green Logistics (come definiti al cap. 4.2 del PUMS), non sono riportati nella bozza di Convenzione urbanistica allegata alla proposta in esame. Pertanto essendo una condizione di sostenibilità degli insediamenti ad uso logistico posta dal PTM, se ne ritiene necessaria la puntuale descrizione nelle NTA del PUA e nella relativa convenzione (si veda a tal fine la **Riserva/osservazione n. 5**).

Si prende atto, inoltre, di quanto condiviso dal Comune in merito alla **concorrenza al Fondo Perequativo Metropolitano** derivante dall'attuazione dell'ambito produttivo APR.SB_II nel rispetto delle disposizioni dell'art. 51 del PTM (si veda a tal fine la **Riserva/osservazione n. 6**).

6.1 RIDEFINIZIONE DEGLI USI AMMESSI

Condividendo la proposta, così come riformulata, di ammettere usi per funzioni di piccola e media logistica nell'ambito in esame, non si ritiene coerente con gli indirizzi di cui all'art. 4.2 del PTM la possibilità prevista sia nelle NTA del POC, che in quelle del PUA, di ammettere la ripartizione della SU ammissibile per usi produttivi e/o logistici "per unità aziendali".

Non si ritiene condivisibile, in particolare, la proposta di PUA che prevede la possibilità di realizzare uno o più edifici con destinazione produttiva e/o magazzino deposito per media logistica, ciascuno costituito da una o più unità immobiliari indipendenti, nel rispetto dei parametri edificatori massimi ammessi, senza che la scelta costituisca variante al PUA.

A tal fine si ricorda che come riportato nella definizione di "**media logistica**" nell'appendice alle norme del PTM (Glossario delle funzioni logistiche), questa deve avere **una superficie utile massima realizzabile pari a 10.000 mq**; pertanto si chiarisce che tale limite non può essere superato neppure attraverso "frazionamenti", che porterebbero alla realizzazione di singoli interventi, che nell'insieme potrebbero configurarsi in termini di impatto complessivo (per SU, numero di mezzi e merci movimentati, traffico, mobilità sostenibile, effetti di tipo ambientale e territoriale sul contesto locale ecc...) come "grande logistica" con SU > 10.000 mq.

Pertanto si chiede, come meglio indicato nella Riserva/osservazione 1, di precisare negli elaborati del POC e del PUA che il limite massimo di SU a destinazione logistica, complessiva per l'intero ambito, non può eccedere i 10.000 mq (si veda a tal fine la **Riserva/osservazione n. 1**).

6.2 RIPARTIZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI NEI SUB-AMBITI A E B E CONDIZIONE DELLA PROPOSTA DA PARTE DI TUTTI I PROPRIETARI

Con riferimento alla **ripartizione dei diritti edificatori** fra i sub-ambiti APR.SB_II/A e APR.SB_II/B ed ai relativi **impegni a carico dei soggetti attuatori**, considerato che il POC in esame interessa l'intero ambito APR-SB_II, si prende atto del corretto recepimento delle indicazioni del Collegio di Vigilanza del 08/02/2021, assumendo come riferimento per l'assetto urbanistico del verde pubblico e della viabilità, il Masterplan dell'Accordo di Programma del 2009, le cui indicazioni planimetriche hanno carattere prescrittivo anche per la Zona B.

In particolare il proponente richiama l'elaborato MP B0.1 in cui sono riportati i limiti di edificabilità, dimostrando la possibilità di attuare la quota di edificabilità assegnata anche senza lo spostamento dell'elettrodotto e del metanodotto, nel rispetto delle zone a verde.

Dalla relazione integrativa di POC si evince che ripartendo proporzionalmente l'edificabilità complessiva di mq. 102.000 definita dall'Accordo Territoriale per l'intera Fase II, il POC assegna alla APR SBII/A diritti edificatori per usi "Attività produttive e media logistica" e altri usi associati ammessi, nella quantità di 71.250 mq. di SU (quantificando indice pari a 0,26672 mq/mq di St) ed alla APR SBII/B diritti edificatori nella quantità di 30.750 mq. di SU (quantificando parimenti un indice di 0,26672 mq/mq di St).

