

## **Area Pianificazione Territoriale**

***Servizio Pianificazione del territorio***

---

### **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

#### **OGGETTO:**

MODIFICA SOSTANZIALE AD ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 2009  
IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
(POC E VARIANTE PUA COMPARTO D7.3-AP\_3\*)

del Comune di  
**SALA BOLOGNESE**

#### **PROCEDIMENTO:**

MODIFICA SOSTANZIALE ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA  
SOTTOSCRITTO IN DATA 08.04.2009

TRA

COMUNE DI SALA BOLOGNESE, CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA  
E SOGGETTI ATTUATORI

IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
ai sensi dell'art. 60 della L.R. n. 24/2017 e dell'art. 34 del D.LGS N. 267/2000

MODIFICA DELLA PREVISIONE DELL' AREA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN  
ESPANSIONE NELL'AMBITO "TAVERNELLE",  
AGGIORNAMENTO DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI CONNESSE AI COMPARTI  
E AGLI ASSETTI DEL COMPARTO D7.3-AP\_3

Bologna, 5 luglio 2021

# INDICE

1. INQUADRAMENTO PROCEDURA E FASI ESPLETATE
2. CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI MODIFICA ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE AL POC E AL PUA DEL COMPARTO D7.3-AP\_3\*
  - 2.1. **MODIFICHE ACCORDO DI PROGRAMMA**
  - 2.2. **SCHEDA POC**
  - 2.3. **VARIANTE AL PUA AMBITO D7.3 - AP\_3\***
3. VALUTAZIONE DELLE INTEGRAZIONI E DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE
  - 3.1. **MODIFICHE AI CONTENUTI DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA**
  - 3.2. **SCHEDA POC**
  - 3.3. **VARIANTE AL PUA AMBITO D7.3 - AP\_3\***
4. COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
5. COMPATIBILITÀ CON LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE
6. VALUTAZIONI IN MERITO ALLA VALSAT
  - 6.1. **TRAFFICO E MOBILITÀ SOSTENIBILE**
  - 6.2. **IMPATTO ACUSTICO**
7. PARERI DEGLI ENTI AMBIENTALI PERVENUTI
8. CONCLUSIONI

**PRESCRIZIONI DA RECEPIRE AI FINI DELL'APPROVAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA:**

ALLEGATI

## 1. INQUADRAMENTO PROCEDURA E FASI ESPLETATE

Con nota Prot. n. 11728 del 15.10.2020 (acquisita dalla Città metropolitana di Bologna con P.G. n. 53551 del 15.10.2020), il Comune di Sala Bolognese ha avviato la procedura urbanistica richiamata in oggetto ed ha indetto la Conferenza di Servizi preliminare ai sensi dell'art. 60, comma 3, L.R. 24/2017 e dell'art. 14, comma 3, L. 241/1990 e ss.mm.ii., che si è conclusa con la seduta del 04/01/2021.

Con PG 3613 del 20/01/21 è stato trasmesso l'Atto del Sindaco Metropolitano n. 8 del 20/01/2021 con i relativi allegati, con cui la Città metropolitana di Bologna ha espresso un assenso preliminare, richiamando la necessità di svolgere specifici approfondimenti, entro la seduta conclusiva successiva al deposito degli atti.

Con nota nr. 1014 del 25/01/2021 (acquisita dalla CM con PG 4410 del 25-1-21) il Comune di Sala Bolognese ha trasmesso la Determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi Preliminare, con il consenso unanime alla proposta di accordo di programma in oggetto.

Con successive note Prot. n. 6180 del 22/04/2021 e n. 6164 del 29/04/2021 (acquisite dalla CM BO con PG 24001 e PG 25426 del 29/04/2021) il Comune di Sala Bolognese ha trasmesso, a conclusione del periodo di deposito ai sensi dell'art. 60, comma 5, L.R. n. 24/2017, le controdeduzioni alle osservazioni e le integrazioni pervenute.

Con nota Prot. n. 8137 del 25/05/2021 (acquisita dalla CM BO con PG 31332 del 25/05/2021) il Comune di Sala Bolognese ha comunicato che:

- a seguito delle suddette comunicazioni non sono pervenuti ulteriori contributi da parte degli Enti coinvolti nella conferenza preliminare entro i termini richiesti, pertanto si ritiene acquisito l'assenso alla conclusione del procedimento in oggetto;
- con delibera di Giunta Comunale n. 47 del 20/05/2021 il Comune di Calderara di Reno ha espresso il proprio assenso al progetto definitivo riguardante la riconfigurazione dell'innesto Via Valtiera-Via Stelloni Ponente e pertanto è possibile procedere con la realizzazione dell'opera prevista e con le modalità e tempistiche stabilite nell'accordo e relativa convenzione;
- in data 18/05/2021 con prot. 7676 la ditta Kryalos SGR S.p.A. ha presentato la documentazione necessaria per avviare le procedure espropriative ai sensi della LR n. 37/2002;
- il Comune di Sala Bolognese ha avviato le comunicazioni per le procedure espropriative ai sensi della LR n. 37/2002, relative alle aree necessarie alla realizzazione della ciclabile.

Con la medesima nota Prot. n. 8137 del 25/05/2021 il Comune ha proposto, inoltre, di suddividere la conclusione del procedimento in oggetto in due fasi.

