CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

ptm Piano Territoriale Metropolitano Bologna

Settore Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:
Realizzazione del nuovo complesso produttivo/direzionale in ampliamento al Sementificio SIS, in variante al PSC e RUE

Proposto da:

Comune di San Giorgio di Piano

PROCEDIMENTO:
Procedimento Unico di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017, comma 1 lett. b)

Determinazioni previste ai sensi dell'art. 53 della LR n. 24/2017 e ss.mm.ii. e valutazione di sostenibilità dei piani (ValSAT), ai sensi dell'art. 19 della L.R.24/2017 e del D.lgs. n. 152/2006

Bologna, 30 settembre 2026

Allegato n. 1 all'Atto del Sindaco metropolitano di Bologna

Fasc. 8.2.2.2/28/2025

1. QUADRO DI RIFERIMENTO 3
1.1 Sintesi della Conferenza dei Servizi 3
1.2 Contenuti della proposta 3
1.3 Contenuti della pianificazione comunale e Sovraordinata 4
2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA 5
2.1 Valutazione delle alternative progettuali 5
2.2 Elaborati di variante 6
2.3 Dotazioni territoriali 6
2.4 Sicurezza stradale e accessibilità sostenibile 7
2.5 Qualità dell'aria 9
2.6 Compatibilità acustica 9
2.7 Progetto del verde 10
2.8 Modifiche progettuali e tempi di attuazione 10
Ulteriori segnalazioni – Fondo Perequativo Metropolitano 11
3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE 11
3.1 Premessa 11
3.2 Gli esiti della consultazione 11
3.3 Rischio sismico e idrogeologico 11
3.4 Conclusioni 12
4. ALLEGATI 12

1. QUADRO DI RIFERIMENTO

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 introduce il “procedimento unico” disciplinato dall'art.53, per” l'approvazione di […] progetti di interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all’esercizio di impresa, ovvero [...] di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate”. La Regione Emilia-Romagna, con DGR 1577/2024, ha inoltre approvato l’Atto di coordinamento tecnico in merito al procedimento unico di cui all’art. 53 della LR n.24/2017, che fornisce importanti indicazioni in merito all’ambito e alle modalità di applicazione del procedimento unico.

Il SUAP dell’Unione Reno Galliera ha avviato il procedimento unico ai sensi dell’art.53 della L.R.24/2017, finalizzato alla realizzazione di un nuovo complesso produttivo/direzionale in ampliamento al Sementificio SIS sito in Comune di San Giorgio di Piano, in variante agli strumenti urbanistici comunali. L’opera, infatti, non risulta programmata dagli strumenti urbanistici vigenti e il Comune propone pertanto di apportare una modifica al PSC e al RUE vigenti, inserendo le aree interessate dalla nuova urbanizzazione, ad oggi agricole, all’interno del perimetro del territorio urbanizzato e classificandole come ambito produttivo comunale.

1.1 Sintesi della Conferenza dei Servizi

Il SUAP dell’Unione Reno Galliera, in qualità di Amministrazione procedente, ha indetto la Conferenza dei Servizi ai sensi dell’art. 14 comma 2 della L. 241/90 e ss.mm.ii. con lettera prot. n. 80533 del 09.12.2025. Con note prot. n. 23224 del 01.04.2026, n. 34244 del 13.05.2026, n.45831 del 26.06.2026, n. 47732 del 03.07.2026, n. 54308 del 03.08.2026, la Responsabile del Procedimento ha trasmesso la documentazione integrativa richiesta dai partecipanti alla Conferenza. Con lettere prot. n.45831 del 26.06.2026, n. 54308 del 03.08.2026 e n. 57103 del 19.08.2026 la Responsabile del Procedimento ha riportato gli esiti del deposito e ha trasmesso i pareri espressi dagli Enti ambientali.
La Città metropolitana è chiamata ad esprimere la propria valutazione di competenza successivamente alla scadenza del deposito, nell’ambito dei lavori della Conferenza dei Servizi.

1.2 Contenuti della proposta

La SIS – Società Italiana Sementi S.p.A. è un'azienda attiva da molti anni nel settore sementiero

nazionale, all'interno del quale gestisce l'intero ciclo del seme: dalla ricerca e sperimentazione agronomica, alla moltiplicazione, lavorazione, selezione, confezionamento e commercializzazione.
Attualmente la sede e lo stabilimento principale dell'azienda sono ubicati nel Comune di San Lazzaro di Savena, in località Idice. La proposta progettuale prevede il trasferimento progressivo e il contestuale ampliamento dell'attività produttiva e direzionale presso un nuovo insediamento situato nel Comune di San Giorgio di Piano, in prossimità della SP 42 (Via Centese) e in adiacenza allo stabilimento esistente dei Consorzi Agrari d'Italia, di proprietà della stessa SIS.
La necessità di realizzare questo nuovo complesso nasce dall'esigenza strategica di dotarsi di un'infrastruttura tecnologica moderna, efficiente e adeguatamente dimensionata, indispensabile per ammodernare i processi di selezione e stoccaggio, ottimizzare la logistica aziendale e garantire la competitività e l'approvvigionamento della filiera sementiera su scala nazionale ed estera. Il Soggetto attuatore ha inoltre indicato che una parte del presente progetto ha ricevuto un finanziamento ministeriale nell'ambito delle risorse PNRR destinate ai "contratti di filiera" per il settore agroalimentare.
La proposta prevede la costruzione ex novo di un complesso industriale e direzionale, composto dai seguenti fabbricati e impianti:
- 2 fabbricati principali destinati alla lavorazione e allo stoccaggio delle sementi, rispettivamente di circa 18.000 e 9.900 mq, collegati tra loro mediante una tettoia;
- una torre con locali tecnici, macchine ripulitura e elevatori, e due buche di ricevimento (dotate di un piano interrato);
- 10 silos di capacità pari a 500 t e 17 silos di capacità pari a 300 t;
- cabine di trasformazione elettrica (una pubblica e una privata);
- un edificio direzionale a tre piani fuori terra di altezza complessiva m 12,60, con aule, sala convegni e uffici, di superficie utile complessiva 1.929,30 mq.

