

Area Pianificazione Territoriale e della mobilità sostenibile

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

ACCORDO OPERATIVO

PORZIONE DI AMBITO AR.s6 IN VIA DEL GRETO – MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 21

del Comune di

ZOLA PREDOSA

PROCEDIMENTO:

Parere in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale dell'Accordo Operativo (art. 19 LR n. 24/2017)

Bologna, 20 dicembre 2023

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

Fasc. 8.2.7.2/10/2023

INDICE

1. QUADRO DI RIFERIMENTO

1.1 PREMESSA

1.2 CONTENUTI DELL'ACCORDO OPERATIVO

2. VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

2.1 ESITI DELLA CONSULTAZIONE

2.2 VALUTAZIONI PRELIMINARI

2.2.1 ASSETTO URBANISTICO

2.2.2 DOTAZIONE DI VERDE PUBBLICO

2.2.3 EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

2.2.4 MOBILITA' DEL COMPARTO E CONNESSIONE ALLA RETE DEL TRASPORTO PUBBLICO
LOCALE

2.2.5 COMPATIBILITA' IDRAULICA

2.2.6 PERMEABILITA'

2.2.7 SUOLO E SOTTOSUOLO

2.2.8 TUTELA DEL PAESAGGIO

2.2.9 ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI

2.2.10 CLIMA ACUSTICO

2.2.11 MODIFICHE SOSTANZIALI

2.2.12 VALIDITA' DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI

2.3 RISCHIO SISMICO E IDROGEOLOGICO

2.4 CONCLUSIONI

3. ALLEGATI

1. Quadro di riferimento

1.1 Premessa

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, indicandone i relativi procedimenti di approvazione. La suddetta normativa stabilisce altresì (art. 4) che, fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), il Comune possa promuovere la presentazione di proposte di Accordi operativi, aventi contenuti ed effetti di cui all'art. 38, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei PSC vigenti. A tale scopo, il Consiglio Comunale assume un'apposita delibera di indirizzo con la quale stabilisce, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte. Nel caso in cui intenda predisporre la delibera di indirizzo, il Comune pubblica un avviso pubblico di manifestazione di interesse che indica i termini, i contenuti e le modalità con le quali i privati possono avanzare le loro proposte circa le previsioni del vigente PSC da attuare attraverso Accordi operativi. Il Comune assume le proprie determinazioni sulle proposte avanzate ed adotta la delibera di indirizzo entro i successivi novanta giorni.

La Delibera di giunta Regionale n. 954 del 25/06/2018 “*Composizione e modalità di funzionamento dei Comitati urbanistici e istituzione del tavolo di monitoraggio dell'attuazione della Legge, ai sensi degli artt. 47 e 77 della nuova legge urbanistica regionale (LR n. 24/2017)*”, che chiarisce la composizione, le competenze ed il funzionamento del Comitato Urbanistico Metropolitan (CUM), stabilisce all'art. 7 che il CUM si esprime anche sugli Accordi Operativi predisposti nel corso del periodo transitorio ai sensi dell'art. 4 commi 1, 2 e 3 della LR n. 24/2017 per i Comuni facenti parte del proprio ambito territoriale.

In attuazione della nuova disciplina regionale, la Città metropolitana di Bologna ha istituito il Comitato Urbanistico Metropolitan, con Atto del Sindaco metropolitano PG n. 52466/2018 del 26/09/2018, definendo la composizione dello stesso e quella della struttura tecnico-operativa di supporto.

Il Comune di Zola Predosa ha avviato il percorso attuativo delle previsioni del PSC vigente, promuovendo la presentazione di proposte ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 24/2017, attraverso l'approvazione dell'Atto di Indirizzo con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 13/06/2018 (e ss.mm.).

Entro i termini, i Soggetti Titolari del comparto AR.s6 in Via del Greto, hanno presentato una manifestazione di interesse per l'attuazione dell'ambito, tramite proposta di Accordo Operativo (ex art. 38 LR 24/2017). L'Amministrazione Comunale, con delibera n.22 del 22/02/2023, ha provveduto a selezionare la manifestazione di interesse oggetto del presente procedimento, ritenendola conforme allo strumento urbanistico e condivisibile nei suoi contenuti.

1.2 Contenuti dell'Accordo operativo

L'area oggetto di proposta di Accordo Operativo è collocata nel Comune di Zola Predosa, per una ST totale di 40.303,00 mq di cui 15.984 mq in una porzione dell'ambito di riqualificazione per ridisegno e rigenerazione urbana AR.s6 e 24.319 mq in ambito per spazi e attrezzature collettive di rilievo comunale COL.C.c, rispettivamente dentro e fuori dal perimetro del territorio urbanizzato. L'area è localizzata a sud-est del Capoluogo comunale nelle vicinanze della Villa Storica Zanghini-Gargani, e confina ad Est con un comparto produttivo-commerciale attualmente in uso a carattere prevalente direzionale-commerciale, parte dell'ambito AR.s6, e a Nord con il complesso parrocchiale di San Tommaso, ad altri fabbricati residenziali che si affacciano su Via Torquato Tasso, frutto dell'espansione del tessuto urbanizzato avvenuto tra anni '80 del secolo scorso e l'inizio degli anni 2000.