Tuttavia, tenuto conto dell'esplicita richiesta della Città metropolitana di Bologna di dare merito della **condizione della proposta da parte di tutti i proprietari interessati dall'ambito APR SBII**, non

si ritiene sufficiente il riscontro del proponente (riportato nella relazione di POC, al paragrafo 3.1) che la dimostrazione della perequazione urbanistica dei diritti edificatori potenziali supera la necessità di esplicito assenso alla variante da parte dei proprietari della Zona B, in quanto non hanno formulato manifestazione di interesse all'attuazione del sub-ambito B. A supporto di tale interpretazione, il soggetto attuatore e l'amministrazione comunale richiamano il parere legale rilasciato con nota prot. 7911 del 29/04/2022, nel quale si sostiene che *lo strumento attuativo che si intende approvare (relativo alla parte A) non possa incidere sui diritti delle proprietà vicinarie* e per tale motivo si ritiene che i proprietari della parte B dell'Ambito APR.SB_ *Il non siano qualificabili come "soggetti interessati"* poiché la proposta in esame non incide sulla loro proprietà.

Tale interpretazione, però, è in contrasto con quanto esplicitamente dichiarato in diversi elaborati progettuali, ovvero che le indicazioni planimetriche del Masterplan dell'Accordo di Programma del 2009, assunto come riferimento anche per l'attuazione della Fase II, hanno carattere prescrittivo anche per la Zona B.

Pertanto, considerato che il POC in esame definisce, oltre l'assetto urbanistico, usi ammissibili e limitazioni agli stessi (compreso il limite massimo di 10.000 mq di SU ad uso logistico) per l'intero ambito APR SBII, si ritiene necessaria la condivisione della proposta di POC (e dei relativi allegati) da parte di tutti i proprietari dei terreni ricompresi nel suddetto ambito (si veda a tal fine la **Riserva n. 2**).

6.3 ATTUAZIONE DEL SUB-AMBITO APR SBII B

Con riferimento alle **modalità attuative previste per il sub-ambito APR SBII/B**, il paragrafo 2.3 delle NTA di POC riportano che *"l'attuazione è prevista con PUA che potrà definire la suddivisione in più lotti"*: si ritiene che tale indicazione non sia coerente con quanto condiviso nel Collegio di Vigilanza del 08/02/2021 e con la disciplina della pianificazione vigente.

Si ritiene pertanto necessario adeguare tutti gli elaborati costituenti la proposta in esame, prevedendo la possibilità di attuare le residue aree (sub B) con apposita procedura da definire in coerenza con la LR 24/2017 e s.m.i. a conclusione della prima fase del periodo transitorio (previsto dagli articoli 3 e 4 della medesima legge), così come specificato nell'Atto di coordinamento tecnico, di cui alla DAL 1956 del 22/11/21 (si veda a tal fine la **Riserva/osservazione n. 3**).

6.4 IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE ED OPERE EXTRA-COMPARTO

Si prende atto dell'impegno del soggetto attuatore del sub-ambito APR SBII/A, attraverso il contributo di sostenibilità pari a € 40,00 per mq di SU massima, a progettare e realizzare:

- lo svincolo di Via Stelloni con la SP 18;
- l'intervento di messa in sicurezza e restauro di Villa Terracini da destinare a Centro Servizi (spazi di coworking, per le associazioni di categoria o per l'Università degli Studi di Bologna);
- un edificio ad uso Servizi (bancomat, bar, etc).

Richiamando la coerenza con quanto previsto dall'art. 6 dell'Accordo Territoriale 2005 in merito alla verifica delle opere infrastrutturali previste, con particolare riferimento al miglioramento della funzionalità dello svincolo tra la S.P. 18 Padullese e via Stelloni, come condizione necessaria per la concretizzazione dell'assetto urbanistico finale dell'Ambito, pur prendendo atto, come evidenziato dal Comune di Sala Bolognese, che è stata avviata la procedura di pre-PAUR per l'approvazione del progetto definitivo per l'Intermedia di Pianura, che include la realizzazione della rotatoria in corrispondenza di detto svincolo a carico di ASPI, si ritiene che l'attuazione della proposta in esame, e quindi il miglioramento della funzionalità dell'incrocio fra la SP 18 e via Stelloni, non possa essere fondata esclusivamente sulla possibilità ipotizzata nell'ambito della procedura di PAUR, di cui al momento non sono definibili i tempi di espletamento e conclusione delle procedure di approvazione e realizzazione del progetto.

