



Settore Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

Ampliamento dell'edificio produttivo esistente della ditta SIMEX ENGINEERING
S.R.L. sito in Via Newton n.31 in variante al PUG
del **Comune di SAN GIOVANNI IN PERSICETO**

PROCEDIMENTO:

Procedimento unico di cui all'art.53, comma 1, lettera b), della L.R. 24/2017
finalizzato all'approvazione del progetto definitivo in variante al PUG vigente

Valutazioni 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, 9 settembre 2026

SOMMARIO

1. QUADRO DI RIFERIMENTO	2
1.1. QUADRO NORMATIVO	2
1.2. CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE.....	2
1.3. CONTENUTI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE	3
2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA.....	5
2.1. RISPETTO DEI LIMITI MASSIMI DI CONSUMO DI SUOLO E OSSERVANZA DELLA DISCIPLINA DELLE NUOVE URBANIZZAZIONI	5
2.2. CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE E COERENZA ALLE PREVISIONI DI COMPETENZA DEGLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE	6
2.3. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE.....	9
3. VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE ...	11
3.1. PREMESSA	11
3.2 GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE	12
3.3. CONCLUSIONI.....	16
5. ALLEGATI	16

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. Con DGR 1557/2024 è stato approvato l'Atto di Coordinamento tecnico regionale che esamina nel dettaglio il ricorso al procedimento unico previsto e disciplinato dall'art. 53 della L.R. 24/2017 definendone nello specifico l'inquadramento, la funzione, gli effetti, l'ambito di applicazione, i requisiti e i contenuti.

1.2. CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

Il Servizio Urbanistica del Comune di San Giovanni in Persiceto, ha attivato il procedimento unico in oggetto con l'indizione della conferenza di servizi avente come oggetto l'approvazione del progetto di ampliamento, in variante al PUG, dell'insediamento produttivo esistente della Simex Engineering s.r.l., leader nella progettazione e produzione di accessori per le macchine e attrezzature innovative per l'intero settore degli scavi e movimenti di terra e rocce, con sede a San Giovanni in Persiceto in via Newton n. 31 – 33. La ditta, già insediata e operante nel territorio comunale alla data del 01/01/2018, ha manifestato la necessità di ampliamento degli attuali spazi produttivi mediante utilizzo di alcuni terreni posti ad ovest dello Scolo Gallego collocati in ambito rurale tra via Castelfranco e la strada Provinciale di Tivoli, di proprietà della sua immobiliare F.E. Immobiliare s.r.l.

La ditta è insediata all'interno dell'ambito produttivo di rilievo sovracomunale "Inbiani" di San Giovanni in Persiceto e dall'anno dell'inizio dell'attività nel 1999 ha subito successivi ampliamenti fino a una superficie complessiva di oltre 20.000 m², oltre ad importanti aree scoperte.

Oggi, l'ulteriore ampliamento risulta funzionale alle necessità di nuovi spazi per accogliere le crescenti esigenze produttive.

La sede principale è localizzata tra Via Sabin e Via Newton, mentre il nuovo ampliamento sarà localizzato nell'area ad uso agricolo, che include anche una corte rurale definita dal PUG di valore storico, posta tra Via Castelfranco e la strada Provinciale di Tivoli e contermina al perimetro dell'ambito produttivo sovracomunale. L'area pur essendo geograficamente lontana dalla sede principale sarà connessa organicamente all'insediamento esistente in Via Newton.

Il Comune e il proponente dichiarano che la scelta di tale area è dovuta all'impossibilità di individuare edifici idonei alle necessità dell'azienda o aree libere alternative, prive di trattative in atto e/o con forme geometriche adatte alla linearità planimetrica richiesta dalla logistica aziendale. Dichiarano, quindi, che l'area individuata risponde positivamente alle scelte di prossimità aziendale, conformazione geometrica, collocazione strategica prossima al centro abitato per fornire la possibilità di individuare soluzioni concrete di mobilità attiva.

Il progetto prevede la realizzazione di quattro fabbricati (A, B, C, e D), programmata per stralci, che andranno ad ospitare attività di magazzino e laboratorio (A), centro aziendale (B), lavorazione e saldatura (C), carpenteria meccanica (D). Fanno parte integrante del procedimento unico anche gli elaborati relativi al permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione U1 e alla realizzazione del fabbricato "A", unitamente alle opere interne al lotto direttamente collegate allo stesso.

La superficie territoriale dell'intervento è pari a 44.802 m² ed è prevista un'area verde in cessione pari a 10.377 m², individuata in una grande area verde già presente all'interno dell'ambito di intervento. Pertanto, la SF risulta pari a 34.425 m². Il progetto prevede 14.398 m² di superficie utile, 14.408 m² di superficie complessiva e 13.400 m² di superficie coperta. Ne derivano un indice di edificabilità fondiaria di circa 0,42 m²/m² e un rapporto di copertura di circa il 39%. La superficie permeabile privata è pari a 7.573 m², corrispondente a circa il 22%.

Le aree libere da fabbricati corrispondono alle aree di circolazione di autovetture e mezzi pesanti, delle operazioni di carico e scarico, ai parcheggi, alle aree verdi. Sono previsti 218 stalli complessivi, di cui 213 per le auto e 5 per mezzi pesanti, oltre ad un'area per biciclette e moto pari a 100 m².

La configurazione finale del nuovo complesso è finalizzata a ospitare 120 addetti portando quindi l'azienda ad un totale di 270 addetti.

In merito alle necessità di rigenerazione, la trasformazione urbanistica, configurandosi come "intervento ad alta intensità di trasformazione", come definito dalla disciplina del PUG, richiede un'adeguata partecipazione alla Strategia di Piano e, nella fattispecie dell'ambito produttivo sovracomunale Inbiani, alla coerenza con l'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi sovracomunali dell'Unione Terre d'Acqua sottoscritto il 22/06/2023 tra Città metropolitana di Bologna e i Comuni dell'Unione Terre d'Acqua e, in particolare, con i contenuti dell'allegato specifico del Comune di San Giovanni in Persiceto relativo, sottoscritto in data 06/02/2024.

Nello specifico, coerentemente con la Strategia del PUG e dell'Accordo Territoriale, il presente procedimento intende contribuire alla realizzazione dei seguenti interventi di interesse pubblico:

- un percorso pedonale in adiacenza al Canale San Giovanni per collegare la zona sportiva con Via Castelfranco;
- percorso pedonale su via Newton dall'incrocio con via Castelfranco all'incrocio con via Fulton;
- contributo o realizzazione di una videoispezione del Canale Grassello per un ammontare fino a € 30.000.