La proposta comporta l'aumento della superficie utile (SU) dello stabilimento esistente, con una superficie utile di progetto pari a 31.708,31 mq (di cui quasi 2.000 mq a destinazione direzionale e il resto a destinazione produttiva) – a fronte di una superficie territoriale (ST) complessiva di circa 12,5 ettari.
Per la gestione delle acque meteoriche è prevista la realizzazione di una vasca di laminazione interna al comparto.
Lungo i confini del comparto saranno realizzate fasce alberate e barriere vegetali di mitigazione per l'assorbimento delle emissioni di CO_2, il miglioramento dell'inserimento paesaggistico e la riduzione dell'impatto visivo e acustico.
Il progetto prevede inoltre l'adeguamento della viabilità esistente e la realizzazione di una nuova rotatoria di immissione sulla SP 42 (Via Centese) all'intersezione con Via del Lavoro. È inoltre prevista la realizzazione dei parcheggi privati ad uso pubblico P1 per 6.574mq (138 stalli auto + 7 stalli camion) a sud dello stabilimento, accessibili dalla rotatoria e dei parcheggi privati P3 per 4.965 mq (154 stalli auto).
È inoltre prevista la realizzazione di un tratto di percorso ciclopedonale, che si raccorda alla rete ciclabile esistente e consente il collegamento con il centro abitato di San Giorgio di Piano, unitamente all'inserimento di fermate e pensiline dedicate al Trasporto Pubblico Locale (linee TPER) lungo Via Centese per agevolare gli spostamenti casa-lavoro dei lavoratori.
Infine, la bozza di Convenzione urbanistica impegna il Soggetto attuatore ad acquisire per il Comune un'area nel centro abitato di San Giorgio di Piano, pari a 23.000 mq, e a piantumarne e attrezzarne a verde pubblico una quota pari allo standard previsto dallo strumento urbanistico vigente (pari a 12.527,20 mq), facendosi inoltre carico della sua manutenzione per 2 anni.
La variante comporta la modifica delle tavole grafiche e normative del PSC e del RUE per recepire la perimetrazione del nuovo comparto industriale, l'inserimento della nuova viabilità pubblica con rotatoria e il tracciato aggiornato delle infrastrutture ciclopedonali e delle dotazioni ecologico-ambientali.

1.3 Contenuti della pianificazione comunale e Sovraordinata

L'intera area interessata dall'attuale sede di Consorzi Agrari d'Italia fa parte del territorio urbanizzato individuato dal PSC vigente ed è classificata dallo strumento urbanistico comunale come Ambito produttivo comunale esistente (ASP.C, art. 25.1 delle NTA del PSC). L'area adiacente, destinata all'ampliamento di SIS Sementi è invece classificata come territorio rurale, ed in particolare come Ambito ad alta vocazione produttiva agricola (AVP, art. 28 delle NTA del PSC)

Come si evince dalla tavola dei Vincoli del PSC, l'area di nuova urbanizzazione è interessata da un elettrodotto di media tensione in linea aerea.
L'area risulta inoltre interessata da 2 "filari di importanza ecologica" individuati dallo strumento urbanistico (Tav.1 del PSC).
La viabilità provinciale interessata dagli interventi (SP 42) è classificata dallo strumento comunale come viabilità storica, e lo stesso strumento individua come viabilità storica anche la strada locale di accesso alla corte rurale e la sua prosecuzione sterrata lungo tutto il fondo agricolo.
In adiacenza allo stabilimento esistente e a quello in ampliamento, è inoltre individuata (Tav. 1 del PSC) una corte rurale di valore storico-testimoniale.
L'area extra-comparto per cui è prevista l'acquisizione e la sistemazione a verde, è invece classificata dal PSC come "Ambito per attrezzature di maggiore rilevanza esistenti" e in particolare dal RUE in parte come infrastruttura per l'urbanizzazione degli insediamenti (cimitero, art. 35.2 delle NTA del RUE) e in parte come dotazione ecologico-ambientale ("fascia boscata di salvaguardia", art. 35.2 delle NTA del RUE).

Con riferimento al PTM, l'area oggetto di intervento è classificata come Area agricola della Pianura alluvionale (Tav. 1 Carta della Struttura).
L'area interessata dagli interventi, inoltre, ricade negli ambiti interessati dalla recente adozione del progetto di Variante al PAI Po (DSG 13/2025 del 18.12.2025). Secondo tale strumento, l'area in esame ricade entro la Fascia fluviale di tipo C "aree di inondazione per piena catastrofica" (art. 31 NA PAI PO).
Inoltre, si riscontra per l'area oggetto di intervento, viste le nuove mappe della pericolosità e del rischio di alluvioni del PGRA, un peggioramento dello scenario di pericolosità idraulica da M-P2 a H-P3 per il reticolo idrografico principale (RP) – e una conferma dello scenario di pericolosità idraulica M-P2 per il reticolo secondario di pianura (RSP). Si ricorda che, vista la Deliberazione n.11/2025 per cui nelle aree interessate da alluvioni individuate dall'aggiornamento delle Mappe di pericolosità, trovano applicazione, come misure temporanee di salvaguardia, le disposizioni di cui ai PAI vigenti riguardanti il coordinamento fra PGRA e i PAI medesimi. Si segnala che, a seguito di richiesta di integrazioni e aggiornamenti da parte della Città metropolitana, è stato fornito uno studio sul rischio idraulico, corredato da una asseverazione di non incremento del rischio, correttamente riferito al più recente quadro normativo in materia. Tale studio è stato sottoposto alle valutazioni delle autorità idrauliche competenti, che hanno fornito il proprio parere.