Pertanto si ritiene necessario confermare l'impegno della progettazione del miglioramento funzionale del suddetto svincolo a carico del soggetto attuatore, in quanto opera necessaria per la sostenibilità dell'attuazione della Fase 2, salvo non si concluda in tempi utili l'iter di approvazione del progetto di ASPI per l'Intermedia di Pianura e quindi venga avviata la realizzazione della rotatoria di cui sopra.

Con riferimento alla dicitura riportata nei vari elaborati, sia dal Comune che dal proponente, che demanda agli approfondimenti della Valsat la valutazione dell'effettiva necessità di miglioramento del suddetto svincolo SP 18-via Padullese, si richiamano altresì le valutazioni espresse da ARPAE AACM nel contributo istruttorio prot. n. 96257 del 10/06/2022 (richiamate anche al paragrafo successivo) che in merito agli studi sul traffico prodotti rilevano che le integrazioni documentali prodotte dimostrano solo che la rete viaria non è ancora satura, ma non sono ritenute sufficienti a verificarne la sostenibilità ambientale. Pertanto si ribadisce la necessità confermare a carico del soggetto attuatore, quale condizione di sostenibilità per l'approvazione della proposta in esame, l'impegno a realizzare il miglioramento funzionale dello svincolo tra la S.P. 18 Padullese e via Stelloni (si veda a tal fine la **Riserva/osservazione n. 4**).

7. VALUTAZIONI IN MERITO ALLA VALSAT

Esaminata la documentazione a corredo della proposta, integrata sulla base delle precedenti richieste inviate da questo Servizio con nota PG 54835 del 16/09/2021, e tenuto conto delle dettagliate valutazioni di competenza espresse da ARPAE AACM nel contributo istruttorio prot. n. 96257 del 10/06/2022, acquisito con PG 35791 del 10/06/2022 (allegato al presente parere e che ne costituisce parte integrante e sostanziale), si evidenziano di seguito le integrazioni che si ritengono necessarie ai fini dell'approvazione della variante in oggetto:

- preso atto della decisione di stralciare la destinazione dell'ambito in esame a grande logistica, lasciando attuabili gli usi produttivi e gli insediamenti di piccola e media logistica, non si ritiene coerente la possibilità indicata nel POC e nel PUA di realizzare in uno o più edifici la quantità totale assegnata di diritti edificatori per usi "Produttivi, di Attività di Trasporto e Logistica" di 71.250 mq. di SU, che di fatto implica la potenziale configurazione dell'ambito come grande logistica.

Pertanto si chiede di modificare il progetto e le NTA del POC e del PUA affinché **sia esclusa ogni possibilità di superare la soglia complessiva di 10.000 mq ad uso logistico** all'interno del "perimetro complessivo dell'ambito" APR.SB_II (si veda a tal fine la **Riserva/osservazione n. 1**).

- In merito agli studi sul traffico prodotti e sulla base delle valutazioni di competenza espresse da ARPAE AACM si ritiene che le integrazioni documentali prodotte dimostrino solo che la rete viaria non è ancora satura, non potendo essere ritenute sufficienti a verificarne la sostenibilità ambientale; pertanto, anche in coerenza con l'Accordo Territoriale del 2005, si ritiene necessario confermare a carico del soggetto attuatore, quale condizione di sostenibilità per l'approvazione della proposta in esame, **l'impegno a realizzare il miglioramento funzionale dello svincolo tra la S.P. 18 Padullese e via Stelloni** (si veda a tal fine la **Riserva/osservazione n. 4**).

- Richiamando quanto previsto dal PTM rispetto alla logistica, con particolare riferimento alla Certificazione Green Logistics (cap. 4.2 del PUMS) a cui è condizionato l'insediamento di attività di logistica negli ambiti produttivi, così come ricordato anche dal Collegio di Vigilanza dell'8/02/2021, il POC deve sviluppare, fra i temi della sostenibilità, quelli legati ai requisiti della Green Logistic; tuttavia si ritiene tale aspetto non sia stato adeguatamente approfondito: sia gli elaborati di POC che quelli di PUA, infatti, così come la bozza di convenzione, si limitano a riportare che "l'intervento ottempererà alle specifiche di GREEN LOGISTIC".