Inoltre, come contributo di sostenibilità, sarà realizzata la rotatoria tra via Sabin e via Newton all'ingresso dell'attuale stabilimento Simex.

La presente istruttoria tiene conto della documentazione presentata, trasmessa inizialmente con PG 76683 del 25/11/2025 e come successivamente integrata il 16/06/2026 (PG 42858) e il 06/08/2026 (PG 55585).

Si dà inoltre atto che l'intervento non determina consumo di suolo ai sensi dell'art. 6 comma 5, lettera a), della L.R. n. 24/2017.

1.3. CONTENUTI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

Il PUG di San Giovanni in Persiceto, approvato con Delibera di Consiglio comunale n. 57 del 30/10/2025 ed entrato in vigore il 03/12/2025, identifica l'area oggetto di ampliamento della ditta Simex come territorio rurale, a margine dell'ambito produttivo "Inbiani", individuato dal PTM come ambito produttivo sovracomunale di pianura, ai sensi dell'articolo 42.

L'ampliamento della ditta Simex, attraverso il ricorso al procedimento unico ex art. 53, è considerato dal PUG tra gli "interventi ad alta intensità di trasformazione" (DI.GEN Disciplina generale per le trasformazioni, art 1.4) che prescrive che "oltre alla conformità della proposta rispetto al PUG, andrà quantificata la partecipazione alla crescita e alla qualificazione della Città pubblica secondo le indicazioni fornite dalla L.R.24/17 e dalla Strategia del connesso all'intervento, in relazione alla partecipazione dell'intervento in relazione alle stesse Strategie del PUG." In particolare, al fine di garantire una adeguata partecipazione degli interventi alla Strategia del PUG, la ValSAT contiene tali indicazioni al capitolo 6.1 "Valutazione e controllo delle trasformazioni ad alta intensità". In particolare il soggetto proponente è tenuto alla compilazione della specifica Scheda di ValSAT (VALSAT.ALL.06- " Scheda di valutazione delle trasformazioni ad alta intensità") che viene poi utilizzata dalla Amministrazione comunale, compilando le parti di propria competenza, per supportare la verifica dell'ammissibilità della proposta o la necessità di apportare modifiche al progetto.

Nella fattispecie, dalla scheda proponente si evidenzia che 11 interventi parte della progettualità (realizzazione di adeguata infrastrutturazione verde, integrando le dotazioni verdi esistenti e connettendole efficacemente con l'adiacente polmone verde rappresentato dal centro sportivo; Salvaguardia e valorizzazione dell'area verde esistente con sistemazione delle alberature presenti; Piantumazione di filari alberati di specie autoctone sul lato del canale e su lato est in modo da collegare il canale con l'area verde esistente; Evitato il tombinamento del lato ovest di via Castelfranco per non aggravare il bacino a valle; Vasca di laminazione con velocità di immissione nella rete fognaria urbana limitata a 3 l/s; Contributo economico per lo studio della porzione tombinata del sistema Ronchetto Grassello per non aggravare il tratto a valle; Fruizione pedonale dell'argine del Canale di San Giovanni; Trasformazione a rotatoria dell'intersezione tra le vie Sabin e Newton; Salvaguardia della Centuriazione; Creazione di ampia area di verde pubblico mediante salvaguardia di un relitto di piantata padana) concorrano al raggiungimento di 7 azioni del PUG di seguito riportate:

- ST1, PO1, AZ5: Recuperare le permanenze del paesaggio rurale, con particolare riferimento alle aree della Partecipanza, della Centuriazione e dell'ambito dei dossi fluviali;
- ST1, PO2, AZ2: Individuare forme di gestione integrata finalizzata al rafforzamento delle funzionalità ecologiche dell'infrastruttura blu;
- ST1, PO2, AZ5: Rafforzare l'infrastruttura verde urbana;
- ST2, PO2, AZ1: Completare e riqualificare l'Ambito produttivo sovracomunale Imbiani;
- ST3, PO2, AZ1: Rafforzare le dotazioni territoriali nel Capoluogo;
- ST3, PO3, AZ1: Prevedere interventi di moderazione del traffico e a favore della mobilità attiva;
- ST3, PO3, AZ2: Prevedere interventi di superamento delle criticità fognarie e idrauliche in ambito urbano.

A seguito della verifica della conformità dell'intervento rispetto alle azioni escludenti applicabili del PUG e, nella fattispecie, alla verifica del rispetto della priorità dell'Accordo Territoriale individuata nella riconfigurazione dei margini (fase II), nella successiva fase IIIA relativa alla "Valutazione del livello di interesse pubblico", l'Amministrazione ha evidenziato che le azioni perseguite hanno raggiunto oltre la metà delle azioni perseguibili raggiungendo quindi un esito complessivamente positivo per passare alla fase successiva della valutazione, nonostante alcune azioni avrebbero potuto essere ulteriormente implementate.

Anche per la fase IIIB di "Valutazione del livello di interesse pubblico Imbiani" l'esito è stato positivo ed in particolare per le priorità stabilita dall'AT (sez. B dell'Accordo specifico per il Comune di San Giovanni in Persiceto relativo alla

rigenerazione urbana) risulta un'alta e media correlazione. In particolare, si valutano positivamente alcuni degli interventi della progettualità nel raggiungimento dell'obiettivo "B - Riconfigurazione margini urbani (Art. 36 PTM)" ed in particolare quelli relativi a: la fruizione pedonale dell'argine, la realizzazione del percorso ciclopedonale su Via Castelfranco, SP Tivoli e il percorso pedonale su Via Newton, la realizzazione della rotonda tra Via Newton e Via Sabin. Mentre la valorizzazione e la salvaguardia dell'area verde esistente finalizzata al raggiungimento della quota di verde pubblico è valutata coerente con l'obiettivo "C - Forestazione metropolitana (Art. 37 PTM)".

Per la fase IIIA e per la fase IIIB emerge la mancata individuazione di interventi finalizzati alla transizione energetica (ST3,PO3,AZ3), lo sviluppo di reti digitali e tecnologie innovative (ST3,PO3,AZ4) e lo sviluppo di forme di lavoro condiviso e produzione innovativa (ST3,PO3,AZ5) e che pertanto non risulta raggiunto l'obiettivo D - Incremento del metabolismo urbano (Art. 39 PTM).