2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

In relazione alle competenze della Città metropolitana sulla coerenza con la pianificazione sovraordinata, i contenuti della proposta risultano in via generale coerenti con il quadro pianificatorio sopra descritto. Si esprime pertanto **l'assenso alla conclusione della procedura relativa alla variante al PSC e RUE vigenti,** nel rispetto delle **riserve** di seguito riportate:

2.1 Valutazione delle alternative localizzative

Con riferimento alla valutazione delle alternative, il documento di ValSAT riporta alcune considerazioni relative alle aree produttive di previsione dello strumento urbanistico PSC, oltre che alcune valutazioni circa l'assenza di aree già urbanizzate e disponibili al riuso che tuttavia non paiono esaustive e adeguatamente supportate da considerazioni di natura urbanistica e tecnica.

In particolare, con riferimento alle ragionevoli alternative al consumo di suolo, la cui analisi è prevista dalla Legge urbanistica regionale n. 24/2017 ogni qualvolta venga valutata una proposta di nuova urbanizzazione, il documento di ValSAT riporta: "è *impossibile pensare che, in una realtà come quella di San Giorgio di Piano, possano esistere aree dismesse, o degradate, delle dimensioni del nuovo intervento proposto. A questo si aggiunga che, se anche esistessero, non avrebbero dimensioni adatte e non rientreremmo nell'Art. 53 della LR 24/2017, perché non in aree adiacenti o contigue all'attività esistente*". Premesso che il ricorso al procedimento unico di cui all'art. 53 della LR 24/2017 è una scelta che attiene al procedimento amministrativo da seguire e non alla scelta, effettuata a monte, di dove insediare un'attività dalle dimensioni e dall'impatto tanto rilevante qual è quella oggetto della presente valutazione – si fa presente che l'Atto di coordinamento tecnico regionale sul procedimento unico (DGR n.1577/2014), nell'indicare i criteri secondo i quali debba essere dimostrata la non esistenza di ragionevoli alternative al consumo di suolo, richiede che "*la ValSAT del procedimento unico sviluppi un'approfondita analisi delle alternative che non comportino consumo di suolo (art. 5, comma 2), svolta secondo criteri urbanistici che abbiano a riferimento la presenza o*

meno di aree libere, dismesse o in via di dismissione, all'interno del territorio urbanizzato che presentino oggettivamente i requisiti dimensionali, funzionali, di accessibilità, ecc. che le rendano idonee ad ospitare l'insediamento progettato, escludendosi – come è ovvio – ogni riferimento a profili soggettivi circa le aree nella disponibilità del proponente". Si ritiene dunque che questa valutazione debba entrare nel merito delle aree dismesse o in via di dismissione presenti nel territorio del Comune di San Giorgio di Piano e dei Comuni facenti parte dell'Unione Reno-Galliera – anche in considerazione delle analisi condotte per il PUG di Unione in corso di formazione – proponendone una compiuta ricognizione e analisi.

Inoltre come evidenziato da ARPAE AAEM nella propria relazione istruttoria e come segnalato dalla Città metropolitana durante la Conferenza dei Servizi, questo intervento, alla luce delle sue rilevanti dimensioni (12,5 ettari), rientra tra i casi indicati dal suddetto Atto di coordinamento tecnico regionale: "*nei Comuni che abbiano in corso il procedimento di elaborazione e approvazione del PUG, nel caso in cui l'istanza di procedimento unico preveda un ampliamento particolarmente significativo rispetto all'insediamento esistente che comporti l'urbanizzazione di aree attualmente permeabili, l'Amministrazione comunale procedente debba stabilire che tale intervento debba trovare adeguata valutazione e regolamentazione nel contesto della pianificazione dell'intero territorio comunale operata dal PUG in corso di elaborazione, per poi essere attuata attraverso gli ordinari strumenti attuativi del piano generale*". Occorre pertanto che sia data evidenza, negli atti di approvazione della variante e nella Dichiarazione di Sintesi, da parte dell'Amministrazione comunale, della scelta di ricorrere al procedimento unico per l'attuazione dell'insediamento produttivo.

Inoltre, anche il D.lgs 152/2006 (TU Ambiente) prevede che il documento di ValSAT illustri compiutamente le ragionevoli alternative e le valutazioni che hanno condotto alle scelte progettuali così come presentate. Sembra opportuno evidenziare che la SIS Sementi ha avviato, alla fine del 2024, una proposta di ampliamento del proprio stabilimento esistente in Comune di San Lazzaro di Savena, che interessava una superficie territoriale di circa 5,5 ettari e una superficie utile di circa 20.000 mq. Quel procedimento si è concluso con una valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale negativa, essendo il sito valutato interessato da vincoli derivanti dalla pianificazione sovraordinata legati al sistema delle acque superficiali e sotterranee, nonché da limitazioni derivanti dalla presenza della fascia di connessione collina/pianura. Tale situazione ha portato alla necessità, per la Proprietà, di trovare una localizzazione alternativa per il proprio insediamento produttivo. Le motivazioni, le funzioni e le risorse che erano state descritte nella proposta in Comune di San Lazzaro di Savena sono le medesime riportate nella documentazione della presente proposta di ampliamento in territorio di San Giorgio di Piano, pertanto è evidente come la presente proposta si configuri proprio come una alternativa localizzativa – pur più che doppia in termini di consumo di suolo. La Città metropolitana ha valutato la nuova localizzazione proposta nel territorio di San Giorgio di Piano come maggiormente congrua, per la sua coerenza con la pianificazione sovraordinata e in quanto adiacente all'ambito produttivo di rilievo comunale situato a sud della Via Centese, in Comune di Argelato.

Infine, dall'esame della osservazione presentata dal Condominio Due Olmi, insediato nella corte rurale di valore storico-testimoniale in adiacenza allo stabilimento, e delle controdeduzioni fornite a riscontro dal Comune di San Giorgio di Piano, si evince che anche altre aree a nord dell'esistente Consorzio Agrario sono state oggetto di valutazioni in merito alla loro adeguatezza ad ospitare l'ampliamento.

