

Area Pianificazione Territoriale e Mobilità Sostenibile

Servizio Pianificazione Urbanistica

**OGGETTO:
RELAZIONE ISTRUTTORIA**

Comune di
ZOLA PREDOSA

OGGETTO:

**POC STRALCIO ATTUATIVO DELL'AMBITO DI PSC-RUE DENOMINATO IUC.ZP_3,
VIA DELLA PACE**

adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 94 del 22.12.2021

PROCEDIMENTO:

Formulazione riserve e contestuali valutazioni ambientali (VALSAT),
in applicazione della disciplina transitoria di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017.

Bologna, 17 febbraio 2023

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

Fasc. 8.2.2.7/12/2022

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO	3
1.1. QUADRO NORMATIVO	3
1.2. CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE	3
2. RISERVE	3
2.1. ECOSISTEMA FORESTALE	3
2.2. PROGETTO DEL PARCO PUBBLICO	4
2.3. ACCESSIBILITÀ SOSTENIBILE DEL COMPARTO	5
2.4. ACQUE METEORICHE	5
2.5 VALIDITÀ DELLO STRUMENTO URBANISTICO	5
3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE	6
3.1. PREMESSA	6
3.2. GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE	6
3.3. CONCLUSIONI	6
5. ALLEGATI	7

1. IL 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 ammette, nel corso della prima fase del periodo transitorio, la possibilità di attuare le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 1/1/2018, in coerenza con i disposti dell'art. 4 della L.R. 24/2017 e con le indicazioni contenute nella circolare “Prime indicazioni applicative della nuova Legge Urbanistica regionale (LR n. 24/2017)” del 14.03.2018, utilizzando l'iter di approvazione previsto dalla normativa previgente.

1.2. CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

Il Comune di Zola Predosa ha adottato con DCC n. 94 del 22.12.2021 il POC stralcio finalizzato all'attuazione dell'ambito IUC.ZP_3 localizzato in Via della Pace, nel Capoluogo. Il PSC vigente individua infatti (artt. 6.3 e 6.4) alcuni interventi che comportano la definizione dei diritti edificatori perequativi da assegnare, di un progetto unitario e del relativo convenzionamento, pur non richiedendo necessariamente l'approvazione di un PUA. Il PSC prescrive che tali interventi si possano attuare soltanto previo inserimento nel POC, nel quale si assegnino i diritti edificatori e si definiscano gli impegni in termini di contributo di sostenibilità e le modalità di attuazione attraverso approvazione di un progetto unitario accompagnato da convenzione o atto unilaterale d'obbligo (IUC - Intervento Unitario Convenzionato). Come previsto dal PSC, poi, il RUE individua l'IUC.ZP_3 e riporta una sintetica indicazione dei contenuti dell'intervento (art. 4.2.4), prevedendone l'attuazione previo inserimento in POC.

Il progetto prevede la realizzazione di due edifici residenziali, per una SU massima complessiva pari a 451,50 mq (Ut= 0.028), collocati nella porzione di ambito adiacente all'edificio consolidato. Relativamente agli standard, sono previsti:

P1 = 20 mq / 100 mq. di Su = mq 90, da monetizzare;

U = 90 mq. / 100 mq. di Su = mq 406. Tale quota di verde pubblico è realizzata all'interno dell'area COL-C.c oggetto di cessione.

Come previsto dalla scheda d'ambito del RUE, l'intervento è finalizzato all'acquisizione gratuita in favore dell'Amministrazione - e sistemazione come parco pubblico - dell'area per dotazioni collettive specificamente perimetrata, per un'area di 13.094 mq, corrispondente all'area verde presso l'abitato “Zola Chiesa”, per la sua connessione con le aree verdi del parco “Vigna Grande” e del Parco “Cavanella”, con realizzazione di un percorso ciclopedonale.

2. RISERVE

Ai sensi dell'art 34, comma 6 della LR 20/2000, la Città metropolitana formula riserve in relazione alle previsioni del POC stralcio che contrastano con i contenuti del PSC o con prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore.