Ciononostante, l'esito finale della valutazione dell'interesse pubblico, eseguita secondo i criteri e le modalità stabilite dalla ValSAT del PUG, risulta positiva raggiungendo valori sufficienti a determinare l'ammissibilità dell'intervento per l'Amministrazione e il raggiungimento degli interessi pubblici, e nella fattispecie, degli obiettivi prioritari individuati nell'allegato specifico dell'AT per gli ambiti produttivi sovracomunali dell'Unione.

2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

Le presenti valutazioni di Città metropolitana, così come esplicitate nel presente atto, sono da intendersi come riferibili esclusivamente all'espressione delle valutazioni spettanti alla medesima Città metropolitana in merito alla variante urbanistica in esame, nei limiti delle relative attribuzioni e competenze normativamente date, segnatamente in ordine ai profili indicati all'art. 46, comma 4, della legge regionale n. 24/2017 ossia:

1. rispetto dei limiti massimi di consumo di suolo, stabiliti ai sensi dell'articolo 6, e osservanza della disciplina delle nuove urbanizzazioni di cui all'articolo 35;
2. conformità della variante alla normativa vigente e coerenza della stessa alle previsioni di competenza degli altri strumenti di pianificazione;
3. sostenibilità ambientale e territoriale della variante.

2.1. RISPETTO DEI LIMITI MASSIMI DI CONSUMO DI SUOLO E OSSERVANZA DELLA DISCIPLINA DELLE NUOVE URBANIZZAZIONI

Trattandosi di un intervento di ampliamento per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate soggetto a procedimento unico di cui all'art. 53 L.R. n. 24/2017, si conferma che l'area interessata dalla variante in oggetto non è computata ai fini del calcolo del limite massimo di consumo di suolo ai sensi dell'art. 6, comma 5, lettera b), della L.R. n. 24/2017.

Tuttavia, l'intervento comporta un ampliamento in territorio rurale e, pertanto, si configura come un intervento di nuova urbanizzazione che deve quindi risultare coerente con la disciplina delle nuove urbanizzazioni, di cui all'articolo 35 della L.R. n. 24 del 2017 e all'articolo 51 del PTM.

In particolare, nelle nuove urbanizzazioni a carattere produttivo devono essere osservate le quote di dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettive in misura non inferiore al 15 % della superficie complessiva destinata a tali insediamenti.

A tale proposito, si prende atto del reperimento della quota necessaria di dotazione territoriale da cedere al Comune, individuata nell'area verde di 10.377 m² già presente. Tuttavia, si rileva che non è stato specificato né lo stato dell'area, dichiarata in uno stato di degrado (ValSAT, pag. 7), né le caratteristiche che evidenzino come tale spazio verrà reso fruibile, senza alternarne lo stato di naturalità.

Si chiede, pertanto, di dare evidenza dello stato dell'area e delle alberature presenti e di completare, in sede di approvazione, la documentazione di progetto con una tavola che dia evidenza degli interventi al fine di rendere tale area fruibile al pubblico, considerando accessi e percorsi, qualità degli spazi, funzioni. Si chiede, inoltre, di prevedere in convenzione gli specifici impegni del soggetto attuatore per l'attuazione degli interventi di qualificazione.

In merito al calcolo della superficie permeabile per l'area di nuova urbanizzazione, si prende atto dell'esclusione dal calcolo della quota di verde pubblico individuata e del raggiungimento della soglia minima richiesta del 20% della SF. Tuttavia, ai fini del calcolo della quota di superficie permeabile (SP), si rileva che non si è tenuto conto dei differenti coefficienti di permeabilità relativi alle singole superfici, quale parametro fisico che misuri la capacità di filtrazione della superficie sotto effetto di un carico idraulico (ad esempio l'area prevista in ghiaia adibita a parcheggio bici/moto, attualmente conteggiata come superficie al 100% permeabile dentro all'area Vd). Si rileva, inoltre, che nell'elaborato OU9 relativo alla prima trasmissione era individuata una quota di parcheggi con superficie semipermeabile che, nell'ultimo aggiornamento, non risulta presente.

Alla luce di tali considerazioni, si chiede di rivedere il calcolo della superficie permeabile di progetto considerando i differenti coefficienti di permeabilità e, eventualmente, la quota di parcheggi permeabili, tenendo conto dello specifico coefficiente di permeabilità.

2.2. CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE E COERENZA ALLE PREVISIONI DI COMPETENZA DEGLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

I contenuti della proposta risultano in via generale coerenti con il Piano Territoriale Metropolitano (PTM). Si esprimono, tuttavia, le seguenti valutazioni in merito.

Si propone l'approvazione della variante urbanistica al PUG vigente, con trasformazione delle aree oggetto di intervento da territorio rurale a "Porzioni prevalentemente artigianali o industriali di livello sovracomunale oggetto di procedimento unico ex art. 53 LR 24/2017".

A tal fine il Comune dichiara che la positiva conclusione del procedimento unico comporterà la modifica cartografica ai seguenti elaborati del PUG approvato:

- DID.TAV.D – Tavola degli interventi diretti (variante cartografica): introducendo il nuovo perimetro, esclusivamente per l'ambito oggetto dell'ampliamento, relativo alla nuova classificazione "Porzioni prevalentemente artigianali o industriali di livello sovracomunale oggetto di procedimento unico ex art. 53 LR 24/2017".
- VIN.TAV.D1 (variante cartografica): eliminando il "limite di rispetto stradale" per l'ambito interessato dal presente procedimento.

Inoltre, si propone l'inserimento di una scheda riepilogativa che definisce le quantità, gli usi ammessi, gli obiettivi dell'attuazione e le relative prescrizioni, da allegare al PUG.

A questo proposito, si ritiene necessario prevedere l'inserimento di tale scheda d'ambito nelle Norme del PUG, possibilmente all'interno del titolo IV (Disposizione per la rigenerazione dei tessuti urbanizzati) del documento DID.NTA, prevedendo un articolo dedicato alla nuova categoria proposta "Porzioni prevalentemente artigianali o industriali di livello sovracomunale oggetto di procedimento unico ex art. 53 LR 24/2017".

Inoltre, relativamente all'aggiornamento della fascia di rispetto stradale in tavola dei vincoli, è necessario garantire la coerenza con il Codice della Strada che ne definisce le caratteristiche con riferimento ai centri abitati (art. 3, c. 1 del C.d.S.).