Pertanto si chiede di specificare meglio gli impegni e le caratteristiche progettuali necessarie all'ottenimento della **certificazione Green Logistic** secondo i criteri definiti dal cap. 4.2 del PUMS e del Glossario 2 del PTM con riferimento ad esempio a:

- a) possibilità di trasportare su ferro e/o mezzi non inquinanti una percentuale dei prodotti movimentati e l'utilizzo per la distribuzione urbana di mezzi elettrici;
- b) presenza di un sistema di trasporto pubblico (o collettivo) per gli addetti, in grado di garantire un livello di servizio adeguato, tra l'insediamento e la stazione SFM più vicina, incentivandone l'uso attraverso benefit aziendali (abbonamenti);
- c) presenza di un'adeguata rete ciclabile tra l'attività logistica in oggetto e la fermata SFM, ovvero il progetto di fattibilità della stessa;
- d) laddove il PAIR abbia rilevato il superamento del valore limite giornaliero di PM10, l'impegno all'implementazione di aree destinate a forestazione metropolitana ad alto assorbimento di CO2;
- e) il rispetto delle condizioni di sostenibilità e dei requisiti tecnici descritti in appendice delle norme del PTM.

Rispetto ai suddetti criteri, si rileva in particolare che i punti b) e c) non sono attualmente presenti in progetto; inoltre per il punto a) l'unica misura attuabile potrà essere quella relativa alla distribuzione urbana su mezzi elettrici (si veda a tal fine la **Riserva/osservazione n. 5**).

- In merito al rumore, si rileva che già nello scenario tendenziale sono presenti diversi superamenti dei limiti di legge ai ricettori individuati, pertanto dovranno essere messe in atto tutte le prescrizioni già impartite da ARPAE Distretto Pianura nel proprio parere, al fine di evitare un ulteriore aggravamento della situazione acustica ai ricettori (si veda a tal fine la **Riserva/osservazione n. 8**).
- Come per la matrice rumore, anche in merito alle emissioni in atmosfera non si condivide la valutazione che reputa "trascurabile" un ulteriore peggioramento delle condizioni ambientali laddove la situazione sia già compromessa: ogni aumento di traffico, per quanto limitato, contribuisce all'aumento della congestione, delle emissioni, del rumore, che in termini ambientali non possono essere considerati trascurabili. Si chiede pertanto che nella Dichiarazione di Sintesi sia adeguatamente motivata la sostenibilità per gli aspetti emissivi (si veda a tal fine la **Riserva/osservazione n. 8**).

7.1. TRAFFICO E MOBILITÀ SOSTENIBILE

Con riferimento all'**analisi del traffico** prodotta, sulla base delle valutazioni del Servizio Pianificazione della Mobilità, si rileva che non sono state specificate, come richiesto con precedente nota PG 54835 del 16/09/2021, le matrici O/D utilizzate per la stima dei flussi di traffico attuali e degli scenari modellizzati, pertanto si chiede di specificare nella progettazione esecutiva le matrici per i flussi di traffico attuali.

In merito alla verifica congiunta col Servizio SRM per l'ubicazione della fermata dell'autobus, evidenziando che manca l'eventuale fermata in direzione opposta e non è stato ipotizzato nessun tracciato delle linee di TPL, si prende atto che si demanda ad opportuna interlocuzione con TPER.

Si evidenzia inoltre che nell'elaborato "R1 relazione illustrativa" (pag. 21) c'è una discrepanza con la relazione trasportistica relativamente a addetti e orari di lavoro, di cui si chiede adeguata verifica.

Con riferimento ai **tracciati ciclabili**, preso atto delle integrazioni prodotte, non avendo rilevato alcuni riscontri in merito a quanto richiesto con precedente nota PG 54835 del 16/09/2021, si chiede l'approfondimento in fase di progettazione esecutiva dei seguenti aspetti:

- raccordo del percorso ciclabile lungo la strada di accesso al comparto con i tracciati ciclabili previsti a lato della rotatoria;
- rispetto agli attraversamenti di tipo ciclopedonale lungo la pista ciclabile, al fine di mantenerne la continuità, si chiede di prevedere anche la segnaletica orizzontale, come prevista da Codice della Strada;

- rilevato che nella tavola B2 è stata indicata per il tracciato ciclabile la tipologia SC10 come da "linee guida regionali", si ritiene opportuno specificarne l'esatta larghezza; inoltre si ritengono necessarie maggiori indicazioni progettuali (larghezza, fondi, ecc.) rispetto al tratto est di ciclabile, indicata solo come "strada bianca con superficie permeabile";
- si chiede di riportare la pista ciclabile nelle sezioni 1, 3 e 4 della tavola B5, come correttamente riportata nella sezione 2;
- sul lato nord del comparto, si chiede di verificare che l'ubicazione dei corpi illuminanti non costituisca ostacolo o restringimento del percorso pedonale;
- sia nella Valsat che in altri documenti si fa riferimento al collegamento della pista ciclabile con quella di via Turati da via dei Bersaglieri, di cui si chiede il riscontro nei diversi elaborati di progetto.

