

Area Pianificazione Territoriale e della Mobilità Sostenibile

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PUBBLICA
SUB-COMPARTO RESIDENZIALE DENOMINATO "C.13 C" - DELL'AMBITO "AN.E", VIA
NIEVO, LOCALITA' RIALE

del Comune di

ZOLA PEDOSA

PROCEDIMENTO:

Formulazione OSSERVAZIONI
ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii.
in applicazione della disciplina transitoria di cui all'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017
e contestuale valutazione ambientale

Bologna, 10 luglio 2023

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

Fasc. 8.2.2.8/18/2022

Indice:

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO	3
1.1 IL QUADRO NORMATIVO	3
1.2 I CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE	3
2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA	3
2.1 SCHEMA DI ASSETTO	4
2.2 ACCESSIBILITÀ SOSTENIBILE	4
2.3 LAMINAZIONE DELLE PORTATE DI ACQUE METEORICHE	5
2.4 RUMORE	5
2.5 RISCHIO IDRAULICO	6
2.6 VALIDITÀ DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI	6
3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE E PARERE SULLE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ LOCALE	6
3.1 PREMESSA	6
3.2 GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE	7
3.3 LE CONCLUSIONI	7
4. GLI ALLEGATI	7

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

1.1 IL QUADRO NORMATIVO

La L.R. 24 /2017 sulla “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, in vigore dal 1 gennaio 2018, finalizzata al contenimento del consumo di suolo, alla promozione della rigenerazione dei territori urbanizzati ed al miglioramento della qualità urbana, nonché alla tutela e valorizzazione dei territori agricoli, ha come obiettivi la tutela e la valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio ed incentivare le condizioni di attrattività del sistema regionale per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie. A tal riguardo, oltre a definire i nuovi strumenti urbanistici comunali, indica i relativi procedimenti di approvazione, ammettendo all'art. 4, comma 4 lettera c), l'adozione di PUA e loro varianti durante il periodo transitorio di quattro anni dalla entrata in vigore della stessa legge.

L'articolo 35 della L.R. 20/2000 indica il procedimento approvativo del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), prevedendo che sia trasmesso alla Città metropolitana, la quale può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore.

1.2 I CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

Il Comune di Zola Predosa propone il PUA di iniziativa pubblica per l'attuazione del sub-comparto denominato C13.C dell'ambito AN.e2, individuato dal PSC come “*Ambiti in fase di trasformazione, con caratteri prevalenti di nuovo insediamento*”. L'intero ambito AN.e2 è da attuarsi secondo quanto definito dagli accordi ex-art. 18 della LR n.20/2000 sottoscritti con i proprietari delle aree e dalla Variante di anticipazione approvata con DGP n. 418/2013. Il PSC vigente ha infatti confermato i contenuti della Variante di anticipazione e consentito l'attuazione dell'ambito AN.e2 anticipatamente al POC (art. 6.20 delle NTA del PSC). La Variante e gli accordi sopra richiamati, prevedevano la divisione dell'ambito in 3 sub-comparti, attuabili con uno o più Piani particolareggiati/PUA. I sub-comparti C13.A e C13.B risultano ad oggi in fase di attuazione (PUA approvato con DGC n. 4/2016).

Il sub-comparto C13.C ha una St di 11.797 mq ed è stato acquisito dal Comune, privo di capacità edificatoria autonoma, in quanto destinato al trasferimento di diritti di edificabilità assegnati a titolo perequativo in ragione degli obiettivi pubblici perseguiti dall'Amministrazione, in particolare l'acquisizione di aree facenti parte del Parco Giardino Campagna. In particolare il PRG prevedeva per il sub-ambito C13.C la possibilità di insediamento di quote di capacità edificatorie trasferite da diverse aree, per un totale di 3.539 mq (Ut = 0,30 mq/mq).

Il sub-comparto C13.C oggetto della presente relazione è attualmente utilizzato a fini agricoli, delimitato ad est dal rio “La Fossa-Felicina”, a sud dalla linea ferroviaria SFM che collega la stazione di Bologna alle stazioni del Comune di Zola Predosa (Zola Chiesa, Zola Centro e Zola Pilastrino) e a nord, oltre i sub-comparti A e B, dall'asse viario SP 569 Nuova Bazzanese. I nuovi alloggi saranno accessibili mediante una strada di accesso di nuova realizzazione che completa quella in carico ai sub-comparti A e B, collegandosi a Via Ippolito Nievo.