In merito alla coerenza con l'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi sovracomunali dell'Unione Terre d'Acqua e, in particolare, l'Accordo specifico del Comune di San Giovanni in Persiceto, tramite il quale le parti hanno stabilito gli obiettivi strategici per lo sviluppo sostenibile e rigenerazione dell'ambito produttivo sovracomunale "Inbiani" compatibile con il sistema territoriale e ambientale, si prende atto e si condivide verifica del Comune attraverso lo strumento predisposto dalla ValSAT del PUG, in merito al raggiungimento delle priorità di rigenerazione individuate dall'Accordo, e in particolare dall'allegato specifico comunale relativo all'ambito produttivo sovracomunale Inbiani.

In particolare, si dà atto della coerenza del progetto con l'indicazione dell'Accordo circa le direttrici di sviluppo, ammesse esclusivamente per ampliamento di attività già insediate nelle aree individuate, strettamente contigue al territorio urbanizzato, tra cui l'area interclusa tra l'area produttiva e la tangenziale a sud-est, mantenendo un adeguato rispetto del Canale San Giovanni, da valorizzare quale principale cuneo verde di penetrazione nel territorio urbanizzato, e adeguando l'area con percorsi pedonali e ciclabili da svilupparsi lungo la via Castelfranco.

Come stabilito dall'Accordo Territoriale e dalla DGR 1577/2024, l'uso di nuovo suolo esterno al territorio urbanizzato è tuttavia ammissibile nei soli casi in cui non esistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso di aree già urbanizzate e nella rigenerazione delle stesse, così come risultanti dal Quadro conoscitivo dei PUG, e dall'analisi delle aree libere e/o di fabbricati dismessi all'interno del territorio urbanizzato.

Si prende atto della nota acquisita con ultima trasmissione dell'Ufficio tecnico comunale che, tenendo conto delle caratteristiche dimensionali, morfologiche e funzionali delle aree analizzate disponibili sia nel comparto Inbiani che nelle aree dell'ex Zuccherificio e del Postrino, afferma che "l'area oggetto del presente procedimento rappresenti l'unica soluzione concretamente idonea a soddisfare le esigenze di ampliamento dell'insediamento produttivo esistente" potendo sviluppare un layout razionale e funzionale al ciclo produttivo. Considerando quanto previsto dall'Atto di coordinamento sopra richiamato, si ricorda che è compito della ValSAT sviluppare un'approfondita analisi delle alternative che non comportino consumo di suolo (art. 5, comma 2, L.R. n. 24/2017), svolta secondo criteri urbanistici. Si chiede, quindi, di integrare tale relazione nel documento di ValSAT del procedimento unico.

In merito alla coerenza del progetto con quanto stabilito dall'Accordo Territoriale alla sezione "D – Accessibilità e mobilità sostenibile", con riguardo all'accessibilità e alla mobilità sostenibile a livello di ambito, si prende atto della previsione di nuovi percorsi pedonali e ciclabili (Tavola ricucitura mobilità dolce) funzionali

sia al nuovo intervento che alla vocazione dell'intero ambito produttivo, in un'ottica di miglioramento dell'accessibilità per la mobilità attiva e della connessione alle vicine funzioni pubbliche a partire dal complesso sportivo fino a centro città e stazione ferroviaria, insieme alla valorizzazione del contesto naturalistico del canale di San Giovanni con inserimento di un percorso dedicato. Si evidenzia in particolare che: alcuni nuovi percorsi (in particolare via Castelfranco e via Newton) ricalcano i corridoi di potenziamento per l'accessibilità ciclabile già individuati nella tavola 2 dell'Accordo territoriale, al quale si rimanda, e che è prevista la trasformazione in rotatoria dell'incrocio Newton- Sabin di diretta prossimità dell'attuale stabilimento per migliorarne la sicurezza, mantenendo la permeabilità e l'attraversamento dell'incrocio con la medesima geometria ad oggi esistente per pedoni e ciclisti.

Inoltre, l'attuale sede della Simex Engineering S.r.l. è ad oggi servita dalla connessione ciclabile riconosciuta di interesse metropolitano nell'ambito della ricognizione inerente alla strategia del PUMS per la mobilità ciclistica in rapporto alla Bicipolitana bolognese (a cui si rimanda alla relativa [tavola](#)), prima già parte della rete ciclabile integrativa; tale connessione, attraversando l'ambito produttivo, collega la frazione di Tivoli nel quadrante sud-ovest del comune con il centro città ed afferisce alla linea 13 Sant'Agata Bolognese- Castenaso della Bicipolitana.

Pertanto, l'ampliamento risulta complessivamente coerente con gli obiettivi di aumento di accessibilità dell'intero ambito, come stabilito dall'Accordo Territoriale coerentemente con il PUMS. Tuttavia, si chiede di garantire, nell'attuazione degli interventi, un collegamento il più possibile diretto e sicuro tra l'attuale sede della Simex e il nuovo comparto, rafforzando la continuità dei collegamenti pedonali e ciclabili e di realizzare un'adeguata ricucitura dei percorsi (nuovi ed esistenti) con la connessione metropolitana già sopra citata al fine di favorire gli spostamenti quotidiani degli addetti e occasionali dei visitatori, sia per permettere la fruizione in continuità del collegamento metropolitano già esistente con il centro di San Giovanni, la stazione e linea 13 Sant'Agata Bolognese- Castenaso della Bicipolitana.

Inoltre, si chiede, di garantire della fase attuativa degli interventi, la percorribilità sia a piedi che in bici di via Newton (oltre al nuovo collegamento pedonale già previsto) e di via Maestri del Lavoro, estendendo i ragionamenti progettuali e le relative previsioni già individuate con la realizzazione dei necessari interventi di riorganizzazione della sezione stradale e/o di moderazione del traffico; e di prevedere, in particolare in Via Maestri del Lavoro, un'adeguata ricucitura dei collegamenti pedonali e ciclabili ai nuovi percorsi previsti a est su via Castelfranco con particolare attenzione al superamento e alla messa in sicurezza dell'incrocio a T, fino a raggiungere a ovest la connessione di interesse metropolitano già sopracitata esistente.

Infine, si chiede di prevedere che tutti i percorsi pedonali e ciclabili seguano i principi di qualità progettuale espressi nell'AT con particolare riferimento agli strumenti attuativi del PUMS (Manuali della Segnaletica e Progettazione della Bicipolitana) e alla sezione "F – Qualità urbana" dello stesso Accordo con particolare attenzione ai dispositivi di verde e altri elementi (materiali, colori, segnaletica, illuminazione) finalizzati a garantire la sicurezza e il benessere delle persone, il miglioramento del microclima urbano, la riduzione dell'inquinamento acustico e atmosferico e la laminazione e infiltrazione delle acque meteoriche.