Alla luce di tali valutazioni, tenuto conto di quanto richiesto da Arpae AAEM nella propria relazione istruttoria, si chiede che negli atti di approvazione della variante, così come nella Dichiarazione di Sintesi, venga dato esplicito riscontro delle considerazioni sopra esposte e, in generale, delle alternative che sono state considerate dalla Proprietà e dall'Amministrazione, per la localizzazione dell'insediamento.

Sulla base delle considerazioni riportate in merito alla **valutazione delle alternative localizzative**, si formula la seguente:

RISERVA N.1

Si chiede di dare esplicito riscontro – negli atti di approvazione della variante, così come nella Dichiarazione di Sintesi – delle considerazioni relative alla valutazione delle alternative localizzative per il rilevante ampliamento produttivo proposto, che sono state considerate dalla Proprietà e dall'Amministrazione.

2.2 Elaborati di variante

Come si evince dalla Tavola U01_PLN_URBANISTICA, che mostra una sovrapposizione del progetto sulla cartografia del PSC e del RUE, e dalla Relazione di Variante, la proposta di variante agli strumenti urbanistici vigenti prevede la riperimetrazione dell'ambito produttivo comunale ASP-C esistente – ove ha sede il Consorzio Agrario – includendo le aree dell'ampliamento del sementificio, ad oggi classificate come territorio rurale (Ambito ad alta vocazione produttiva agricola AVP). Si chiede pertanto di aggiornare la cartografia del PSC (con particolare riferimento alla Tavola 1 Assetto Territoriale e alla Tavola 2 Carta Unica del Territorio) e la Tavola 1 Disciplina del territorio extra-urbano (foglio 13) del RUE. Si ritiene inoltre necessario inserire nello strumento urbanistico vigente una scheda normativa specifica relativa al nuovo ambito ASP_C ampliato, che dettagli i parametri e le condizioni alle trasformazioni così come definite dal presente progetto presentato. Si suggerisce a tal proposito di inserire tale scheda normativa in alternativa nell'art. 27 delle NTA del RUE, che disciplina gli ambiti produttivi comunali esistenti, oppure di individuare nel RUE un nuovo Progetto Unitario Convenzionato (art. 17.1 delle NTA del RUE).

Sulla base delle considerazioni riportate in merito agli **elaborati di variante**, si formula la seguente:

Riserva N.2

Si chiede di produrre gli elaborati di variante, sia cartografici che normativi, al PSC e al RUE comunali vigenti.

2.3 Dotazioni territoriali e interesse pubblico

Come riportato nella bozza di Convenzione urbanistica, per adempiere al reperimento delle quantità minime di standard pubblici previsti dallo strumento urbanistico vigente, il Soggetto attuatore si impegna ad acquisire per il Comune un'area nel centro abitato di San Giorgio di Piano, pari a 23.000 mq, e a piantumarne e attrezzarne a verde pubblico una quota pari allo standard previsto dallo strumento urbanistico vigente (pari a 12.527,20 mq), facendosi inoltre carico della sua manutenzione per 2 anni.
Quanto agli standard minimi di parcheggio, la versione aggiornata del progetto prevede la realizzazione di parcheggi privati ad uso pubblico per 6.574mq (138 stalli auto + 7 stalli camion) e di parcheggi privati P3 per 4.965 mq (154 stalli auto).
Le verifiche relative al raggiungimento degli standard di dotazioni per la nuova urbanizzazione produttiva prevista vengono svolte nell'elaborato A11 "Planimetria con parametri urbanistici, opere fuori comparto e rete mobilità", dichiarando il raggiungimento dell'obiettivo rispettivamente del 10% della ST per il verde pubblico e del 5% della ST per i parcheggi pubblici. I parcheggi privati P3, pertinenziali, vengono invece verificati rispetto ad una quantità minima prevista pari alla somma del 15% della SU produttiva e del 30% della SU direzionale.
Si rileva tuttavia che il RUE disciplina all'art. 36 le quantità di parcheggi pubblici, privati e di verde pubblico richiesti ai nuovi insediamenti produttivi, fornendo le seguenti soglie minime:

- Parcheggi privati P3: 30 mq/100 mq di SU per la quota direzionale e 15 mq/100 mq di SU per la quota produttiva;
- Parcheggi pubblici P1: 40 mq/100 mq di SU sia per la quota direzionale che per quella produttiva;
- Verde pubblico V: 60 mq/100 mq di SU sia per la quota direzionale che per quella produttiva.

Pertanto, risulta corretta la verifica svolta per quanto riguarda i parcheggi privati P3, mentre risultano insufficienti gli standard reperiti sia di parcheggi pubblici P1 che di verde pubblico attrezzato.
Si chiede dunque di rivedere il progetto e la convenzione urbanistica prevedendo il reperimento delle quote minime di standard di parcheggi pubblici (circa 12.400 mq), eventualmente valutando aree extra comparto che ne abbiano maggiore necessità, su indicazione dell'Amministrazione. Per quanto riguarda il verde pubblico, prendendo atto della volontà dell'Amministrazione di acquisire l'intera area di fascia boscata di salvaguardia adiacente al cimitero del centro abitato, si chiede che la sua sistemazione a verde pubblico e la sua manutenzione siano estese fino al raggiungimento dello standard minimo previsto (circa 18.600 mq).