Prendendo atto della coerenza generale del POC stralcio con le previsioni del PSC, si esprimono di seguito alcune valutazioni specifiche.

2.1. ECOSISTEMA FORESTALE

Come emerge dalla documentazione, e come richiamato da ARPAE AACM nella sua istruttoria, la cartografia del Sistema Informativo Forestale dell'Emilia-Romagna, assunto anche nella cartografia del PTM, evidenzia una parziale sovrapposizione tra l'area in esame e il sistema arbustivo. Il progetto prevede che l'area vincolata venga mantenuta a verde, localizzando gli edifici al di fuori di questa. Tuttavia, come evidenziato nella relazione “Valutazione di impatto sulla matrice paesaggio”, l'ortofoto 2022 (Google Earth Pro) del poligono identificato come “arbusteto” evidenzia che la vegetazione arbustiva e arborea, sviluppatasi spontaneamente a seguito del naturale processo di riforestazione, potrebbe aver raggiunto dimensioni e caratteristiche tali da essere classificata come “bosco”. La stessa relazione paesaggistica ritiene che, in caso si prevedano modifiche dell'assetto

attuale dell'area in esame, è opportuno appurare, ad oggi, l'effettiva consistenza della vegetazione neoformata attraverso un rilievo botanico della vegetazione che verifichi il raggiungimento o meno dei criteri dimensionali, tali da definire l'area come "bosco". Nel caso venisse confermato il raggiungimento di questi criteri, l'area sarebbe tutelata ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. g) del Codice dei Beni Culturali e, come evidenziato dalla Soprintendenza nel proprio parere relativo agli aspetti di carattere paesaggistico e ambientale, si presenterebbe una criticità relativa alla sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento.

Si ritiene quindi necessario, ai fini di dimostrare la sostenibilità paesaggistica degli interventi proposti, procedere con un approfondimento volto a verificare la presenza di formazioni boschive come definite all'art. 3 del D. lgs. n. 34/2018 e di attivare le procedure specifiche indicate dalle disposizioni regionali di settore, ricordando che, qualora fosse confermata la presenza del bosco, l'area sarebbe assoggettata, oltre che alle disposizioni del D. lgs. 142/2004, anche alle disposizioni normative di rango regionale e metropolitano. Pertanto, dal momento che tale verifica, qualora l'area interessata dalle nuove costruzioni risultasse sottoposta a vincolo, potrebbe portare ad una revisione significativa delle previsioni edificatorie oggetto del presente POC, si chiede di subordinare l'approvazione dello strumento all'esito di tali verifiche.

Sulla base delle considerazioni riportate **sull'ecosistema forestale**, si formula la seguente

RISERVA n. 1:

Si ritiene necessario procedere con un approfondimento volto a verificare la presenza di formazioni boschive come definite all'art. 3 del D. lgs. n. 34/2018 e di attivare le procedure specifiche indicate dalle disposizioni regionali di settore, ricordando che, qualora fosse confermata la presenza del bosco l'area sarebbe assoggettata, oltre che alle disposizioni del D. lgs. 142/2004, anche alle disposizioni normative di rango regionale e metropolitano. Pertanto, dal momento che tale verifica, qualora l'area interessata dalle nuove costruzioni risultasse sottoposta a vincolo, potrebbe portare ad una revisione significativa delle previsioni edificatorie oggetto del presente POC, si chiede di subordinare l'approvazione dello strumento all'esito di tali verifiche.

2.2. PROGETTO DEL PARCO PUBBLICO

Come previsto dalla scheda d'ambito del RUE, l'intervento in esame è finalizzato all'acquisizione gratuita in favore dell'Amministrazione dell'area per dotazioni collettive specificamente perimetrata, per un'area di 13.094 mq, corrispondente all'area verde presso l'abitato "Zola Chiesa", nonché alla sua sistemazione a parco pubblico. Tale opera consentirà di realizzare la connessione di tale area verde con le aree verdi del parco "Vigna Grande" e del Parco "Cavanella", prevedendo inoltre la realizzazione di un percorso ciclopedonale che ne agevoli la fruizione.