Con nota prot. n. 9731 del 16/06/21 (acquisita con PG 36466 del 16/06/21) il Comune, a parziale rettifica ed integrazione della nota precedente, ha formalizzato la proposta, condivisa con la Città metropolitana di Bologna, di procedere alla conclusione del procedimento in oggetto attraverso le seguenti due fasi:

- **Fase A:** approvazione dei contenuti generali della modifica sostanziale all'Accordo di Programma del 08/04/2009, comprensivo di:

- modifica al testo dell'Accordo di Programma sottoscritto nel 2009;
- aggiornamento del Masterplan e delle opere extra comparto ivi previste;
- apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità per l'opera extra comparto "Innesto Via Valtiera-Via Stelloni Ponente";
- contestuale variante al POC e al PUA D7.3-AP\_3\*, quest'ultimo comprensivo di cronoprogramma delle fasi attuative per le opere extra comparto, che preveda entro 90 giorni dal rilascio del Permesso di Costruire del fabbricato la presentazione dei contestuali progetti esecutivi e comunque la presentazione degli esecutivi entro la presentazione della SCCEA del fabbricato, la cui efficacia sarà subordinata all'avvenuto adempimento di quanto sopra;
- VALSAT della proposta progettuale complessiva.

- **Fase B:** approvazione del progetto definitivo opera extra comparto "Ciclabile su via Stelloni Ponente", adeguatamente aggiornato, con apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità dell'opera, ragionevolmente ipotizzabile entro 90 giorni dall'approvazione della Fase A, tenuto conto che l'art. 9 della LR n. 37/2002 prevede un periodo di 60 giorni per la presentazione delle osservazioni da parte dei privati.

Con la medesima comunicazione, il Comune precedente richiede alla Città Metropolitana di esprimersi con proprio atto del Sindaco Metropolitan sulla Fase A (come sopra descritta) della conclusione del procedimento.

Con successiva nota agli atti con prot. N. 40696 del 05/07/2021 il Comune ha, altresì, comunicato che l'Amministrazione Comunale di Sala Bolognese si impegna a corrispondere a favore del fondo perequativo metropolitano una quota pari al 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria U2, al fine di perseguire le finalità indicate dalla Legge Regionale n. 24/17 e del PTM.

## **2. CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI MODIFICA ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE AL POC E AL PUA DEL COMPARTO D7.3-AP\_3\***

In adeguamento agli atti e agli indirizzi di pianificazione subentrati dalla sottoscrizione dell'Accordo di Programma in oggetto ad oggi (per i quali si rimanda alla dettagliata descrizione contenuta nella relazione istruttoria allegata all'Atto del Sindaco Metropolitan n. 8 del 20/01/2021) ed in accoglimento di specifica proposta progettuale per l'attuazione del comparto D7.3 (così denominato nel vigente Accordo di Programma), il Comune di Sala Bolognese ha avviato la procedura in esame finalizzata alla modifica dell'Accordo di Programma sottoscritto in data 08/04/2009 da Provincia di Bologna, Comune di Sala Bolognese, Comune di Calderara e soggetti attuatori, avente per oggetto la prima fase di attuazione dell'*Accordo Territoriale relativo ai nuovi ambiti produttivi dell'Associazione Intercomunale "Terre d'Acqua"* e, più in dettaglio, delle nuove previsioni insediative riferite all'ambito produttivo "TAVERNELLE" in Comune di Sala Bolognese e Calderara di Reno.

La suddetta modifica comporta anche variante urbanistica al POC ed al PUA del comparto rinominato D7.3/AP-3\*, come meglio specificato nei successivi paragrafi.

### **2.1. MODIFICHE ACCORDO DI PROGRAMMA**

La proposta di modifica sostanziale all'Accordo di Programma del 2009 è finalizzata all'aggiornamento dei suoi contenuti, in adeguamento alle previsioni superate rispetto all'attuale scenario urbanistico-territoriale, agli strumenti urbanistici vigenti ed all'assetto infrastrutturale attuale, richiamando quanto condiviso nel Collegio di Vigilanza del 15.01.2020<sup>1</sup>, fra cui:

- superamento dell'obbligo di realizzazione del Centro di produzione pasti di cui all'art. 8 dell'Accordo di Programma stesso;
- ridefinizione degli obblighi a carico dei soggetti attuatori;
- ridefinizione delle opere di interesse pubblico da realizzare anche alla luce del nuovo scenario infrastrutturale;
- superamento dei limiti previsti nei PUA rispetto all'insediamento della funzione di logistica specializzata (pari al 50% della SC);

Più specificamente la proposta di modifica dell'Accordo prevede:

- la possibilità di variare, previa apposita procedura ai sensi dell'art. 4 comma 4 LR 24/2017 e 35 della LR 20/00 corredato di VALSAT, i Piani Attuativi delle tre sottozone D7.1/AP-3\*, D7.2/AP-3\* e D7.3/AP-3\*, abrogando le specifiche relative alle "Attività di trasporto e logistica" (che ponevano limitazioni all'insediamento di tali funzioni nelle tre sottozone), ammettendo l'uso logistico al 100% della SC;
- l'approvazione della Scheda di POC, relativamente alla localizzazione del comparto D7.3-AP\_3\* e delle OO.PP. ad esso collegate (Tavola "M" e Tavola "OP");

---

<sup>1</sup> Collegio di Vigilanza convocato ai sensi dell'art. 18 dell'Accordo di Programma del 2009, che ha condiviso la possibilità di eliminare i limiti quantitativi delle destinazioni d'uso previste dalle norme di attuazione dei comparti relativi alla Fase I dell'Accordo Territoriale del 2005, al fine di consentire l'insediamento di attività di logistica per l'intera superficie complessiva ammessa

- la variante al PUA del comparto D7.3, ridefinito *ambito D.7.3-AP\_3\** (in coerenza con l'individuazione nello strumento urbanistico vigente), che riguarda sia le NTA del PUA che la modifica dell'assetto urbanistico del comparto, come riportato negli allegati *Tavola "M" - Progetto del Masterplan* e *Tavola "OP" - Planimetria generale delle opere extra comparto*;
- aggiornamento delle opere di interesse pubblico da realizzare, come valutate sostenibili in sede di aggiornamento della VALSAT;
- approvazione dei progetti definitivi della pista ciclabile posta sulla via Stelloni e dell'innesto via Valtiera - via Stelloni.