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 fa presente che la nota di accompagnamento alla documentazione finale trasmessa alla Città metropolitana (PG 55585 del 06/08/2026) riporta un quantitativo diverso rispetto alla convenzione. Si prende atto che non sono previste monetizzazioni e si chiede di chiarire l'esatto quantitativo dovuto, e di aggiornare conseguentemente la convenzione e di procedere con gli adempimenti previsti dal Regolamento per gestione del Fondo perequativo metropolitano.

Per quanto riguarda la coerenza con la L.R. 24/2017 e l'atto di coordinamento (DGR 1577/2024), si segnalano i seguenti rilievi relativi alle tempistiche di attuazione e al soggetto promotore del procedimento.

In riferimento alle tempistiche, si ricorda che l'Atto di coordinamento regionale richiede una celere attuazione degli interventi, mentre il cronoprogramma presentato prevede l'inizio della quarta e ultima fase dopo 66 mesi dalla stipula della convenzione (ossia dopo 5,5 anni). Pur tenendo conto della complessità e dell'entità degli interventi da realizzare, si chiede al Comune di concordare tempistiche maggiormente coerenti con le indicazioni regionali, finalizzate a garantire una celere attuazione degli interventi.

In merito al soggetto promotore, si evince che la Simex s.r.l. svolge la sua attività all'interno dei fabbricati di proprietà della società F.E. Immobiliare S.r.l., sua immobiliare. Si chiede al Comune di verificare che sussistano i requisiti e le condizioni relative alla legittimità del soggetto proponente del procedimento unico come stabilita dalla DGR che richiede un vincolo funzionale tra l'attività economica legittimamente insediata e l'intervento di ampliamento da realizzare. Conseguentemente, questa relazione deve emergere nella convenzione urbanistica che dovrà essere sottoscritta anche dalla Simex s.r.l.

Infine, tenuto conto che lo scorso 28/07/2026 è entrato in vigore l'art. 75 ter della L.R. 24/2017, si chiede al Comune di verificare che la relazione idraulica e le misure di riduzione previste siano conformi con quanto richiesto dalla legge in particolare al comma 2 lett. b) e comma 6 lett. b).

2.3. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

Ferma restando l'espressione del parere sulla ValSAT, si evidenziano alcune valutazioni puntuali in merito a temi specifici legati alla sostenibilità ambientale e territoriale della variante in oggetto.

In merito alla dotazione di verde e alle nuove alberature di progetto si prende atto della previsione di nuove piantumazioni, coerentemente con quanto stabilito dal PTM, e anche riportato nei contenuti dell'Accordo Territoriale, in merito agli obiettivi di forestazione e incremento della dotazione di verde urbano all'interno degli ambiti produttivi finalizzato alla riduzione delle isole di calore e alla termoregolazione del clima, specialmente per nuove urbanizzazioni.

Tuttavia, si rilevano alcune incoerenze nella quantificazione e nell'individuazione delle specie arboree. Nella relazione generale (pag. 17) si fa riferimento a 50 alberature "ad alto fusto", nella planimetria di progetto (OU9) si evince che si trattino di nuovi alberi appartenenti alle specie *Populus Alba* e *Populus Nigra Italica*, mentre nel documento di ValSAT è stato considerando l'inserimento di nuovi 51 esemplari di *Tilia platyphyllos*. In merito alla valutazione dell'effetto compensativo sulla qualità dell'aria si chiede di allineare la valutazione con la specie di progetto effettivamente scelta. Qualora il riferimento bibliografico non

contemplasse la specie scelta, si suggerisce di individuare un'altra specie con caratteristiche anatomiche e biologiche simile, dandone atto nel calcolo. Si chiede, inoltre, di tenere conto del tempo di crescita necessario alla pianta per raggiungere la massima espansione utile alla funzione di mitigazione. Tale caratteristica potrà essere un elemento determinante nella scelta delle specie, anche in considerazione dello scenario a pieno regime dell'ambito produttivo.

Inoltre, come rilevato da ARPAE APAM, in merito alla stessa valutazione di impatto atmosferico, si chiede di considerare come fonte emissiva anche l'incidenza degli impatti generati dalle attività relative al fabbricato C e D (lavorazione macchine, saldatura e carpenteria) e non solo il traffico generato dall'esercizio del nuovo insediamento produttivo.

La stessa ARPAE APAM, sottolinea che la valutazione circa il verde, inteso come misura di mitigazione e co-beneficio non sostituisce il controllo delle sorgenti, la verifica delle emissioni effettive dell'attività produttiva ed eventuali titoli ambientali.

Pertanto, si chiede di rivedere il calcolo relativo alla valutazione dell'effetto compensativo sulla qualità dell'aria a seguito delle nuove piantumazioni previste prevedendo un'adeguata scelta delle specie arboree per supportarne la capacità di adattamento e di riportare a coerenza le specie di progetto e le specie utilizzate nello screening, tenendo altresì conto delle emissioni generate dalle attività svolte nei fabbricati. Ad integrazione di tale valutazione di screening per la fase progettuale, si chiede di inserire nel piano di monitoraggio la previsione di valutazioni circa il controllo delle sorgenti, la verifica delle emissioni effettive dell'attività produttive anche in previsione della richiesta di AUA. Inoltre, si chiede di integrare le valutazioni sull'impatto atmosferico anche per la fase di cantierizzazione, adottando gli accorgimenti tecnici e gestionali forniti da ARPAE APAM nel suo parere di competenza.

Inoltre, come riportato dal PTM all'articolo 39 (incremento della resilienza e del metabolismo urbano), si evidenzia che le piante, oltre ad assorbire gas nocivi e trattenere le polveri, svolgono un importante ruolo nella regolazione del microclima e nel contrasto all'isola di calore grazie alla combinazione delle azioni di evapotraspirazione e ombreggiamento.

Si prende atto che la tavola del verde (OU 25) localizza le nuove alberature, senza tuttavia giustificarne il posizionamento e individuarne puntualmente la specie (informazione solo parzialmente presente nella tavola OU9 e nella ValSAT, con le incoerenze sopra riportate).

Pertanto, secondo i principi di forestazione adottati dal PTM all'articolo 37 (Forestazione metropolitana), per massimizzare la capacità di termoregolazione del clima e anche per garantire la conservazione del margine urbano (art. 36 PTM), le nuove piantumazioni dovranno essere realizzate prevalentemente nelle aree pertinenziali e dei parcheggi, lungo i principali percorsi ciclabili e pedonali e in prossimità di corsi d'acqua.