Come si evince dalla relazione "Valutazione di impatto sulla matrice paesaggio", a tutela dell'interesse paesaggistico ed ecologico dell'ambito territoriale interessato dalla cessione, la porzione destinata alla sistemazione di parco pubblico dovrà essere salvaguardata nella sua integrità. Gli interventi dovranno rispettare la vegetazione e le alberature esistenti, nonché prevedere l'uso di adeguate essenze arboree autoctone e in linea col contesto fitoclimatico della zona.

Pertanto, come richiesto da ARPAE AACM nella sua proposta di parere, la documentazione di progetto dovrà essere integrata, in sede di approvazione dello strumento, con il progetto di sistemazione dell'area verde. Inoltre, si chiede di integrare l'Atto d'Obbligo affinché lo stesso preveda che le opere di sistemazione dell'area verde siano eseguite preliminarmente o contestualmente all'edificazione privata, così come previsto dalla scheda di POC.

Sulla base delle considerazioni riportate **sul progetto del parco pubblico**, si formula la seguente

RISERVA n. 2:

Si chiede di integrare la documentazione, in sede di approvazione dello strumento, con il progetto di sistemazione dell'area verde. Inoltre, si chiede di integrare l'Atto d'Obbligo

affinché lo stesso preveda che le opere di sistemazione dell'area verde siano eseguite preliminarmente o contestualmente all'edificazione privata.

2.3. ACCESSIBILITÀ SOSTENIBILE DEL COMPARTO

Si prende atto di quanto emerge dal Rapporto ambientale e dallo studio di traffico, ovvero che per quanto riguarda la mobilità ciclabile, allo stato attuale non sono presenti, nell'intorno prossimo all'area di intervento, infrastrutture ciclabili. Esistono un tratto ciclopedonale a poche decine di metri ad est dall'area oggetto di esame e la previsione del PGTU comunale di sviluppare tale breve tratto verso il centro del Capoluogo.

Per quanto riguarda il trasporto pubblico, l'ambito non è servito da TPL su gomma. La fermata del trasporto pubblico su gomma più vicina all'area di intervento risulta "Zola Predosa Chiesa", posta su Via Risorgimento a circa 700 m di distanza, così come la fermata di SFM lungo la linea S2 Bologna-Vignola.

Come dichiarato dall'Amministrazione nella delibera di adozione del POC stralcio, l'attuazione dell'IUC è finalizzata all'acquisizione dell'area verde che consentirà la connessione dell'abitato con i parchi Vigna Grande e Cavanella, e alla realizzazione del percorso ciclopedonale interno al parco. Si chiede di integrare la documentazione con la rappresentazione del collegamento ciclopedonale previsto all'interno dell'area verde, che ne individui le connessioni con altri percorsi esistenti nelle aree limitrofe.

Si ritiene inoltre necessario che l'Amministrazione assicuri il coordinamento temporale nella realizzazione di quest'opera, garantendo che essa avvenga preliminarmente o contestualmente alla realizzazione degli edifici residenziali, come previsto dalla scheda di POC. Si chiede di integrare l'Atto d'Obbligo in tal senso.

Sulla base delle considerazioni riportate **sull'accessibilità sostenibile del comparto**, si formula la seguente

RISERVA N. 3:

Si chiede di integrare la documentazione con la rappresentazione del collegamento ciclopedonale previsto all'interno dell'area verde, che ne individui le connessioni con altri percorsi esistenti nelle aree limitrofe.

Si chiede inoltre di garantire che la realizzazione del percorso ciclopedonale avvenga preliminarmente o contestualmente alla realizzazione degli edifici residenziali, integrando l'Atto d'Obbligo in tal senso.

2.4. ACQUE METEORICHE

Relativamente allo smaltimento delle acque meteoriche, come segnalato da ARPAE APAM nel proprio parere, dagli elaborati si evince che il progetto ne prevede lo scarico in fognatura, contrariamente a quanto indicato dalla norma regionale, che prescrive che le acque meteoriche siano drenate al suolo, oppure recapitate nel reticolo idrografico superficiale. Hera ha autorizzato l'immissione delle acque meteoriche nella rete fognaria delle acque bianche di via della Pace.