## 2.2. SCHEDA POC

L'elaborato di POC definisce l'assetto dell'*ambito D7.3-AP\_3\** e localizza le opere pubbliche connesse:

- pista ciclopedonale su via Stelloni Ponente,
- innesto di Via Valtiera sulla Via Stelloni/Turati;

oltre al piano particellare di esproprio.

La relativa scheda normativa riconferma sostanzialmente quanto specificato all'art. 31ter delle NTA del previgente PRG, e analogamente alle norme riportate nel PUA dell'*ambito D7.3-AP\_3\** (vedasi punto successivo), elimina dalle destinazioni d'uso le attività di commercio e modifica le disposizioni relative all'attività di trasporto e logistica, in recepimento di quanto condiviso dal Collegio di Vigilanza del 15/01/2020, eliminando le "specifiche" previste dal PRG previgente.

Vengono, inoltre, richiamate e confermate le prescrizioni per il raggiungimento degli obiettivi APEA previsti dall'Accordo Territoriale del 2005 e si prescrive il raggiungimento dei requisiti di Green Logistics previsti dal PUMS e confermati dal PTM della Città metropolitana di Bologna.

## 2.3. VARIANTE AL PUA AMBITO D7.3 - AP\_3\*

L'area denominata D7.3 nell'Accordo del 2009 corrisponde ad una delle sottozone della prima fase di ampliamento dell'ambito produttivo di Tavernelle (classificato zona D nel previgente PRG), classificato come ambito AP nel vigente PSC di Sala Bolognese (art. 31 delle NTA), ed identificato in particolare come AP\_3\* nel RUE (come da articolazione indicata all'art. 44 delle NTA del RUE).

In accoglimento di specifica proposta progettuale per l'attuazione del comparto D7.3, che consiste sostanzialmente nella realizzazione di un fabbricato ad uso attività logistica, la procedura in oggetto prevede una variante sostanziale al PUA vigente per il suddetto comparto, rinominato contestualmente *ambito D7.3-AP\_3\**, che superando i limiti previsti rispetto all'insediamento della funzione di logistica specializzata (pari al 50% della SC), prevede l'insediamento di detta funzione fino al 100% della SC e apporta modifiche ed integrazioni agli elaborati di PUA relativi a:

- Progetto urbanistico
- Norme di attuazione e bozza di convenzione
- Progetto sottoservizi e sovraservizi
- Studi specialistici
- Valutazione Ambientale Strategica
- progetto definitivo delle opere extra comparto, con particolare riferimento a:
  - pista ciclopedonale su via Stelloni Ponente,
  - innesto di Via Valtiera sulla Via Stelloni/Turati.

Con particolare riferimento ai dati urbanistici, sono previste le seguenti quantità:

- Superficie Territoriale = 98.300 mq
- Superficie Complessiva = 28.533 mq (inferiore rispetto ai 29.806 mq del PUA vigente)
- Indice di Utilizzazione Territoriale (UT) = 0,3033 mq/mq
- Standard reperiti dal progetto (>15% della ST) = 14.760 mq (parametro maggiore rispetto ai 14.745 mq del PUA vigente), di cui:
  - Parcheggi pubblici = 2.930 mq pari a 86 stalli pubblici (81+5 disabili)
  - Verde pubblico (compresa vasca di laminazione) = 11.830 mq
- Alberature area di parcheggio di progetto = 44 alberi
- Alberature di nuovo impianto di progetto = 131 alberi
- Arbusti di nuovo impianto di progetto = 844 mq

- Parcheggi pertinenziali di progetto = 70 posti auto
- Verde permeabile (>25% della ST) = 25.425 mq.

In merito alle destinazioni d'uso (art. 6 NTA del PUA), sono sostanzialmente confermati gli usi previsti dalle NTA del previgente PRG (art. 31ter), tranne le attività di commercio.

In particolare gli usi previsti sono:

1. Attività produttive industriali ed artigianali con tutte le attività ad esse strettamente connesse quali:
  - a. Magazzino, confezionamento, spedizione e mostre – esposizioni;
  - b. Attività di servizio alla produzione: costruzione, preparazione, manutenzione e riparazione macchine, attrezzature ed impianti;
  - c. Attività di servizio generale: approvvigionamento, trattamento e scarico dei fluidi e dell'energia, attività di controllo, attività di deposito degli scarichi di lavorazione, deposito e sosta autoveicoli;
  - d. Attività di servizio al personale: di deposito, preparazione e consumo dei cibi, di riposo, culturali, socializzanti e di istruzione, attività ricreative e sportive, attività di assistenza medica, sociale, igienico – sanitarie;
  - e. Attività amministrative: direzionali, gestionali, contabilità cassa, elaborazione dati, servizio personale;
  - f. Attività tecnico commerciali: di pubblicità, marketing, acquisto e vendita, progettazione e visualizzazione, ricerca e sperimentazione;
  - g. Attività produttive del settore terziario con tutte le attività connesse: commerciali al minuto e per la grande distribuzione, commercio all'ingrosso, direzionali tecnico amministrative ed elaborazione, magazzinaggio e mostre;
  - h. Magazzini, depositi, deposito autoveicoli, cantine, magazzini frigoriferi, silos, magazzini per derrate alimentari.
2. Attività di trasporto e logistica specializzata (*in recepimento di quanto condiviso dal Collegio di Vigilanza del 15/01/2020 richiamato in premessa*).

La variante prevede, inoltre, l'eliminazione dalle NTA del PUA degli articoli 7 e 8 relativi alla Unità Minima di Intervento e al Progetto Guida Unitario.