Inoltre, in ragione della presenza della corte rurale interclusa è opportuno prevedere elementi verdi con funzione schermante per mitigare l'impatto visivo e acustico dell'ambito produttivo, anche con il fine di assicurare la ricucitura tra spazi agricoli e urbanizzato (art. 36 PTM).

Si chiede, pertanto, di aggiornare la tavola del verde (OU 25) secondo le indicazioni ivi fornite sulla distribuzione e sulle caratteristiche del verde considerando le indicazioni delle specifiche schede tematiche sviluppate dalle "Linee guida per la forestazione metropolitana" quale strumento di attuazione del PTM.

Inoltre, anche in ragione al numero di parcheggi individuato (quasi 40 in più rispetto allo standard richiesto), si chiede di modificare il progetto prevedendo di aumentare le alberature in corrispondenza dei parcheggi prevedendo 1 albero ogni 2 posti auto, da realizzarsi con pavimentazioni permeabili per contrastare l'effetto di isola di calore e favorire il drenaggio, anche in combinazione con altre soluzioni NBS (es: giardini della pioggia).

Con riguardo all'accessibilità e alle soluzioni di mobilità sostenibile interne al nuovo comparto, si chiede di modificare il progetto prevedendo i seguenti interventi:

- realizzazione di un ingresso pedonale e ciclabile adeguato all'accesso in sicurezza di pedoni e ciclisti da collocarsi su via Castelfranco poco prima del parco pubblico, proseguendo il nuovo percorso già previsto anche all'interno del comparto in modo tangente alla recinzione fino all'area di deposito delle biciclette (come indicato in blu nello stralcio planimetrico sotto riportato) e riorganizzando in linea i parcheggi anche in un'ottica di riduzione degli stessi; tale intervento comporta la necessità di riconfigurare il percorso previsto su via Castelfranco come ciclopedonale (non più solo ciclabile), aumentandone la sezione a 3 m;
- creazione di un'area dedicata alla sosta esclusiva delle biciclette per almeno 20 posti, con copertura, punto di ricarica elettrica e rastrelliere ad archetto per l'aggancio sicuro del telaio, da avvicinarsi il più possibile all'ingresso principale dell'edificio B a partire dall'area già individuata, distinguendo gli spazi dedicati alle moto. La medesima area andrà individuata e realizzata con le caratteristiche anche nell'attuale sede;
- dotare tutti i percorsi e le aree dedicati alla mobilità attiva e le aree di sosta per i veicoli a motore con adeguata illuminazione, segnaletica e soluzioni di incrocio sicure e leggibili (facendo riferimento al Manuale di progettazione della Bicipolitana, il quale individua soluzioni ottimali in base ai diversi contesti)

Infine si segnala che andrà verificata nelle successive fasi di progettazione la sezione stradale del tratto chiuso di via Castelfranco in qualità di SP41 per quanto concerne la sua riorganizzazione complessiva (fossi di guardia, corsie, dimensionamento/materiali di marciapiede/ciclabile,...), in modo da garantire la adeguata movimentazione dei veicoli pesanti e la compatibilità delle diverse componenti (mobilità attiva inclusa) anche e soprattutto nell'incrocio a T. Si chiede il coinvolgimento oltre che del Servizio mobilità, anche del Settore Strade, Sicurezza e Ciclovie in fase esecutiva.

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 e del parere dell'Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia (ARPAE) relativo unicamente alla sostenibilità ambientale delle previsioni dello strumento urbanistico in esame, ai sensi dell'articolo 19 comma 4 della L.R. 24/2017.

3.2 GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE

Sono pervenuti alla Città metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: ARPAE – Distretto di Pianura; Soprintendenza Archeologica Belle Arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena Reggio Emilia e Ferrara (sia in merito agli aspetti archeologici che alla procedura paesaggistica); Hera; Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile, Regione Emilia-Romagna; Consorzio della Bonifica Burana; Azienda USL di Bologna.

Sono state altresì acquisiti i le comunicazioni/nulla osta di SNAM; Unione Reno Galliera - Controllo Pratiche Sismiche; Enac.

Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla ValSAT in esame, pur condizionandola ad alcune misure di sostenibilità ambientale, di cui si riporta di seguito una breve sintesi.

Il parere di competenza relativo alla sostenibilità ambientale, del 04/08/2026, **ARPAE APAM** presenta le seguenti prescrizioni e considerazioni, attinenti in particolare ai seguenti aspetti:

- **RUMORE:** Viene dimostrata la compatibilità acustica degli interventi di progetto solo durante il periodo diurno. Nel periodo notturno sono state riscontrate criticità, tra cui il mancato rispetto del limite di immissione differenziale presso uno dei ricettori e livelli in prossimità dei limiti presso un altro.
- **QUALITA' DELL'ARIA:** Lo studio dell'impatto atmosferico valuta gli impatti sulla qualità dell'aria introdotte dal nuovo insediamento produttivo, considerando come unica fonte solamente le emissioni veicolari, dichiarando l'assenza di emissioni dirette da parte delle lavorazioni interne ai fabbricati. Rispetto all'impatto stimato relativo agli ossidi di azoto e le polveri sottili si è previsto l'inserimento di 58 esemplari di taglio nelle aree verdi di urbanizzazione calcolandone la capacità fitodepurativa. Il calcolo dimostra che l'assorbimento naturale degli inquinanti da parte del taglio supera le emissioni generate dai veicoli. In generale lo studio appare poco approfondito perché non valuta l'incidenza dell'aumento del traffico sull'esposizione dei ricettori sensibili limitrofi all'area di progetto e sottovaluta gli impatti generati dalle attività svolte all'interno del "fabbricato C" (lavorazioni meccaniche e saldatura) e "fabbricato D".
- **TRAFFICO:** L'incremento del traffico è stimato come modesto e gestibile dalla rete viaria con una modesta riduzione della scorrevolezza rispetto alla condizione attuale di flusso libero. Lo studio d'impatto è localizzato in particolare sulla rotatoria tra via Sabin e via Maestri del Lavoro e sull'intersezione a T tra la SP Tivoli e la SP41. Lo studio conclude che la rete stradale assorbirà i nuovi volumi senza subire alcuna congestione o perdita di efficienza. Il miglioramento della mobilità è previsto con l'intervento sulla rotatoria Via Sabin-Via Newton e i nuovi percorsi ciclopedonali protetti che connettono la stazione SFM all'area produttiva. Si prende atto e si rimanda agli organi competenti. Si chiede che in fase di AUA dovrà essere valutata l'installazione di filtri ad alta efficienza sui punti di emissione convogliata dei fabbricati "C" e "D".
- **ACQUE:** Il sistema fognario sarà di tipo separato con allacciamento diretto per le acque nere alla fognatura pubblica esistente su via Castelfranco, la quale afferisce al depuratore comunale. Le acque meteoriche saranno convogliate a Nord verso un pozzetto esistente dello scolo di bonifica Grassello -Ronchetto. Il sistema di laminazione è costituito da ampia vasca con fondo non rivestito di 1623 mc di volume utile, mentre altri 280

mc saranno invasati all'interno della tubazione dorsale sotterranea lunga 360 metri. Le acque meteoriche saranno parzialmente recuperate per usi irrigui tramite vasche prefabbricate interrato. Non sono fornite prescrizioni in merito.