Il PUA proposto prevede la realizzazione di edifici residenziali per una SU complessiva pari a 3.539 mq, per 46 alloggi, suddivisi in 3 lotti di 5 piani fuori terra. L'attuazione dell'ambito comporterà inoltre la realizzazione di 3756,58 mq di verde pubblico e 803,18 mq di parcheggi pubblici. È prevista la realizzazione di un percorso ciclopedonale interno all'ambito e di una porzione della duna di mitigazione che serve l'intero comparto C13, realizzata extra-comparto.

2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

Si riconosce in termini generali la conformità della proposta del PUA, in attuazione del PSC vigente, alle previsioni urbanistiche del PSC stesso relative all'ambito AN.e2. Si segnalano di seguito alcune osservazioni.

2.1 SCHEMA DI ASSETTO

In sede di adozione della variante anticipatoria al PRG relativa al comparto C.13 era emersa la necessità di fornire uno schema di assetto per l'intero quadrante delimitato a nord dalla Nuova Bazzanese, a sud dalla ferrovia e ad est da via Ippolito Nievo. Infatti, l'area comprendeva, oltre al comparto C.13 caratterizzato da una conformazione ad "L", anche l'ambito per nuovi insediamenti AN.10. Si chiede all'Amministrazione di chiarire se l'ambito AN.10 sia stato attuato, anche solo parzialmente, e di fornire in sede di approvazione del PUA uno schema di assetto complessivo per l'intero quadrante, che evidenzi le connessioni stradali, ciclopedonali e le dotazioni di verde e mostrando inoltre come queste si relazionano tra loro.

OSSERVAZIONE 1:

Si chiede di fornire uno schema di assetto complessivo per l'intero quadrante delimitato a nord dalla Nuova Bazzanese, a sud dalla ferrovia e ad est da via Ippolito Nievo, evidenziando le connessioni stradali, ciclopedonali nonché le dotazioni di verde e come queste si relazionino tra loro, dando conto anche della eventuale attuazione dell'ambito AN.10.

2.2 ACCESSIBILITÀ SOSTENIBILE

Il comparto si trova all'interno di una vasta area interclusa tra la ferrovia, la Nuova Bazzanese (SP569) e l'area produttiva/commerciale di via Nievo/via D'Antona, in prossimità dell'area commerciale di via De Curtis a Casalecchio. Si tratta perciò di una zona caratterizzata da elevati flussi di traffico. Considerata la trasformazione in atto e il prossimo insediamento di diverse centinaia di nuovi residenti, si chiede di fornire una ricognizione dei collegamenti pedonali e ciclopedonali che interessano l'intera area, dando conto anche di eventuali collegamenti in progetto (specificandone i tempi di attuazione) e di potenziali criticità che necessitino di interventi di adeguamento, come rilevato anche da ARPAE AACM.

In generale, in merito all'accessibilità veicolare e ciclopedonale, si richiama quanto espresso dal PUMS ai capitoli 4.4.4 e 6.2.2.4 sul rispetto dei requisiti prestazionali e delle condizioni di sostenibilità relativi al miglioramento dell'accessibilità. Si segnala quindi l'opportunità di adottare tecniche di moderazione del traffico motorizzato (zone 30, isole ambientali, zone 10, etc.) anche utilizzando alberature, aiuole, sistemi urbani di drenaggio sostenibile, per favorire la mobilità attiva e l'uso della strada come spazio condiviso, con valutazione della possibilità di realizzare insediamenti o comparti "car-free"; di progettare e realizzare gli accorgimenti necessari per garantire elevati livelli di sicurezza stradale e per ridurre l'inquinamento acustico; di sistemare le superfici stradali e dei parcheggi con soluzioni volte al miglioramento del microclima urbano (alberature, una pianta ogni due posti auto, verde diffuso, pavimentazioni e asfalti speciali, etc.) e alla mitigazione degli effetti del riscaldamento (isole di calore); di adottare misure per favorire la diffusione della mobilità elettrica, in armonia con i contenuti del PUMS, par. 8.3.2, prevedendosi in particolare la realizzazione di punti di allaccio per la ricarica dei veicoli elettrici almeno per il 20% degli stalli di parcheggio pertinenziale.