### **3. VALUTAZIONE DELLE INTEGRAZIONI E DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE**

Esaminate le integrazioni prodotte e condivise dal Comune di Sala Bolognese attraverso la piattaforma digitale Nextcloud, si ritiene che in linea di massima sia stato dato riscontro a tutti gli approfondimenti richiesti in fase di assenso preliminare, di cui si riporta una sintesi:

- richiamare la coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti (PSC/RUE), rettificando nei vari elaborati a corredo della proposta gli erronei riferimenti al PRG, laddove viene definito vigente (recepito);
- inserire, sia nella Relazione Tecnica Illustrativa che nell'elaborato "Norme Tecniche di Attuazione", un apposito paragrafo che riporti una sintesi dei requisiti per l'acquisizione della Certificazione Green Logistics dell'insediamento logistico previsto, quale condizione di autorizzazione all'insediamento, finalizzata al monitoraggio e verifica della sostenibilità delle politiche aziendali, in coerenza con quanto disposto dal PUMS e dal PTM (recepito, ma si richiedono integrazioni);
- rettificare la denominazione di variante non sostanziale al PUA, trattandosi invece di variante sostanziale al PUA (recepito);
- si ritiene che gli approfondimenti effettuati in materia di rischio sismico risultino sufficienti, evidenziando per le successive fasi la necessità di attestare, con opportuni elaborati, il rispetto delle indicazioni previste nelle normative per le costruzioni in zona sismica (da recepire in fase esecutiva);
- integrazioni Valsat:
  - integrare le valutazioni di impatto acustico considerando il recettore in corrispondenza dell'incrocio fra via Stelloni e via Turati (recepito, si chiedono adeguamenti in fase attuativa);
  - si ribadisce l'importanza della previsione di una navetta per gli addetti del turno di notte (non recepito);
  - completamento del tratto di ciclabile mancante tra via Pertini e via Gramsci (non recepito);

- integrazione del paragrafo sui requisiti APEA dell'insediamento (recepito);
- integrazione del paragrafo sui requisiti per la qualifica Green Logistics (recepito);
- integrazione del documento per i dati di traffico (recepito);
- integrazione del documento acustico che rivaluti i livelli di rumore a tutti i recettori presenti sulla rete stradale interessata, aggiungendo in particolare il recettore a sud dell'ambito e quello all'incrocio Stelloni/Turati, e che evidenzi chiaramente le mitigazioni previste e la loro efficacia (recepito in parte, richieste integrazioni);
- relazione idraulica aggiornata, che evidenzi la criticità ed individui le più opportune scelte progettuali per evitare l'incremento del rischio idraulico (recepito).

Si riportano di seguito alcune valutazioni di merito riferite a specifici elaborati, così come modificati a seguito delle integrazioni.

### **3.1. MODIFICHE AI CONTENUTI DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA**

Con riferimento alla revisione del testo dell'Accordo in oggetto, ulteriormente integrato e aggiornato, si prende atto che il Comune, tenendo conto dei contributi della Città metropolitana, lo ha correttamente adeguato al quadro pianificatorio e infrastrutturale attuale, richiamando anche la coerenza con gli indirizzi del PTM approvato con Delibera del Consiglio Metropolitan n. 16 del 12/5/2021, e chiarendo, a titolo esemplificativo quanto condiviso in fase di assenso preliminare, in merito ai seguenti aspetti:

- la possibilità di estendere l'ammissibilità di insediamenti per "Attività di trasporto e logistica" fino al 100% della SC anche nelle sottozone D.7.1-AP\_3 e D.7.2-AP\_3, è condizionata ad apposita variante ai rispettivi PUA ed al POC, corredata di relativa VALSAT, che approfondisca i conseguenti impatti rispetto alle varie componenti ambientali;
- come previsto dall'Accordo Territoriale del 2005, è a carico dei soggetti attuatori il contributo di sostenibilità pari ad almeno 40 €/mq di Sc, di cui una quota parte pari al 20% delle risorse maturate dalla Su di logistica aggiuntiva (ammessa all'interno dei comparti D7.1-AP\_3\*, D7.2-AP\_3\*, D7.3-AP\_3\*) deve essere corrisposta alla Città Metropolitana, in recepimento di quanto disposto dal PUMS e confermato nel PTM, al rilascio del permesso di costruire delle superfici per logistica;
- il suddetto onere aggiuntivo o contributo di sostenibilità dovrà essere corrisposto al Comune e alla CM per qualunque ulteriore attività di logistica che sarà eventualmente realizzata anche sul Lotto 10.

Con riferimento alla proposta del Comune di Sala Bolognese (specificata nella nota prot. n. 9731 del 16/06/21 richiamata in premessa), condivisa con la Città metropolitana di Bologna, di procedere alla conclusione del procedimento in oggetto attraverso due fasi, come dettagliatamente specificato nelle premesse, si condivide quanto proposto e si chiede di adeguare il testo dell'Accordo di Programma con particolare riferimento a:

- cronoprogramma delle fasi attuative per le opere extra comparto;
- Convenzione Urbanistica allegata al PUA del Comparto D7.3-AP\_3\*, in cui sia specificato che qualora l'inizio dei lavori dell'opera di cui sopra non dovesse avvenire entro i termini stabiliti dal cronoprogramma e dalla convenzione stessa, il soggetto attuatore si impegna a monetizzare la cifra corrispondente all'importo dell'opera al Comune di Sala Bolognese, come previsto dall'art. 6 dell'Accordo di Programma oggetto di assenso preliminare.