Infine, si rileva che la proposta inizialmente presentata prevedeva, oltre al reperimento degli standard minimi dovuti, la realizzazione di un teatro comunale; a seguito di richiesta di integrazioni, da parte della Città metropolitana, circa i dettagli localizzativi ed edilizi di tale previsione, il proponente ha dichiarato che "*vista la complessità dell'intervento e il relativo costo, si opta per corrispondere il contributo di costruzione nella sua interezza e valutare, successivamente, l'eventuale realizzazione in accordo con il Comune di san Giorgio di Piano*". Fermi restando gli obblighi di corresponsione di parte del contributo di costruzione al Fondo perequativo metropolitano, nella misura prevista dall'art. 51 del PTM, si chiede all'Amministrazione di valutare l'impiego delle risorse derivanti dal presente rilevante intervento di trasformazione per il miglioramento della qualità dell'ambito produttivo comunale esistente e/o per il reperimento di attrezzature e spazi collettivi anche extra-comparto, definendo già in fase di approvazione del presente progetto gli impegni in merito in capo al soggetto attuatore.

Sulla base delle considerazioni riportate in merito alle **dotazioni territoriali e all'interesse pubblico**, si formula la seguente:

RISERVA N.3

Si chiede di rivedere il progetto e la convenzione urbanistica al fine di garantire il reperimento degli standard minimi indicati dall'art. 36 del RUE. Inoltre, si chiede all'Amministrazione di valutare l'impiego delle risorse derivanti dal presente intervento per il miglioramento della qualità dell'ambito produttivo comunale esistente e/o per il reperimento di attrezzature e spazi collettivi anche extra-comparto, definendo già in fase di approvazione del presente progetto gli impegni in merito in capo al soggetto attuatore.

2.4 SICUREZZA STRADALE E ACCESSIBILITÀ SOSTENIBILE

Relativamente alla sicurezza stradale, le analisi specialistiche riportate nella documentazione stimano un incremento dei mezzi leggeri di 335 unità, mentre i mezzi pesanti sono stimati in aumento di 60 unità. A fronte di tale incremento di traffico, si prevede che la SP 42 Centese passerà dal livello di servizio C al D, la Via Selvatico dal livello A al B, mentre la SP 4 si mantiene al livello B.
Per l'accesso allo stabilimento sulla SP 42 Centese il progetto prevede una nuova rotatoria, in corrispondenza di via del Lavoro, asse principale della zona industriale di Argelato posta a sud.
Come evidenziato nell'osservazione del Comune di Argelato, questa rotatoria non risolve le criticità connesse con la mobilità veicolare sulla via Centese, con particolare riferimento alle due intersezioni con via Selvatico e via Stiatico. Nelle proprie controdeduzioni all'osservazione del Comune di Argelato, il Comune di San Giorgio di Piano non ha ritenuto di accogliere l'osservazione, motivando che "*ad oggi con il nuovo progetto viabilistico proposto, condiviso dalla Città Metropolitana, si risolvono le interferenze tra le attività produttive esistenti sul lato nord della SP 42 in San Giorgio di Piano (aree CAI , SIS ecc) e quelle derivanti dalla consistente area produttiva completamente in Comune di Argelato (via del Lavoro e Via Stiatico). L'intervento porterà infatti oltre alla realizzazione di ingressi in sicurezza per l'area del nuovo comparto e ad un miglioramento degli accessi viabili a raso su tutto il tronco della via Centese oggetto dell'ampliamento SIS. La rotatoria porterà comunque un miglioramento delle condizioni di sicurezza generale del tratto della SP42 tra le intersezioni con le vie Stiatico e Selvatico derivanti dalla riduzione della velocità complessiva.* [...] *La seconda rotatoria per risolvere l'intersezione fra la SP 42 Centese e la via Selvatico, che obbligatoriamente dovrebbe ricomprendere anche la via Due Ponti, interesserebbe strade che non sono gravate dal nuovo insediamento.*"
Il Comune di San Giorgio di Piano segnala inoltre che gli elaborati progettuali del presente progetto presentano comunque una prima proposta grafica della rotatoria tra la SP 42 e la Via Selvatico "*per possibili valutazioni future*".
Anche in considerazione della richiesta che Arpae AAEM ha formulato nella propria relazione istruttoria, si chiede all'Amministrazione di San Giorgio di Piano di valutare la realizzazione di interventi di messa in sicurezza delle intersezioni più critiche del tratto di SP 42, o comunque di avviare un'interlocuzione con il Comune di Argelato per una azione congiunta in merito – coinvolgendo il Settore strade, sicurezza e ciclovie della Città metropolitana per diretta competenza.

Relativamente al tema dell'accessibilità e della mobilità sostenibile all'ambito produttivo comunale, l'intervento concorre agli obiettivi di potenziamento dell'accessibilità dell'intero ambito, proponendo la

realizzazione di nuovi percorsi pedonali e ciclabili di collegamento con il centro abitato di San Giorgio di Piano (mediante il percorso verso Via Argelato), come si evince dall'elaborato A11 - Planimetria con parametri urbanistici, opere fuori comparto e rete mobilità. Sono inoltre previsti nuovi spazi di sosta per le biciclette a servizio dei dipendenti e dei visitatori – in particolare due depositi bici posizionati in prossimità del fabbricato direzionale e fra quest'ultimo e i due capannoni – e le nuove fermate del TPL.
Al fine di favorire gli spostamenti sistematici degli addetti e quelli occasionali dei visitatori, assicurando la continuità del collegamento metropolitano verso i centri di Argelato, San Giorgio di Piano e la zona artigianale di riferimento, anche a seguito del confronto con il Servizio Pianificazione della Mobilità – Ufficio mobilità sostenibile e sviluppo del trasporto pubblico metropolitano – della Città metropolitana, si chiedono le seguenti modifiche e/o integrazioni progettuali:

- Connessione ciclabile esterna al comparto: il progetto prevede il completamento dei collegamenti ciclabili e pedonali esterni al perimetro del comparto verso Via Argelato, assicurando la connessione con la rete comunale e con il centro di San Giorgio di Piano. Data l'attuale natura del fondo stradale di Via Argelato (strada bianca) se ne suggerisce la classificazione e qualificazione in strada di tipo Fbis con pavimentazione in asfalto/bitume, al fine di garantirne una migliore fruibilità ciclabile e veicolare (riferimento pag. 66 del Manuale per la progettazione della Bicipolitana Bolognese e delle sue reti locali).
- Accesso al comparto lato Est: l'accesso pedonale e ciclabile al comparto da est (provenienza dal Comune di San Giorgio di Piano tramite rete comunale) risulta adeguatamente configurato mediante un collegamento diretto e dedicato al fabbricato direzionale, ai capannoni e alle dotazioni per la sosta per le biciclette.
- Accesso al comparto lato Sud-Sud/Ovest: L'accesso da sud/sud-ovest, in connessione con la Linea 15 della Bicipolitana, con provenienza dal Comune di Argelato o dalla zona artigianale, dovrà essere migliorato realizzando un collegamento diretto dedicato alla mobilità attiva tra il fabbricato direzionale e il percorso ciclopedonale in prossimità della nuova rotatoria, attraverso il prolungamento del percorso ciclopedonale di accesso già previsto, curando il riposizionamento degli stalli per persone a mobilità ridotta e la continuità dei flussi ciclabili e pedonali.
- Miglioramento percorsi di progetto interni al comparto: in prossimità dell'ingresso al centro direzionale, il percorso ciclopedonale sembra presentare una limitazione dimensionale (restringimento) in corrispondenza del parcheggio biciclette, di cui non si dispone di sezioni o quote in planimetria. Si richiede un ricollocamento delle dotazioni di sosta volto a rimuovere l'interferenza e a garantire una sezione idonea al transito ciclopedonale e alle manovre delle biciclette in sicurezza, pur rimanendo in diretta prossimità dell'ingresso principale.
- È prevista la trasformazione in rotatoria dell'incrocio fra Via Centese SP e Via del Lavoro di diretta prossimità al comparto SIS. Tale rotatoria garantisce la permeabilità dei percorsi ciclabili e pedonali in accesso al comparto e il diretto collegamento con la Linea 15 della Bicipolitana. La nuova configurazione della geometria della rotatoria prevede un attraversamento pedonale a est dell'anello rotatorio posizionato a più di 5m dall'anello stesso. Anche con riferimento alle considerazioni di Arpae APAM e AAEM circa l'attraversamento ciclopedonale che interseca l'ingresso/egresso dei mezzi pesanti allo stabilimento produttivo, al fine di massimizzare la sicurezza dell'utenza maggiormente vulnerabile soprattutto nelle ore notturne, si chiede di rafforzare la segnaletica verticale tramite lampeggianti luminosi per gli attraversamenti ciclopedonali più critici.
- Per il dimensionamento e la segnaletica dei percorsi pedonali e ciclabili, si rimanda alle specifiche contenute nel "Manuale di progettazione della Bicipolitana", che definisce le misure ottimali in base ai diversi contesti, oltre alle soluzioni di incrocio e attraversamento più sicure e leggibili.
- Rispetto alle dotazioni di sosta biciclette: le aree di deposito dovranno essere dotate di copertura, ombreggiamento, illuminazione, punti di ricarica elettrica, nonché di rastrelliere ad archetto per l'aggancio sicuro del telaio. È necessario inoltre prevedere un adeguato spazio per la manovra di parcheggio delle biciclette, senza intralciare il collegamento ciclabile e pedonale.
- Le pavimentazioni delle aree di sosta veicolari dovranno essere realizzate in materiale permeabile.

Con riferimento all'accessibilità sostenibile del comparto, poi, come anche evidenziato da Arpae AAEM nella propria relazione istruttoria, si chiede di inserire in convenzione l'impegno dell'azienda ad istituire la figura del Mobility Manager e a redigere il Piano di Spostamenti Casa-Lavoro, indicando le azioni che si intende mettere in campo per facilitare ed incentivare l'uso di modalità sostenibili di

spostamento per i dipendenti. Richiamando inoltre le considerazioni di Arpae APAM e AAEM circa le criticità della sosta delle auto in occasione di eventi aziendali che richiamino un numero di visitatori superiore ai posti auto disponibili all'interno del comparto, si segnala l'importanza che le azioni di Mobility Management si estendano agli eventi straordinari, con soluzioni mirate per incentivare l'uso del trasporto pubblico e della mobilità condivisa.

Sulla base delle considerazioni riportate in merito alla **sicurezza stradale** e all'**accessibilità sostenibile**, si formula la seguente:

RISERVA N.4

Si chiede all'Amministrazione di San Giorgio di Piano di valutare la realizzazione di interventi di messa in sicurezza delle intersezioni più critiche del tratto di SP 42, o comunque di avviare un'interlocuzione con il Comune di Argelato per una azione congiunta in merito – coinvolgendo il Settore strade, sicurezza e ciclovie della Città metropolitana per diretta competenza.
Si chiede inoltre di integrare nella progettazione gli accorgimenti e le integrazioni indicate nel presente paragrafo. Inoltre, si chiede di inserire in convenzione l'impegno dell'azienda ad istituire la figura del Mobility Manager e a redigere il Piano di Spostamento Casa-Lavoro, indicando le azioni che si intende mettere in campo per facilitare ed incentivare l'uso di modalità sostenibili di spostamento per i dipendenti e per i visitatori dello stabilimento.

2.5 QUALITÀ DELL'ARIA

Per quanto riguarda la qualità dell'aria, in merito a questa componente si richiamano integralmente le valutazioni svolte in merito dai competenti uffici di Arpae. In particolare, Arpae dà conto che nella documentazione fornita si valuta che, nello scenario di progetto, i livelli di concentrazione ai recettori per gli inquinanti analizzati permangono inferiori ai limiti di riferimento normativi. Tuttavia, il progetto determina un incremento emissivo rispetto allo stato attuale, sia in relazione alle emissioni convogliate sia in relazione al traffico veicolare indotto e vengono indicate misure di compensazione e mitigazione. Arpae APAM, nel proprio parere, evidenzia alcune carenze metodologiche delle valutazioni presentate e sottolinea alcune criticità. In particolare evidenzia una condizione di massima vulnerabilità ambientale per il ricettore Rec1, trovandosi, nello stato di progetto, praticamente circondato dagli impianti produttivi. Il Condominio che corrisponde a questo recettore ha presentato una Osservazione, lamentando i notevoli impatti ambientali (non solo sulla qualità dell'aria, ma anche su rumore, paesaggio e traffico) prevedibili a seguito dell'intervento.