Per quanto concerne il traffico veicolare, l'incremento dovuto al nuovo insediamento va valutato in termini assoluti oltre che percentuali, in relazione ai quali le ulteriori quote di mezzi motorizzati privati risultano significative. Si chiede pertanto di prevedere un monitoraggio dei flussi di traffico veicolare nelle vie di accesso al comparto, che consenta in futuro anche di valutare l'eventualità di una estensione del servizio di TPL per far meglio fronte alle necessità dei residenti dell'intero comparto C13.

OSSERVAZIONE 2:

Si chiede di fornire una ricognizione dei collegamenti pedonali e ciclopedonali che interessano l'intera area. Si chiede inoltre, in coerenza con le indicazioni del PUMS, di

garantire il rispetto dei requisiti prestazionali e delle condizioni di sostenibilità relativi al miglioramento dell'accessibilità sostenibile. Si chiede infine di prevedere nella Valsat un monitoraggio dei flussi di traffico veicolare presso le vie di accesso al comparto, esplicitandolo nella Dichiarazione di Sintesi.

2.3 LAMINAZIONE DELLE PORTATE DI ACQUE METEORICHE

In merito al sistema di laminazione, si evince dagli elaborati che verrà realizzato un sistema diffuso, in cui ogni lotto privato è dotato di una vasca di laminazione. Prendendo atto che l'elaborato b.1.4 "Superfici permeabili e verifica standard" riporta ed individua le aree a permeabilità profonda e quelle semi-permeabili, dimostrando il rispetto dell'indice di permeabilità minimo richiesto del 35% della superficie territoriale, si chiede di produrre in sede di approvazione del PUA un elaborato che specifichi la localizzazione di tutte le vasche di laminazione per dimostrare la non interferenza con le superfici permeabili del comparto. Si chiede inoltre di specificare nella Convenzione urbanistica chi sarà il soggetto che assume l'onere, sia economico che operativo, della manutenzione delle vasche. Infine, in merito a quanto riportato dalla Agenzia regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile nel proprio parere, si rimanda al Comune per la verifica della esecuzione dei lavori di risezionamento del Rio Felicina e i relativi attraversamenti. A tal proposito, si chiede di predisporre, in fase di approvazione del PUA, un elaborato che metta in evidenza la nuova sezione del Rio Felicina con le relative fasce di inedificabilità.

OSSERVAZIONE 3:

Rimandando all'Amministrazione comunale la verifica dell'avvenuto risezionamento del Rio Felicina, si chiede di integrare la documentazione in fase di approvazione del PUA con un elaborato che metta in evidenza la nuova sezione del Rio Felicina e le relative fasce di inedificabilità. Inoltre, si chiede produrre un elaborato che specifichi la localizzazione di tutte le vasche di laminazione per dimostrare la non interferenza con le superfici permeabili del comparto e di specificare nella Convenzione urbanistica chi sarà il soggetto che assume l'onere, sia economico che operativo, della manutenzione delle vasche.

2.4 RUMORE

Il comparto in esame vedrà l'assegnazione di Classe Terza acustica; allo stesso competeranno pertanto limiti assoluti di immissione sonora diurna/notturna rispettivamente pari a 60.0 dB(A) / 50.0 dB(A). Dalle simulazioni risulta che presso la quasi totalità dei fabbricati di progetto sia atteso il rispetto dei limiti propri della Classe Terza di destinazione d'uso. Richiamando quanto già evidenziato da ARPAE APAM e AACM, è necessario che ogni abitazione raggiunga il rispetto dei limiti di classe terza, comprese quelle al 5° piano. Richiamando quanto espresso da ARPAE AACM, si chiede pertanto di riprogettare il 5° piano per garantire il rispetto della III classe acustica in osservanza delle prescrizioni indicate da ARPAE APAM.