Con riferimento alla nota nr. 6180 del 22/04/2021, con cui il Comune di Sala Bolognese ha trasmesso le proprie controdeduzioni alle **2 osservazioni pervenute**, durante il periodo di deposito, da parte della Società Kryalos SGR S.p.A., preso atto che con le due osservazioni la suddetta società chiede:

- di non essere considerata tra i soggetti privati coinvolti nella sottoscrizione della modifica sostanziale all'Accordo di Programma del 08/04/2009 e tra i soggetti privati coinvolti nella sottoscrizione della Convenzione Urbanistica relativa all'attuazione del PUA comparto D7.3-AP\_3\*,
- in conseguenza alla richiesta di cui al punto precedente chiede le modifiche dell'art. 5 e dell'art. 12.4 della bozza di Convenzione Urbanistica, nonché dell'art. 16 dell'Accordo di Programma, relativo alla Garanzie Fidejussorie,

non si condividono le controdeduzioni del Comune in accoglimento a quanto richiesto, pertanto la Città metropolitana di Bologna, in quanto Ente sottoscrittore dell'Accordo di Programma oggetto di

modifica sostanziale, chiede che, in coerenza con il testo dell'Accordo condiviso in fase di assenso preliminare, siano i soggetti attuatori individuati ad assumersi gli impegni previsti dall'Accordo stesso (comprese le Garanzie Fidejussorie), con la propria sottoscrizione sia della modifica all'Accordo di Programma, che della Convenzione Urbanistica relativa all'attuazione del PUA comparto D7.3-AP\_3\*.

Si evidenzia, infatti, che il soggetto privato partecipante all'accordo è quello che concorre a tutte le attività necessarie al fine del raggiungimento degli obiettivi prefissati, che vanno dalla ideazione e promozione dello stesso, alla sua progettazione e alla realizzazione delle opere, dotazioni, infrastrutture, servizi, ecc. di cui si compone il progetto del nuovo insediamento, ivi compresa la gestione dello stesso.

### **3.2. SCHEDA POC**

Si ritengono esaustivi i contenuti della scheda di POC, salvo le specifiche valutazioni sulla VALSAT dettagliate nell'apposito paragrafo del presente parere.

### **3.3. VARIANTE AL PUA AMBITO D7.3 - AP\_3\***

Si condivide in linea generale il nuovo assetto urbanistico proposto per l'ambito D7.3 - AP\_3\*, che con le integrazioni prodotte ha tenuto conto di quanto richiesto dal Servizio scrivente, fermo restando quanto specificato al successivo paragrafo della presente relazione in merito alla Valsat.

Si prende atto, inoltre, della proposta specificata nella nota comunale prot. n. 9731 del 16/06/21 (richiamata al punto precedente) di revisione del cronoprogramma e della bozza di Convenzione Urbanistica per l'attuazione del comparto e delle opere extra-comparto e, in coerenza con quanto richiesto per il testo dell'Accordo di Programma, si chiede di adeguare l'ultima versione della bozza di Convenzione Urbanistica (quarta emissione datata 26/03/2021) a quanto specificato al paragrafo precedente, con particolare riferimento al cronoprogramma ed ai relativi impegni a carico del soggetto attuatore.

## **4. COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

Tenuto conto che il Procedimento in oggetto è stato avviato prima dell'adozione del Piano Territoriale Metropolitan (adottato con delibera n. 42 del 23-12-20) si ritiene che il medesimo procedimento possa essere concluso e valutato secondo la disciplina pianificatoria previgente, ovvero assumendo come riferimento il PTCP, rispetto al quale è stata già verificata la coerenza in fase di assenso preliminare (espresso con l'Atto del Sindaco Metropolitan n. 8 del 20/01/2021).

Richiamando sinteticamente quanto già valutato nel suddetto assenso preliminare, si evidenzia che il PUMS approvato a novembre 2019, nella sezione dedicata alla logistica sostenibile (PULS), supera l'impostazione del PTCP, che in merito alle aree idonee ad ospitare insediamenti di tipo logistico, dava un'indicazione di localizzazione preferenziale e non esclusiva, che quindi nel PUMS viene meglio articolata, ammettendo possibilità più estese, identificando contesti in cui incentivare la localizzazione di nuovi insediamenti logistici e produttivi, e favorendo il riassetto di quelli esistenti, in una logica funzionale di accessibilità e sostenibilità.

Con apposito Collegio di Vigilanza, tenutosi in data 15/01/2020, in coerenza con gli indirizzi del PUMS, è stata condivisa la possibilità di eliminare i limiti quantitativi delle destinazioni d'uso previste per l'Ambito produttivo di Tavernelle nell'*Accordo Territoriale l'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi sovracomunali dell'Associazione di Comuni Terre d'Acqua* sottoscritto nel 2009, mediante la modifica dell'Accordo di Programma per l'attuazione della Fase I, al fine di consentire l'insediamento di attività di logistica per l'intera superficie complessiva ammessa per i comparti denominati D7.1, D7.2, D7.3, salvo le dovute verifiche di sostenibilità che individuano le opere e i servizi necessari all'ambito.

Tenuto conto, quindi, del quadro pianificatorio mutato dalla data di sottoscrizione dell'Accordo di Programma ad oggi, si ritiene utile richiamare anche la coerenza con gli indirizzi del Piano Territoriale Metropolitan (PTM) approvato con Delibera del Consiglio Metropolitan n. 16 del 12/5/2021, come di seguito valutata:

il PTM conferma l'ambito produttivo denominato "Tavernelle" individuato dal previgente PTCP, individuandolo nella Carta della Struttura come ambito produttivo sovracomunale di pianura.