Ad ovest l'area è delimitata dal Parco Fluviale del Torrente Lavino, di cui l'ambito COL.C.c fa parte, e a sud dalla Via del Greto, che separa l'ambito produttivo-commerciale esistente da aree rurali ad uso agricolo non zootecnico.

La scheda normativa n.21 dell'Atto di indirizzo prevede la collocazione una capacità edificatoria (SU assegnata) pari a mq 4.054,76 per usi residenziali, e fino ad un 10% di usi urbani compatibili con la residenza ai sensi dell'art 3.1.6 c. 5 del RUE, e l'intervento, oltre alla dismissione e riqualificazione di una porzione est dell'ambito AR.s6, deve concorrere alla realizzazione, sull'area COL.C.c oggetto di cessione (24.319 mq) del Parco Pubblico facente parte del Parco Fluviale del Lavino oltre alla sistemazione del percorso fluviale esistente, a titolo di Contributo di sostenibilità.

La proposta di Accordo Operativo, in coerenza con la scheda di cui sopra, prevede la parziale attuazione dell'ambito AR.s6 per la porzione ovest, occupando una parte attualmente libera a verde e un'area minore, di estensione pari a 9.000 mq, ottenuta dall'eliminazione di un fabbricato produttivo attualmente dismesso e degradato, denominato "Ex SAMP-utensili" ..

La quantità edilizia complessiva dell'Accordo operativo, come prevista dalla scheda di ambito n.21, pari a SU di mq 4.054,76 per destinazioni residenziali, di cui almeno mq 811 destinati all'ERS (20% della SU), e usi compatibili con la residenza non comportanti aumenti di carico urbanistico.

L'intervento prevede la realizzazione di 62 unità immobiliari all'interno di un macrolotto di superficie fondiaria pari a 10.920 mq distribuite in 4 lotti di edificazioni private, che rappresentano le unità minime di intervento, in cui saranno realizzati edifici tra i 2 e i 4 piani fuori terra. Si fa presente che le NTA prevedono che i perimetri dei lotti potranno essere modificati in sede di titolo abilitativo.

Il quantitativo di superficie standard minima di dotazioni territoriali, pari a mq 3.649,28 richiesti dalla scheda d'ambito n.21 dell'Atto di Indirizzo, è garantito dal reperimento di parte di tale superficie nell'ambito COL.C.c (3.153,76 mq); la restante parte di COL.C.c, pari a mq 21.165,24, è da cedere al Comune quale area extra standard, necessaria alla realizzazione del Parco fluviale del Lavino, a titolo di contributo di sostenibilità. È inoltre prevista la partecipazione del Soggetto attuatore mediante la risistemazione delle connessioni ciclopedonali e le opere di messa in sicurezza e funzionalità dell'incrocio Via Garibaldi e Via del Greto. I parcheggi pubblici P1, pari a mq 853,94, sono posti in posizione baricentrica con accesso tramite nuova viabilità e altri al margine Nord accessibili direttamente da Via del Greto.

Gli elaborati costituenti la proposta sono stati depositati per un periodo di 60 giorni dalla data di pubblicazione al BURER del relativo avviso (15/03/2023) e sono stati trasmessi, oltre che agli Enti e Soggetti competenti in materia ambientale, anche all'Area Pianificazione Territoriale e Mobilità Sostenibile della Città metropolitana di Bologna, con nota acquisita agli atti con PG 14360 del 10/03/2023, al fine di consentire l'espressione del parere motivato sulla ValSAT da parte del CUM. Con propria nota PG 18094 del 27/03/2023, il Servizio Pianificazione Urbanistica della Città metropolitana di Bologna ha formulato una nota sospensiva al fine di acquisire chiarimenti ed integrazioni. Il Comune ha trasmesso gli elaborati integrativi e sostitutivi acquisiti con nota PG 50938 del 29/08/2023.

Il CUM, avendo verificato la completezza della documentazione tecnica e amministrativa trasmessa, ha valutato la necessità di convocare la Struttura Tecnica Operativa, riunitasi il giorno 27/10/2023, al fine di approfondire temi specifici.

Ad esito della STO, è stata fornita ulteriore documentazione integrativa, acquisita con PG 72621 del 04/12/2023, e dei relativi pareri di competenza degli Enti e Soggetti competenti, che hanno dato avvio al procedimento oggetto della presente istruttoria.