8. COMPATIBILITÀ CON LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE

In merito alla verifica di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale del territorio, si rimanda alle valutazioni di competenza espresse dal geologo dell'Area Pianificazione Territoriale e Mobilità Sostenibile nel parere allegato PG n. 35715 del 09/06/2022 (espresso ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 19/2008 ed in conformità con la D.G.R. 476 del 12 aprile 2021 e con la D.G.R. 564 del 26 aprile 2021), in base alle quali si ritiene che gli approfondimenti effettuati risultano sufficienti e si esprime parere favorevole alla variante in oggetto, nel rispetto delle prescrizioni in esso riportate:

- in conformità con il D.P.R. n. 120 del 13 giugno 2017 e nei limiti delle future previsioni di progetto sarà necessario trasportare a rifiuto, in discariche autorizzate, tutti i materiali lapidei e terrosi eccedenti la sistemazione delle aree interessate dalle lavorazioni;
- le nuove opere dovranno essere progettate e realizzate in conformità con quanto previsto dal Decreto Ministeriale del 17 gennaio 2018 "Norme Tecniche per le Costruzioni" entrato in vigore dal 22 marzo 2018.

9. CONCLUSIONI

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, la Città Metropolitana di Bologna esprime una **valutazione positiva** nel rispetto delle prescrizioni impartite dagli enti competenti, comprensive delle valutazioni di cui alla relazione di ARPAE AACM n. 96257 del 10/06/2022 che qui si intendono integralmente richiamate quale parte integrante e sostanziale e delle successive riserve/osservazioni espresse con il presente atto.

Tutto ciò premesso si chiede pertanto di recepire in fase di approvazione le seguenti riserve/osservazioni:

RISERVA/OSSERVAZIONE N. 1

In merito alla coerenza con il PTM e l'**uso a funzione logistica**, tenuto conto che ai sensi dell'art. 42, c.2 e della definizione di "media logistica" (di cui al glossario in appendice al PTM), negli ambiti produttivi sovracomunali della pianura non sono ammesse funzioni logistiche con SU > 10.000 mq, si chiede:

- di specificare negli elaborati del POC e del PUA (con particolare riferimento alle NTA e alla convenzione urbanistica) che l'uso logistico è ammesso per un massimo di 10.000 mq di SU in tutto l'ambito APR.SB_II e che eventuali ampliamenti futuri dovranno tener conto delle superfici utili che verranno autorizzate a seguito dell'approvazione della presente variante rispettando complessivamente i limiti del PTM (max 10.000 mq di SU ad uso logistico); La SU massima ammissibile (10.000 mq) anche in caso di eventuali proposte future di ampliamento sarà, pertanto, determinata con riferimento alla SU esistente e a quella prevista in ampliamento.

- di eliminare da tutti gli elaborati grafici, descrittivi e normativi qualsiasi riferimento alla grande logistica (derivante dalla proposta originaria).

RISERVA N. 2

Richiamando quanto evidenziato dal Collegio di Vigilanza del 08/02/2021 e nelle richieste di integrazioni trasmesse dalla Città metropolitana di Bologna con nota PG 54835 del 16/09/2021, considerato che il POC in esame definisce l'assetto urbanistico, gli usi ammissibili e le relative limitazioni agli stessi per l'intero ambito APR SBII, si ritiene necessaria la **condivisione della proposta di POC (e dei relativi allegati) da parte di tutti i proprietari** dei terreni ricompresi nel suddetto ambito, compresi quelli del sub-ambito APR SBII/B, demandando comunque al comune le verifiche di propria competenza.

RISERVA/OSSERVAZIONE N. 3

In merito alle **modalità attuative delle aree residue**, si chiede in generale di ricondurre, con riferimento a tutti gli elaborati di POC e PUA, ogni riferimento ai PUA e ad eventuali varianti alle possibilità ammesse dalla LR 24/2017 e s.m.i. a conclusione della prima fase del periodo transitorio (previsto dagli articoli 3 e 4 della medesima legge), così come specificato nell'Atto di coordinamento tecnico (di cui alla DAL 1956 del 22/11/21).