L'art. 13 del PTM al comma 3 specifica che nelle more dell'adeguamento al PTM degli accordi territoriali relativi agli ambiti produttivi attualmente in essere, gli stessi rimangono pienamente validi ed efficaci; al medesimo comma, fra gli accordi vigenti è richiamato l'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi sovracomunali dell'associazione Terre d'acqua sottoscritto il 26/5/2005 "*come meglio specificato in sede di controdeduzioni al PUMS relativamente alle funzioni logistiche ammesse nell'ambito di Tavernelle*" (aspetto già evidenziato e valutato in fase di assenso preliminare). Relativamente alle funzioni logistiche, in attuazione delle strategie definite dal PUMS, il PTM (nell'appendice alle norme) pone come condizione per l'insediamento di logistica la verifica della sostenibilità ambientale e territoriale, anche in coerenza con la certificazione Green Logistics definita nel PUMS/PULS (capitolo 4.2- Parte B - PUMS).

## 5. COMPATIBILITÀ CON LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE

Si ritengono esaustivi le analisi e gli approfondimenti effettuati, fatte salve le prescrizioni da ottemperare in fase esecutiva, come da parere sismico prot. N. 1642 del 12.01.2021 già espresso in sede di assenso preliminare con atto del Sindaco metropolitano n. 8 del 20.01.2021 che si recepisce e a cui si rimanda.

## VALUTAZIONI IN MERITO ALLA VALSAT

Esaminata la documentazione a corredo della proposta, integrata sulla base delle precedenti richieste inviate da questo Servizio (allegate all'Atto del Sindaco Metropolitano n. 8 del 20/01/2021), si ravvisa una sostanziale completezza della VALSAT relativa alla variante al PUA dell'ambito D7.3-AP\_3\* ed al POC specifico.

Si rimanda, in merito, alle dettagliate valutazioni di competenza espresse da ARPAE AACM nel contributo istruttorio prot. n. 94517 del 16/06/2021 (allegato al presente parere e che ne costituisce parte integrante), riportando nei punti successivi una sintesi degli ulteriori approfondimenti e integrazioni che si ritengono necessari ai fini dell'approvazione della modifica dell'Accordo di Programma in oggetto.

### 6.1. TRAFFICO E MOBILITÀ SOSTENIBILE

In merito all'opera extra-comparto "Ciclabile su via Stelloni Ponente", opera essenziale alla sostenibilità dell'intervento complessivo, si chiede di recepire in maniera puntuale, nei diversi elaborati, il prolungamento della pista ciclabile di progetto fino all'intersezione via Stelloni - Via Gramsci e fino alla stazione SFM di Osteria Nuova (come richiesto già in fase di assenso preliminare), in particolare:

- nella tavola Progetto urbano allegato 2a (facendo rientrare il tracciato in giallo - ipotesi di collegamento - nelle opere extra comparto);
- nell'Allegato a1 Elaborato di POC;
- nella tavola OP opere extra comparto.

Si chiede, inoltre, in fase di progettazione definitiva della suddetta opera di:

- esplicitare le soluzioni progettuali previste per la tratta mancante tra via Pertini e la stazione SFM di Osteria Nuova, integrandole con gli interventi previsti dal Comune di Sala Bolognese nell'area e garantendo una connessione sicura e scorrevole tra la stazione e il comparto;
- prevedere opportune interruzioni della cordolatura, non solo in corrispondenza degli accessi carrabili presenti lungo la ciclabile, ed attraversamenti ciclopedonali lungo via Stelloni, per permettere una sicura accessibilità anche alle attività ubicate sul lato opposto del percorso ciclabile;
- specificare, con opportuni zoom, le soluzioni progettuali e la relativa segnaletica previste in corrispondenza delle fermate del TPL poste lungo il tracciato della pista ciclabile, per rendere compatibili le due forme di mobilità, in un'ottica di interscambio e sicurezza delle diverse utenze.

Con riferimento al tracciato ciclabile lungo via Turati si chiede:

- di esplicitare la lunghezza delle tratte di larghezza 2m e 2,5m, poichè la pista presenta

sezioni di larghezza diversa;

- di indicare come si risolvono i percorsi pedonali, nelle tratte in cui manca il marciapiede;
- di prevedere attraversamenti di tipo ciclopedonale e non solo pedonale.

Inoltre, richiamando quanto evidenziato nel contributo istruttorio di ARPAE AACM (a cui si rimanda), per quanto concerne la componente del traffico, tenuto conto dell'aggravamento sull'intero tragitto percorso dai mezzi pesanti, particolarmente nelle ore notturne, si chiede di prevedere una navetta per gli addetti del turno di notte, da e per Bologna, come richiesto già in fase di assenso preliminare.

Si chiede, quindi, di inserire il suddetto impegno fra quelli definiti nelle NTA del PUA, unitamente a quelli finalizzati alla certificazione di Green Logistics, i quali dovranno essere richiamati anche nello schema di Convenzione Urbanistica.

Condividendo e assumendo quanto richiesto da ARPAE AACM, si ritiene necessario che i suddetti impegni siano certificati e restituiti annualmente attraverso uno specifico report, per un periodo di 5 anni, alla Autorità competente per la Valsat (Città Metropolitana di Bologna); si chiede di prevedere tale obbligo nel testo dell'Accordo di Programma e nella relativa Convenzione, esplicitando che lo stesso dovrà essere trasferito agli eventuali soggetti aventi causa.

Infine, con riferimento all'importanza che ARPAE AACM rimarca, nelle proprie valutazioni di competenza, in merito alla realizzazione delle piste ciclabili (Via Stelloni, via Turati e attraversamento in sicurezza e connessione alla fermata SFM di Osteria Nuova), essenziali per la sostenibilità dell'insediamento logistico, si richiama quanto condiviso con l'Amministrazione Comunale in merito alle tempistiche di realizzazione della pista ciclabile di cui sopra, così come esplicitato nella nota prot. n. 9731 del 16/06/21 (di cui in premessa). Si chiede, a tal fine, di allineare gli elaborati dell'Accordo, con particolare riferimento alla Convenzione Urbanistica, a quanto sopra, specificando gli obblighi a carico del soggetto attuatore in merito alla presentazione del progetto esecutivo ed alla sua realizzazione.