Come richiesto anche da ARPAE AACM nella sua proposta di parere, la Dichiarazione di Sintesi dovrà opportunamente motivare la scelta progettuale di scaricare le acque meteoriche in fognatura.

Sulla base delle considerazioni riportate **sulle acque meteoriche**, si formula la seguente

RISERVA N. 4:

Si chiede di motivare opportunamente, nella la Dichiarazione di Sintesi, la scelta progettuale di scaricare le acque meteoriche in fognatura.

2.5 VALIDITÀ DELLO STRUMENTO URBANISTICO

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 le convenzioni urbanistiche siano stipulate entro i sei anni dall'entrata in vigore della legge stessa, ossia entro il 31.12.2023, 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, anche con riguardo alle realizzazioni private e non solo alle urbanizzazioni e dotazioni oggetto di cessione. Il convenzionamento dovrà quindi avvenire entro tale data e indicare tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni, nonché tutti gli obblighi del Soggetto attuatore derivanti dall'approvazione del piano.

Sulla base delle considerazioni riportate **sulla validità dello strumento urbanistico**, si formula la seguente

RISERVA n. 5:

Si chiede di garantire nella convenzione la coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, mediante il convenzionamento dell'intervento unitario entro il 31.12.2023. Si chiede inoltre di indicare nella convenzione urbanistica tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni, nonché tutti gli obblighi del Soggetto attuatore derivanti dall'approvazione dello strumento, anche con riguardo alle realizzazioni private e non solo alle urbanizzazioni e dotazioni oggetto di cessione.

3. LA 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 nell'ambito delle riserve al POC stralcio, 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. Sostituzione della direttiva approvata con DGR n. 2170/2015", prevede che ARPAE Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana (AACM) predisponga una relazione istruttoria, propedeutica al Parere motivato, nella quale si propone il parere in merito alla valutazione ambientale e la invia alla Città metropolitana.

3.2. GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE

Sono pervenuti alla Città metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: Azienda USL di Bologna, ARPAE distretto di Casalecchio di Reno, Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile Bologna dell'Agenzia regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile, Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio, ATERSIR, HERA, SNAM. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla Valsat in esame, pur condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale.

Si prende atto, inoltre che nel periodo di pubblicazione della Valsat, a far data dal 17.08.2022 e per 45 (quarantacinque) giorni consecutivi, non sono state presentate osservazioni inerenti alla Valsat nell'ambito oggetto di POC.

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 sul POC stralcio**, condizionata al recepimento delle riserve sopra esposte, delle valutazioni in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B) e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella "proposta di parere in merito alla valutazione ambientale" predisposta da ARPAE AACM, (allegato A). In particolare, la valutazione ambientale positiva è stata effettuata tenendo conto di ciò che il Comune ha dichiarato in merito al sistema dei vincoli e delle tutele presenti sull'area oggetto d'intervento, ed in particolare alla non interferenza, allo stato attuale, dell'ecosistema forestale con le aree interessate dall'edificazione. Pertanto, tenendo conto anche di quanto espresso dalla Soprintendenza e da ARPAE AACM, si richiama la Riserva n.1, anche ai fini di dimostrare la sostenibilità paesaggistica dell'intervento.

Il Comune, una volta approvato il Piano, la relativa Dichiarazione di Sintesi e il piano di Monitoraggio, è tenuto a pubblicarli sul proprio sito web e a trasmetterli alla Città metropolitana per gli adempimenti di competenza e ai fini del monitoraggio del consumo di suolo.

5. ALLEGATI

- A. proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da ARPAE AACM;
- 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:
Responsabile Servizio
Pianificazione Urbanistica
Ing. Mariagrazia Ricci

Il Funzionario Tecnico
Servizio Pianificazione Urbanistica
Ing. Silvia Bernardi