Pertanto, con particolare riferimento all'attuazione del sub-ambito APR SBII/B si chiede di adeguare tutti i riferimenti normativi della proposta (NTA POC, bozza convenzione, ecc) specificando che questa dovrà essere definita da apposito procedimento, in coerenza con la normativa sopra richiamata.

RISERVA/OSSERVAZIONE N. 4

Si prende atto dell'impegno del soggetto attuatore del sub-ambito APR SBII/A a progettare e realizzare attraverso il contributo di sostenibilità pari a € 40,00 per mq di SU massima alcune opere di interesse pubblico da realizzarsi nel rispetto della normativa in materia.

Tuttavia, relativamente alla coerenza con quanto previsto dall'art. 6 dell'Accordo Territoriale 2005, con particolare riferimento al **miglioramento della funzionalità dello svincolo tra la S.P. 18 Padulese e via Stelloni**, tenuto conto delle valutazioni di ARPAE AACM (richiamate al paragrafo 7 della presente relazione) che evidenziano che lo studio del traffico non sia sufficiente a dimostrare la sostenibilità ambientale della proposta, si ritiene la realizzazione della suddetta opera quale condizione necessaria per la concretizzazione dell'assetto urbanistico dell'ambito e della sostenibilità dell'intervento oggetto del presente procedimento.

Relativamente a quanto sopra si da atto che è stata avviata la procedura di pre-PAUR per l'approvazione del progetto definitivo per l'Intermedia di Pianura, che include la realizzazione della rotatoria in corrispondenza di detto svincolo a carico di ASPI ma si evidenzia che, al momento, non sono definibili i tempi certi di espletamento delle procedure previste e dell'approvazione e la realizzazione del progetto. Per tale motivo si chiede di confermare l'impegno alla progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra a carico del soggetto attuatore;

RISERVA/OSSERVAZIONE N. 5

Si chiede di specificare nelle NTA di POC e di PUA, nonché nella relativa convenzione, gli impegni del soggetto attuatore, modalità, tempistiche e caratteristiche progettuali necessarie al rispetto dei requisiti di **Green Logistic** secondo i criteri definiti dal PTM con particolare riferimento al Glossario 2 del PTM.

RISERVA/OSSERVAZIONE N. 6

Prendendo atto di quanto già condiviso dal comune in merito alla concorrenza al **Fondo Perequativo Metropolitano** e derivante dall'attuazione dell'ambito produttivo APR.SB_II, si chiede al Comune di

comunicare e trasferire, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 51 del PTM e del "Regolamento per la gestione del fondo perequativo metropolitano", gli importi dovuti (ai sensi del comma 3 del suddetto art. 51 del PTM) e determinati nel 50% delle risorse che derivano dagli oneri di urbanizzazione secondaria, dal contributo straordinario e dalle monetizzazioni nel caso di aree per dotazioni territoriali.

RISERVA/OSSERVAZIONE N. 7

Relativamente ai parametri urbanistici, pur prendendo atto della motivazione illustrata in sede di integrazioni relativa "all'equivalenza fra SU ed SC", si chiede di riportare in tutti gli elaborati del POC e del PUA (con particolare riferimento alle NTA e alla convenzione urbanistica) i riferimenti dei parametri urbanistici riferiti esclusivamente alla **SU definita, sulla base dell'Accordo Territoriale del 2005, pari a di mq. 72.138.**

RISERVA/OSSERVAZIONE N. 8

Si evidenzia la necessità di apportare alcune **rettifiche e integrazioni** agli elaborati di progetto nonché motivare alcune condizioni inerenti alla sostenibilità della proposta. A tal fine si chiede quanto segue:

- di dare riscontro alle prescrizioni ambientali richieste da ARPAE AACM e richiamate al punto 7 della presente relazione, con particolare riferimento agli approfondimenti in merito alle matrici "rumore" ed "emissioni", dandone opportuno riscontro nella Dichiarazione di sintesi;
- di integrare i vari elaborati progettuali con le integrazioni specificate nelle valutazioni di cui al punto 7.1 della presente relazione, in merito a stima dei flussi di traffico e mobilità sostenibile.

*Il funzionario tecnico
Arch. Paola Galloro*

*Responsabile U.O.
Pianificazione del territorio
Arch. Maria Grazia Murru*

(documento firmato digitalmente)

ALLEGATI

Parere ARPAE AACM Prot. n. 96257 del 10/06/2022

Parere Geologo PG n. 35715 del 09/06/2022