- ROCCE DI SCAVO Le terre da scavo risultano non contaminate e gestibili come sottoprodotto. Qualora si utilizzi terreno non in loco si impone il rispetto della procedura normata dal DPR 120/2017. Non sono fornite prescrizioni in merito.
- INQUINAMENTO LUMINOSO: Non è analizzato nella documentazione di progetto. Il progetto dovrà conformarsi alla normativa regionale vigente (L.R. 29 settembre 2003 n. 19 e D.G.R. n. 1732/2015) in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico.

Pertanto, ARPAE APAM esprime parere favorevole condizionato al recepimento delle seguenti prescrizioni:

- Qualsiasi tipo di lavorazione/attività sia svolta all'interno dell'insediamento, compreso il funzionamento degli impianti e apparecchiature a servizio dell'attività, dovrà essere svolta esclusivamente nel periodo di riferimento diurno (06:00-22:00).
- Qualsiasi variazione apportata in corso di realizzazione, rispetto allo stato di progetto, in merito alla presenza, entità, quota e disposizione di ciascuna sorgente sonora considerata, è soggetta a valutazione del relativo modificato contributo ai ricettori.
- In fase di istanza di AUA, dovrà essere previsto un collaudo acustico ad attività a pieno regime teso a dimostrare il rispetto dei valori limite assoluti e differenziali, in coerenza con le stime previsionali prodotte secondo quanto stabilito dalla DGR 673/2004, confermando il pieno rispetto dei valori limite previsti dal DPCM 14/11/97. Qualora non sia verificato il pieno rispetto dei valori limite, dovranno essere previsti specifici interventi di mitigazione acustica quali la schermatura degli impianti a tutela di tutti i ricettori.
- Nella fase di cantiere la diffusione delle polveri dovrà essere controllata e minimizzata tramite specifiche mitigazioni: bagnatura periodica delle piste di cantiere e dei cumuli di terra, limitazione della velocità dei mezzi (inferiore a 20 km/h), copertura dei carichi polverosi durante il trasporto e pulizia periodica degli accessi e delle ruote dei veicoli; il cantiere dovrà avere un accesso dedicato, con arrivi programmati dei materiali, apposita segnaletica temporanea e l'impiego di movieri nelle fasi di maggior traffico. Qualora i ricettori siano impattati da polveri e rumore, dovrà essere installata una barriera temporanea perimetrale anti polvere alta almeno 3 metri, realizzata con pannelli fono isolanti.
- in fase di istanza di AUA, dovrà essere valutata l'installazione di filtri ad alta efficienza sui punti di emissione convogliata dei fabbricati "C" e "D".

Con il proprio parere di competenza, del 19/01/2026, **l'Agenzia per la sicurezza e la Protezione civile Regione Emilia-Romagna non rileva interferenze idrauliche per i corpi idrici di propria competenza e rileva la conformità dell'intervento agli strumenti di pianificazione**, sulla base delle seguenti considerazioni:

- l'intervento è localizzato alla sinistra idraulica del Torrente Samoggia e non presenta interferenze dirette o indirette con le sue fasce di pertinenza fluviale.
- Non si rilevano interferenze con le norme attuative dello P.S.A.I. Reno né del P.A.I. Po (inclusa la Variante 2025). L'area rientra tra la fascia C e B,

e le disposizioni per la fascia C (area di inondazione per piena catastrofica) demandano al Comune la definizione dei vincoli insediativi.

- l'intervento proposto non rileva interferenze con le norme attuative dello P.S.A.I. Reno né del P.A.I. Po e della sua Variante 2025 adottata ed in regime di salvaguardia con Del. 13/2025 in quanto l'area è ricompresa tra la fascia C e B è soggetta alle disposizioni dell'art. 31 (Area di inondazione per piena catastrofica - Fascia C), demandando al Comune la definizione dei vincoli insediativi.

L'Agenzia per la sicurezza e la Protezione civile Regione Emilia- Romagna, con successiva nota del 31/07/2026, prendendo atto che le integrazioni richieste dal Consorzio di Bonifica Burana hanno comportato la modifica del recapito delle acque meteoriche dallo scolo "Cavamento - Amola", che versa in condizioni di forte criticità ed attenzione idraulica, allo scolo "Ronchetto", conferma le valutazioni del precedente parere in merito alla conformità dell'intervento agli strumenti di pianificazione ed alle interferenze idrauliche con i corpi idrici di propria competenza.

Con il proprio parere di competenza, del 03/08/2026, il **Consorzio della Bonifica Burana** esprime parere favorevole condizionato al recepimento delle seguenti prescrizioni:

- il sistema di laminazione sarà a carico del soggetto attuatore che ne verificherà la funzionalità e provvederà alle necessarie manutenzioni;
- in uscita dal sistema di laminazione non potrà esistere alcun manufatto di "troppo pieno" che vada ad aggravare il territorio esterno a detto Comparto, prima che le acque raccolte vengano opportunamente laminate;
- il sistema di laminazione nel suo complesso dovrà essere realizzato contestualmente ed in modo proporzionale alla realizzazione delle aree impermeabilizzate in progetto.
- il sistema di laminazione nel suo complesso non dovrà ricevere apporti idrici dal territorio esterno al Comparto stesso;
- a opere concluse, dovrà essere rilasciata allo scrivente Consorzio da parte della Direzione dei Lavori un'apposita dichiarazione di conformità dell'intero sistema di laminazione rispetto al progetto presentato e alle presenti prescrizioni.