Inoltre, poiché la duna di mitigazione – nella sua interezza – è da considerarsi necessaria al raggiungimento degli obiettivi di mitigazione acustica, come richiesto da ARPAE AACM, si chiede che la sua completa realizzazione sia precedente o contemporanea alla costruzione degli edifici residenziali, comunque vincolando l'agibilità di questi ultimi al completamento dell'opera di mitigazione. Si chiede di esplicitare tale condizione nella Convenzione urbanistica e nella NTA del PUA.

Infine, si prende atto di quanto dichiarato nel Rapporto di Valsat: *"In fase di rilascio del Permesso di Costruire per ciascun singolo intervento, si dovranno prevedere studi di Valutazione Previsionale di Clima Acustico in conformità all'art 8 della L 447/95 e della normativa regionale e della regolamentazione comunale vigente, che consentano di confermare quanto precedentemente riportato e di valutare eventualmente la realizzazione di ulteriori misure di mitigazione"*. A tal fine, per verificare il rispetto dei limiti acustici e l'efficacia delle mitigazioni, si chiede di integrare la Valsat, dandone evidenza nella Dichiarazione di Sintesi, prevedendo anche un monitoraggio acustico post-operam.

OSSERVAZIONE 4:

Si chiede di riprogettare il 5° piano per garantire il rispetto della III classe acustica. Inoltre, si chiede di prevedere, della Convenzione urbanistica e nelle NTA del PUA, che la realizzazione della duna di mitigazione acustica sia precedente o contemporanea alla costruzione degli edifici residenziali, comunque vincolando l'agibilità di questi ultimi al completamento dell'opera di mitigazione. Infine, si chiede di integrare la Valsat, dandone evidenza nella Dichiarazione di Sintesi, prevedendo un monitoraggio acustico post-operam.

2.5 RISCHIO IDRAULICO

In relazione alle mappe di pericolosità idraulica, l'area in oggetto risulta in P1 per il reticolo idrografico naturale principale e in P2 per il reticolo secondario artificiale.

Si rileva che lo studio presentato non individua accorgimenti né buone pratiche per assicurare il non incremento del rischio idraulico, e demanda tale individuazione a fasi successive relative alla costruzione dei singoli lotti ed edifici. Viceversa è in questa fase che devono essere indicate le azioni necessarie per il non incremento del rischio idraulico. Si chiede pertanto di dettagliare le azioni - tra cui si richiama a titolo esemplificativo il divieto di realizzare piani interrati, la definizione di una diversa quota di imposta - e gli accorgimenti specifici che gli Attuatori saranno tenuti a rispettare, specificando tali impegni nella Convenzione urbanistica e nella Dichiarazione di Sintesi.

OSSERVAZIONE 5:

Si chiede di dettagliare le azioni e gli accorgimenti per la riduzione del rischio idraulico che gli Attuatori saranno tenuti a rispettare, specificando tali impegni nella Convenzione urbanistica e nella Dichiarazione di Sintesi.

2.6 VALIDITÀ DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI

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 i PUA siano approvati e convenzionati entro i 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.

OSSERVAZIONE 6:

Si richiama la necessità di garantire nella convenzione la necessaria coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, indicando tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni.

3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE E PARERE SULLE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ LOCALE

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 della verifica di conformità urbanistica, 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 L'Area Autorizzazioni e Concessioni AAC Metropolitana di ARPAE 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.

In applicazione dell'art. 5 della L.R. 19/2008, la Città metropolitana esprime inoltre il parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B).

3.2 GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE

Sono pervenuti alla Città metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL, ARPAE APAM, Consorzio di Bonifica Renana, 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, E-Distribuzione, Comando Provinciale VV.FF. 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 02.02.2022 e per 60 (sessanta) giorni consecutivi, non sono state presentate osservazioni inerenti alla Valsat nell'ambito oggetto di PUA.

3.3 LE 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 del PUA, condizionata al recepimento delle osservazioni 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 AACM di ARPAE (allegato A).**

4. GLI 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

Firmato:
Funzionario tecnico Servizio
Pianificazione Urbanistica
Ing. Silvia Bernardi