## **6.2. IMPATTO ACUSTICO**

Viste le integrazioni prodotte, si rileva che siano stati ulteriormente approfondite ed estese le valutazioni rispetto all'impatto acustico stimato per l'insediamento logistico proposto.

Con particolare riferimento al recettore abitativo posto in via Stelloni Ponente ad angolo con via Filippo Turati, situato nel comune di Calderara di Reno, dai risultati della simulazione dell'impatto acustico emerge che, allo stato di progetto, il livello differenziale stimato nel periodo notturno sia pari a 9 dBA, pertanto la relazione tecnica acustica rimanda alla progettazione esecutiva l'installazione di una barriera fonoisolante posta a confine della proprietà della suddetta abitazione, che permetta l'abbattimento del livello equivalente sonoro di almeno 7-8 dBA. In merito a tale ipotesi, richiamando le valutazioni di ARPAE AACM, si ritiene che:

- il dimensionamento e gli effetti mitigativi della suddetta barriera, debbano essere valutati dall'Autorità competente ARPAE in fase di progettazione delle opere di urbanizzazione (congiuntamente alle eventuali valutazioni acustiche relative al potenziale recettore posto a sud dell'ambito, come meglio specificato al punto successivo);
- le caratteristiche progettuali della barriera acustica dovranno essere conformi anche alla normativa vigente in materia di sicurezza stradale.

In relazione al potenziale recettore posto a sud e confinante con l'ambito di progetto, nella relazione acustica questo non è stato considerato, in quanto allo stato attuale non è nota la futura destinazione d'uso del fabbricato (ancora in costruzione), rimandando all'attività di monitoraggio acustico *post operam* l'eventuale verifica di rispetto delle soglie di riferimento, qualora il suddetto edificio fosse terminato e destinato ad uso abitativo. Come specificato nelle valutazioni di ARPAE AACM, si rimanda al Comune la verifica della destinazione d'uso dell'edificio, richiedendo, qualora fosse adibito all'uso residenziale o ad altri usi con presenza di persone, che sia verificato il rispetto dei limiti di zona e differenziali e, se necessario, prevedere adeguate opere di mitigazione da includere tra gli impegni a carico del soggetto attuatore.

## 6. PARERI DEGLI ENTI AMBIENTALI PERVENUTI

Si prende atto dei pareri degli Enti Ambientali trasmessi nella fase preliminare del procedimento, come di seguito elencati, e se ne richiamano le relative prescrizioni, laddove formulate:

- **Regione Emilia Romagna - Servizio Area Reno e Po di Volano** (prot. n. 11926 del 20/10/2020);
- **Comune di Sala Bolognese Servizio LLPP** (prot. 13380 del 16/11/2020);
- **HERA** (prot. n. 13403 del 17/11/2020);
- **ARPAE Distretto Metropolitano** (prot. n. 13488 del 18/11/2020);
- **AUSL Bologna** Unità Operativa Ambiente, Igiene Edilizia e Urbanistica Ovest (prot. 14251 del 26/11/2020);
- **Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti** (prot. 14572 del 03/12/2020);
- **Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara** (prot. 15541 del 21/12/2021);
- **Consorzio della Bonifica Renana** (prot. 15854 del 29/12/2020).

## 7. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra dettagliatamente valutato e motivato, si ritiene complessivamente ammissibile la proposta in oggetto e si esprime **parere favorevole in merito alla Fase A della chiusura del procedimento**, come richiamata in premessa, ovvero relativamente a:

- approvazione dei contenuti generali della modifica sostanziale all'Accordo di Programma del 08/04/2009, comprensivo di:
  - modifica al testo dell'Accordo di Programma sottoscritto nel 2009;
  - aggiornamento del Masterplan e delle opere extra comparto ivi previste;
  - apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità per l'opera extra comparto "Innesto Via Valtiera-Via Stelloni Ponente";
  - contestuale variante al POC e al PUA D7.3-AP\_3\*, quest'ultimo comprensivo di cronoprogramma delle fasi attuative per le opere extra comparto, che preveda entro 90 giorni dal rilascio del Permesso di Costruire del fabbricato la presentazione dei contestuali progetti esecutivi e comunque entro la presentazione della SCCEA del fabbricato, la cui efficacia sarà subordinata all'avvenuto adempimento di quanto sopra;
  - VALSAT della proposta progettuale complessiva;

ferme restando le seguenti

### **PRESCRIZIONI DA RECEPIRE AI FINI DELL'APPROVAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA:**

- si chiede di recepire nell'Accordo di Programma e nei relativi allegati tutte le condizioni/prescrizioni di cui alla presente Relazione Istruttoria comprensiva dei suoi allegati prevedendone il recepimento nello stesso Accordo di Programma e suoi allegati;
- si chiede di **integrare il testo dell'Accordo di Programma e i relativi allegati**, recependo la proposta di **suddivisione in due fasi della conclusione del procedimento** in esame, come da nota comunale prot. n. 9731 del 16/06/21;
- si chiede di **integrare la bozza di Convenzione Urbanistica** con adeguato **cronoprogramma delle fasi attuative** per le opere extra comparto, che preveda entro 90 giorni dal rilascio del Permesso di Costruire del fabbricato la presentazione dei contestuali progetti esecutivi delle stesse opere extra-comparto e comunque entro la presentazione della SCCEA del fabbricato ad uso logistico, la cui efficacia sarà subordinata all'avvenuto adempimento di quanto sopra, specificando che qualora l'inizio dei lavori dell'opera relativa alla pista ciclabile su via Stelloni non dovesse avvenire entro i termini stabiliti dal cronoprogramma e dalla convenzione stessa, il soggetto attuatore si impegna a monetizzare la cifra corrispondente all'importo dell'opera al Comune di Sala Bolognese;