Con il proprio parere di competenza, del 28/07/2026, relativo alla procedura paesaggistica ai sensi dell'art 146 comma 7 e 8 del D, Lgs. 42/2004, la **Soprintendenza Archeologica Belle Arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena Reggio Emilia e Ferrara** esprime parere favorevole condizionato al recepimento delle seguenti prescrizioni:

- Sia prevista ogni opportuna mitigazione arbustiva e vegetale con essenze autoctone;
- Le caratteristiche esterne degli edifici saranno oggetto di valutazione sulla base di una progettazione specifica da sottoporre alla valutazione di questo Ufficio ai sensi dell'art 146 del Codice;

Con il proprio parere di competenza, del 20/03/2025, in merito alla tutela archeologica, la **Soprintendenza Archeologica Belle Arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena Reggio Emilia e Ferrara**, esprime parere favorevole in esito alla conclusione delle indagini e alla consegna della relazione archeologica.

Con il proprio parere di competenza, del 15/01/2026, in merito alla tutela

archeologica, la **Soprintendenza Archeologica Belle Arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena Reggio Emilia e Ferrara**, conferma il parere favorevole precedentemente espresso.

Con il proprio parere di competenza, del 17/12/2025, la **Azienda USL di Bologna**, esprime parere favorevole condizionato al recepimento delle seguenti prescrizioni relativamente ai seguenti aspetti:

- **IMPATTO ACUSTICO:** Occorre inviare una valutazione di impatto acustico integrata che includa le future attività nei capannoni e attesti il rispetto dei limiti di legge; Se il ricettore R1 (attualmente rudere) verrà destinato a uso residenziale, sarà necessario monitorare i livelli di immissione acustica, poiché sono prossimi ai limiti di legge.
- **SICUREZZA E BENESSERE LAVORO:** Gli spogliatoi devono essere dimensionati in base al numero di persone presenti e dotati di arredi adeguati (sedili/panche e armadietti a doppio scomparto per ciascun addetto); È necessario prevedere un sistema di riscaldamento adeguato per garantire il benessere termico dei lavoratori, tenendo conto delle attività svolte e dell'intensità dello sforzo fisico; Occorre verificare che la temperatura degli ambienti non sia compromessa da umidità o movimenti d'aria nocivi per la salute e il comfort.

Con il proprio parere di competenza, del 09/02/2026, **HERA S.p.a**, esprime parere favorevole condizionato, ai fini del rilascio dell'atto autorizzativo ai sensi del D.Lgs. n. 152/06 e s.m.i., prendendo atto che:

- Per le acque reflue domestiche l'ammissione è sempre valida nel rispetto del Regolamento del Servizio Idrico Integrato;
- La rete fognaria delle acque bianche recapito degli scarichi non è in gestione alla scrivente Società; tuttavia, nel presente documento si esprime un "parere di congruenza tecnica" in previsione di una futura presa in carico da parte di Hera della suddetta rete meteo e si richiede vengano ottemperate le prescrizioni di seguito riportate

esprime le seguenti prescrizioni e indicazioni:

- Sono ammesse in fognatura delle acque bianche la miscela delle acque reflue di seconda pioggia e le acque reflue di dilavamento non contaminate dei coperti e delle aree di transito;
- è fatto obbligo di adottare tutte le misure atte ad evitare / contenere il dilavamento delle aree esterne in adeguamento alle norme e prescrizioni previste dalla DGR n°286/2005;
- lo scarico dovrà rispettare i limiti previsti dalla Tab. 3 all. 5 del Dlgs. 152/06 (colonna acque superficiali).
- Dovrà essere rilasciato nulla osta dell'Ente gestore del recettore finale delle acque bianche recapito degli scarichi;
- Le opere di allacciamento alla rete fognaria pubblica dovranno essere conformi alle modalità e prescrizioni del Regolamento del Servizio Idrico;
- Le acque reflue di natura diversa dalle acque reflue domestiche/acque meteoriche non contaminate e tutti i rifiuti originati dall'attività svolta nell'insediamento dovranno essere raccolti e conferiti a Ditta autorizzata nel rispetto della vigente normativa in materia di smaltimento dei rifiuti;
- I sistemi di trattamento delle acque reflue dovranno essere mantenuti sempre in perfetta efficienza e sottoposti a operazioni di manutenzione e pulizia almeno una volta l'anno o secondo le indicazioni del costruttore/fornitore/gestore quale che sia la frequenza maggiore;

- I rifiuti in attesa di essere smaltiti, se conservati in area esterna, dovranno essere posizionati sotto copertura o in contenitori dotati di coperchio;
- I fanghi derivanti dai trattamenti depurativi e tutti i rifiuti originati dall'attività dovranno essere raccolti in area protetta e conferiti a Ditta autorizzata ai sensi della vigente normativa in materia di smaltimento dei rifiuti.
- La documentazione comprovante l'avvenuto smaltimento dei rifiuti (formulari e registri) dovrà essere resa disponibile ai controlli del gestore (Hera SpA);
- L'Ente gestore, a mezzo di incaricati può, in qualunque momento, effettuare sopralluoghi con eventuale prelievo di campioni di acque reflue e determinazione di quantità delle acque reflue;
- L'Ente gestore ha la facoltà di richiedere la sospensione temporanea dello scarico precedentemente autorizzato, in caso di disservizi, guasti o malfunzionamento del sistema fognario – depurativo.

A seguito delle integrazioni documentali, acquisite con nota PG 42858 del 16/06/2026, è stata inviata una nota di precisazioni da parte della Città metropolitana ai fini dei successivi adempimenti di competenza previsti (nota PG 46602 del 29/06/2026). L'ulteriore documentazione è stata quindi acquisita il 06/08/2026 (PG 55585) ed è stata trasmessa assieme ai pareri degli enti ambientali pervenuti, l'attestazione dell'avvenuto deposito e la dichiarazione circa le osservazioni e le osservazioni pervenute.

Si prende infine atto che durante il periodo di deposito, dal 17/12/2025 al 15/02/2026, sono pervenute n. 2 osservazioni riguardanti alla variante urbanistica che non sono pervenute osservazioni relativamente alla ValSAT.

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 PUG, condizionata** al recepimento delle valutazioni di cui al capitolo 2, 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, tenendo conto del parere relativo unicamente alla sostenibilità ambientale espresso da ARPAE APAM in coerenza con l'art. 19, comma 4, L.R. 24/2017 (allegato A).

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 53 comma 10 della LR n. 24/2017, l'Autorità procedente e l'Autorità competente sono tenuti a pubblicare gli esiti del procedimento di ValSAT.

5. ALLEGATI

A. Parere relativo unicamente alla sostenibilità ambientale di ARPAE APAM (art. 19, comma 4, L.R. 24/2017);

B. Parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (art. 5, L.R. n. 19/2008).

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

Firmato:
La Funzionaria Tecnica
(Ing. Susanna Patata)