Arpae APAM ha sottolineato che il rispetto dei limiti di legge di qualità dell'aria (D.Lgs. 155/2010) richiamato dal proponente non è una condizione sufficiente per esprimere la sostenibilità della proposta in relazione agli aspetti di salute pubblica, rimandando per questo allo specifico approfondimento istruttorio da parte dell'Azienda Unità Sanitaria Locale (AUSL) competente, affinché si esprima in merito al quadro di reale esposizione a cui è sottoposta la popolazione residente. Tuttavia AUSL non si è espressa su questo tema.

Risultano comunque vincolanti tutte le prescrizioni espresse da APAM in tema di mitigazione delle emissioni in atmosfera, dettagliate nel relativo parere, nonché la richiesta che il provvedimento autorizzativo sia subordinato all'introduzione di un piano di monitoraggio della qualità dell'aria da eseguire secondo le condizioni riportate da APAM nel proprio parere.

Sulla base delle considerazioni riportate in merito alla **qualità dell'aria**, si formula la seguente:

RISERVA N.5

Si chiede di vincolare la realizzazione degli interventi all'adeguamento del progetto e degli impegni del Soggetto attuatore relativamente alle prescrizioni di Arpae sulla mitigazione delle emissioni in atmosfera, nonché all'introduzione di un piano di monitoraggio della qualità dell'aria da eseguire secondo le condizioni riportate da Arpae APAM nel proprio parere.

2.6 Compatibilità acustica

Per quanto riguarda la componente rumore, lo studio acustico è stato interamente rielaborato a seguito della richiesta di integrazioni di Arpae APAM ed è stata prevista la realizzazione di un terrapieno in terra alto 3 metri sul lato est e nord-est, con funzione di barriera e mitigazione del rumore verso le vicine abitazioni e gli stabilimenti limitrofi.

Il TCA ha dichiarato che tutte le attività si svolgeranno esclusivamente in orario diurno, compreso il funzionamento di tutti gli impianti. Al riguardo però, come anche evidenziato da ARPAE AAEM nella propria istruttoria, dalla documentazione si evince che l'attività dei mezzi pesanti è stata considerata su una fascia di 17 ore giornaliere. Si chiede di chiarire tale incongruenza, specificando che qualora le ipotesi alla base dello studio di compatibilità acustica dovessero non essere confermate – ovvero se fossero previste attività che si prolungano oltre l'orario diurno – il progetto dovrebbe essere sottoposto ad una nuova valutazione.

La valutazione di compatibilità acustica si è basata su una serie di mitigazioni progettuali e gestionali che diventano quindi vincolanti per il funzionamento degli impianti, come sottolineato anche da Arpae APAM nel proprio parere. Si richiama inoltre la prescrizione di APAM di effettuare un collaudo acustico quando le attività saranno a pieno regime, teso a dimostrare il rispetto dei valori limite, in coerenza con le stime previsionali prodotte. 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 dei recettori. Si chiede inoltre di prevedere il monitoraggio del rumore nel corso della vita utile dello stabilimento, specificandone la cadenza negli elaborati e negli impegni previsti in convenzione per il Soggetto Attuatore.

Sulla base delle considerazioni riportate in merito alla **compatibilità acustica**, si formula la seguente:

Riserva N.6

Si chiede di chiarire che tutte le attività sono previste solamente in orario diurno, al fine di validare le valutazioni effettuate dallo studio di compatibilità acustica. Si chiede inoltre, in coerenza con quanto richiesto da Arpae APAM, di prevedere gli opportuni collaudi e monitoraggi delle emissioni acustiche una volta che le attività saranno a pieno regime, con cadenza definita, impegnando il Soggetto Attuatore, in caso di superamento dei limiti, a porre in atto specifici interventi di mitigazione acustica. Si chiede di aggiornare la Convenzione urbanistica e la Dichiarazione di Sintesi in tal senso.

2.7 Progetto del verde

Per quanto riguarda la componente verde, a seguito di richieste di integrazioni da parte di Arpae AEEM e della Città metropolitana, è stata riconosciuta l'esistenza, all'interno dell'area di progetto, di due filari arborei individuati dal PSC come "Filari di importanza ecologica" (di cui all'art. 15 delle NTA del SPC "Sistema delle reti ecologiche"). La proposta progettuale prevede il mantenimento di un filare, mentre il secondo sarà parzialmente rimosso, mantenendo solo alcuni alberi. Il filare che si intende conservare verrà però a trovarsi all'interno della vasca di laminazione. La Relazione Architettonica specifica che, per mantenerlo, nella vasca di laminazione viene lasciata una zona a quota originaria di larghezza maggiore di m 2.00.

L'intervento prevede la messa a dimora di oltre 482 alberature con essenze diversificate – collocate in parte nell'ambito interessato dal nuovo insediamento e in parte nell'area extra-comparto adiacente al cimitero che verrà acquisita e piantumata, per adempiere agli obblighi in merito alle dotazioni territoriali del PSC.

Tuttavia, come rilevato da Arpae AAEM, non è stato presentato un piano di irrigazione e manutenzione del verde. Si chiede pertanto di integrare il progetto del verde, gli obblighi convenzionali e la Dichiarazione di Sintesi con tale piano, prevedendo anche la verifica periodica dello stato dei nuovi impianti e del filare tutelato, e la sostituzione di eventuali fallanze.

Sulla base delle considerazioni riportate in merito al **progetto del verde**, si formula la seguente:

Riserva N.7

Si chiede di integrare il progetto del verde, gli obblighi convenzionali e la Dichiarazione di Sintesi con

il piano di manutenzione, prevedendo anche la verifica periodica dello stato dei nuovi impianti e del filare tutelato, e la sostituzione di eventuali fallanze.