- Richiamando la nota agli atti con prot. N. 40696 del 05/07/2021 si chiede di integrare il testo dell'Accordo di Programma prevedendo, quale impegno a carico del comune, il versamento al Fondo Perequativo Metropolitan di una quota pari al 50% delle risorse che derivano dagli oneri di urbanizzazione secondaria, fermo restando l'obbligo del versamento del contributo di sostenibilità già previsto in sede di Assenso Preliminare sulla base di quanto disposto dal PUMS;
- si chiede di prevedere la **sottoscrizione dell'Accordo di Programma da parte dei privati in qualità di soggetti attuatori, così come individuati in fase di assenso preliminare**, intesi come soggetti che concorrono a tutte le attività necessarie al fine del raggiungimento degli obiettivi prefissati nell'Accordo stesso (così come dettagliatamente specificato nel relativo paragrafo della presente relazione), non condividendo le controdeduzioni del Comune di Sala Bolognese alle osservazioni presentate dalla Società Kryalos SGR S.p.A.;
- evidenziando l'importanza delle **opere extra-comparto**, la cui realizzazione si configura come condizione essenziale per la sostenibilità dell'intervento complessivo, **si chiede di recepire puntualmente le prescrizioni specificate nel relativo paragrafo sulla mobilità sostenibile**, con particolare riferimento alla "Ciclabile su via Stelloni Ponente", per la quale si chiede che il progetto definitivo preveda il prolungamento della pista ciclabile fino all'intersezione via Stelloni - Via Gramsci e fino alla stazione SFM di Osteria Nuova;
- si chiede di **integrare il testo dell'Accordo di Programma**, prevedendo fra gli impegni del soggetto attuatore la **previsione di una navetta per gli addetti del turno di notte, da e per Bologna, unitamente a quelli finalizzati alla certificazione di Green Logistics**, definiti nelle NTA del PUA, i quali dovranno essere **richiamati anche nello schema di Convenzione Urbanistica**;
- relativamente alla **barriera fonoisolante proposta in corrispondenza del recettore in Comune di Calderara**, si chiede di **prevedere tale obbligo negli elaborati dell'Accordo di Programma e nella Convenzione Urbanistica** e di prevedere, in fase di progettazione delle opere di urbanizzazione, che sia **acquisito il parere di ARPAE Distretto Metropolitan** e che le **caratteristiche progettuali siano conformi anche alla normativa vigente in materia di sicurezza stradale**;
- si demanda, inoltre, al Comune competente la **verifica della destinazione d'uso dell'edificio ubicato a sud dell'ambito e potenziale recettore acustico**, richiedendo, qualora fosse adibito all'uso residenziale o ad altri usi con presenza di persone, **che sia verificato il rispetto dei limiti di zona e differenziali e, se necessario, prevedere adeguate opere di mitigazione** da includere tra gli impegni a carico del soggetto attuatore, analogamente a quanto richiesto per l'altro recettore in Comune di Calderara;
- si chiede, inoltre, di inserire nel testo dell'Accordo di Programma un apposito articolo che preveda gli impegni relativi al **piano di monitoraggio dell'Accordo di Programma**, integrato con il controllo dei requisiti di Green Logistic, e che tenga conto dell'attivazione del servizio di una navetta notturna come sopra specificato; si chiede che per tale monitoraggio sia prodotto annualmente uno specifico report, per un periodo di 5 anni;
- si richiamano, infine, tutte le prescrizioni già espresse dai soggetti competenti in materia ambientale.

Al fine di garantire la coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, si rammentano le scadenze imposte dalla legge urbanistica, che prevede che la stipula della convenzione relativa agli strumenti approvati ai sensi dell'art. 4, comma 5 avvenga entro il termine perentorio di sei anni dall'entrata in vigore della legge stessa e che sia prescritto l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi, prevedendo nella convenzione termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti. Le convenzioni urbanistiche dovranno quindi indicare tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni e, pertanto, il relativo cronoprogramma degli interventi dovrà essere redatto nel rispetto di tali tempi.

Tutto ciò premesso si dà, pertanto, avvio alla procedura di sottoscrizione della variante all'Accordo di Programma in oggetto e suoi allegati previo aggiornamento dello stesso e recepimento delle prescrizioni di cui sopra. Tale recepimento dovrà avvenire prima della sottoscrizione e della ratifica da parte del Consiglio Comunale (per quanto non espressamente demandato alla fase attuativa).

Si precisa, infine, che l'approvazione dell'Accordo avverrà con Decreto del Sindaco metropolitan ai sensi dell'art. 60, comma 8, della LR 24/17 a seguito della Deliberazione del Consiglio Comunale

sopra citata, la cui efficacia sarà subordinata all'approvazione e all'avvenuta efficacia del suddetto Decreto.

## **ALLEGATI**

PARERE ARPAE AACM Prot. n. 94517 del 16/06/2021

Si allegano inoltre alla presente i principali elaborati costituiti da:

ELABORATI CONTRODEDOTTI trasmessi dal Comune di Sala Bolognese con Prot. 6464 del 29/04/2021 e che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Relazione Istruttoria:

- Testo Accordo di Programma
- Progetto Masterplan e Opere Extra Comparto
- Valsat (Rapporto Ambientale)
- NTA PUA ambito D7.3 - AP\_3\*
- Bozza Convenzione Urbanistica

Il funzionario tecnico  
Arch. Paola Galloro

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

(firmato digitalmente)