2.8 Modifiche progettuali e tempi di attuazione

Si fa presente che le valutazioni riguardanti la coerenza della proposta con la pianificazione comunale e sovraordinata, nonché le valutazioni riguardanti gli aspetti ambientali avvenute nell'ambito della consultazione di cui al successivo Capitolo 3, sono state effettuate sulla base del progetto presentato. Fermo restando la possibilità di consentire minime modifiche nell'ambito della fase attuativa, è tuttavia necessario garantire che le capacità edificatorie previste per i singoli usi e la configurazione progettuale non possano essere oggetto di ulteriori modifiche rispetto al disegno urbano proposto, anche al fine di garantire l'effettiva attuazione degli interventi entro i tempi previsti dal cronoprogramma (tre anni). Eventuali modifiche sostanziali ai parametri urbanistici ed edilizi dovranno essere oggetto di un nuovo procedimento di variante corredato da relativa ValSAT.

Inoltre, con riferimento alla durata della convenzione, si evidenzia che la convenzione urbanistica si limita a riportare che i tempi stimati di attuazione delle opere corrispondono a tre anni, non esplicitando tuttavia la durata della convenzione stessa. Si chiede di integrare in tal senso, ricordando che tale durata dovrà risultare congrua alla celere attuazione prevista per l'intervento.

Sulla base delle considerazioni riportate in merito alle **modifiche progettuali e ai tempi di attuazione**, si formula la seguente:

Riserva N.8

Si chiede di garantire che le capacità edificatorie previste per i singoli usi e la configurazione progettuale non possano essere oggetto di ulteriori modifiche rispetto al disegno urbano proposto, integrando la convenzione urbanistica in tal senso; si chiede inoltre di esplicitare la durata della convenzione.

Ulteriori segnalazioni – Fondo Perequativo Metropolitano

Con riferimento agli obblighi di corresponsione al Fondo Perequativo Metropolitano delle risorse che derivano dalle trasformazioni del territorio, di cui all'art. 51 del PTM, si rileva che, come anche segnalato dall'Area Programmazione e Gestione del Territorio del Comune di San Giorgio di Piano nel proprio parere, il 50% delle risorse derivanti dagli oneri di urbanizzazione secondaria, dal contributo straordinario e dalle eventuali monetizzazioni per l'insediamento produttivo confluirà nel Fondo ai sensi del comma 2 lett b) del suddetto art. 51 del PTM. Nonostante venga specificato dal Comune che il Soggetto Attuatore intende avvalersi della possibilità di versare direttamente l'importo dovuto alla Città Metropolitana, si ricordano gli obblighi in capo al Comune circa la comunicazione degli importi previsti dal Regolamento per la gestione del Fondo Perequativo Metropolitano.

3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

3.1 Premessa

La Città metropolitana – Area Pianificazione Territoriale, in qualità di Autorità competente, si esprime in merito alla valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) dei piani comunali, previa acquisizione delle osservazioni presentate. Inoltre, la Direttiva Regionale approvata con D.G.R. n. 1795 del 31/10/2016 "Approvazione della direttiva per lo svolgimento delle funzioni in materia di VAS,VIA, AIA ed AUA in attuazione della L.R. n. 13 del 2005, in sostituzione della direttiva approvata con DGR n. 2170/2015", prevede che l'Area Autorizzazioni Ambientali e Energia Metropolitana (AAE Metropolitana) di ARPAE predisponga una relazione istruttoria, propedeutica al Parere motivato, nella quale si propone il parere in merito alla valutazione ambientale e la invii alla Città metropolitana.

3.2 Gli esiti della consultazione

Con PG n.45831 del 26.06.2026, n. 54308 del 03.08.2026 e n. 57103 del 19.08.2026 sono pervenuti alla Città metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL,

Arpae APAM, Consorzio della Bonifica Renana, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, il Settore Strade Sicurezza e Ciclovie della Città metropolitana, SRM, ATERSIR, Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Ha inoltre espresso parere l'Area Programmazione e Gestione del Territorio del Comune di San Giorgio di Piano.

Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla ValSAT in esame, pur condizionando l'intervento ad alcune misure di sostenibilità ambientale, sintetizzate e riprese nell'allegata proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da Arpae AAE Metropolitana.

Si segnala inoltre che durante il periodo dal 17.12.2025 al 15.02.2025 la proposta è stata oggetto di deposito e pubblicazione e sono pervenute 2 osservazioni, una da parte del Comune di Argelato e l'altra da parte del rappresentante del Condominio Due Olmi.

3.3 Rischio sismico e idrogeologico

Relativamente alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio si rimanda al parere espresso ai sensi dell'art. 5 della LR n. 19/2008 in allegato alla presente relazione istruttoria.

3.4 Conclusioni

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, **la Città metropolitana di Bologna esprime una valutazione ambientale positiva sulla ValSAT della Variante al PSC e RUE, condizionata** al recepimento delle riserve sopra riportate, del parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B) e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella istruttoria di VAS/ValSAT predisposta da ARPAE AAE Metropolitana (allegato A).
Si ricorda, inoltre, che secondo quanto previsto dalla L.R. n. 24/2017, ai sensi dell'art. 53 comma 5, l'espressione della posizione definitiva dell' ente titolare degli strumenti di pianificazione cui l'intervento comporta variante – nel caso in oggetto il Comune di Pianoro – è subordinata alla preventiva pronuncia dell'organo consiliare, ovvero è soggetta, a pena di decadenza, a ratifica da parte del medesimo organo entro trenta giorni dall'assunzione della determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi.

4. ALLEGATI

A. istruttoria di VAS/ValSAT redatta da Arpae AAE Metropolitana;

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:
Il Funzionario Tecnico
Ing. Silvia Bernardi