Si dà atto che, in seguito alla seduta di STO sopra richiamata, è stata apportata la revisione non sostanziale dell'assetto urbanistico del comparto al fine di adeguarla alla riserva acclarata rispetto alla necessità di contenere l'intervento di trasformazione previsto all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, ovvero escludendo dalla trasformazione l'ambito COL.C.c.

2. Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale

La Città metropolitana, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 24/2017 e del D.Lgs. n. 152/2006, 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, avvalendosi del supporto tecnico di ARPAE AACM che predispose una relazione istruttoria nella quale si propone il parere in merito alla valutazione ambientale.

2.1 Gli esiti della consultazione

Ad esito della consultazione sono pervenuti alla Città metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL, ARPAE APAM, Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e paesaggio, Settore sicurezza territoriale e protezione civile – Distretto Reno. Hanno inoltre espresso il loro parere/nulla osta i seguenti enti: Comando Militare Esercito "EMILIA ROMAGNA", SNAM, Comando dei Vigili del Fuoco Bologna, HERA, Aeronautica Militare, Unione Reno Lavino Samoggia - Servizio Tecnico, Valorizzazione del territorio e aree montane, Consorzio della Bonifica Burana. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla ValSAT in esame, pur condizionando gli interventi ad alcune misure di sostenibilità ambientale, sintetizzate nell'allegata proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da ARPAE AACM.

La proposta di Accordo operativo è stata depositata per un periodo di 60 giorni consecutivi dall'avviso sul BURERT dal 15/03/2023 al 14/05/2023 e l'Amministrazione Comunale dichiara di non aver ricevuto osservazioni.

2.2 Valutazioni preliminari

Anche grazie all'ultima revisione, si rileva la generale coerenza della proposta con gli obiettivi del PSC e della scheda d'ambito n.21 della Delibera di Indirizzo approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 13/06/2018 e ss.mm., oltre alle condizioni espresse nella valutazione ambientale, si ritiene utile fornire alcune considerazioni tecniche volte a garantire la piena coerenza tra l'Accordo Operativo ed il sistema di pianificazione comunale e sovraordinato.

2.2.1 Assetto urbanistico

L'ultima revisione della proposta di Accordo Operativo permette di contenere l'ambito di trasformazione all'interno del perimetro del territorio urbanizzato. Tuttavia nella "Relazione di Interpretazione Autentica per Verifica di Conformità al PSC RUE di Proposte di Accordi Operativi ai Sensi dell'art.38 c.1,2,3 della LR 24/2017" acquisita con nota PG 74708 del 12-12-2023, si fa riferimento ancora all'ammissibilità di correzione della perimetrazione cartografica degli ambiti e del perimetro del territorio urbanizzato.

A tal proposito, si ricorda che ai sensi dell'articolo 28 lettera e) della LR 20/2000, spetta al PSC definire il territorio urbanizzato e, in riferimento all'articolo 32 bis c.1 lettera d), la medesima prevede l'applicazione di varianti specifiche al PSC qualora "*non modifichino le previsioni di cui all'articolo 28 comma 2 lettere a), b), c) ed e)*", escludendo quindi la possibilità di modificare il perimetro del territorio urbanizzato attraverso tale procedimento. Si ricorda, inoltre, che nel periodo transitorio della LR 24/2017, così come precisato dall'articolo 4 della medesima legge, è possibile attuare previsioni di insediamento in coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti e pertanto tutti gli interventi non possono comportare variante alla pianificazione.

Pertanto si ribadisce la richiesta di contenere l'intervento all'interno del territorio urbanizzato come indicato dalla proposta in oggetto, grazie alle ultime modifiche effettuate successivamente alla STO del CUM del 27 ottobre 2023.

2.2.2 Dotazione di verde pubblico

In riferimento al quantitativo di dotazioni territoriali (U) da cedere al Comune, si rileva che la superficie è stata parzialmente reperita all'interno dell'area di COL.C.c.

Dalla lettura normativa comunale vigente, in particolare dall'articolo 3.1.2. comma 2 del RUE, si evince che l'ambito COL.C.c possa essere destinato a fornire la compensazione di dotazioni complessive minime prescritte dal PSC, pertanto la scelta di reperire parte della dotazione dentro la ST della COL è da ritenere coerente con gli strumenti urbanistici vigenti.

Si sottolinea, come richiamato anche da ARPAE AACM, l'importanza di garantire la fruibilità dell'area di verde pubblico in ragione dell'esigenza di assicurare anche la funzione aggregativa al suo interno,

pertanto, in considerazione della presenza della linea aerea di media tensione e della fascia di rispetto stradale, richiamando quanto espresso da ARPAE, non dovranno essere realizzate aree, luoghi, spazi che permettano la permanenza di persone oltre le 4 ore giornaliere.

Inoltre, con riferimento alle NTA dell'Accordo operativo (pagina 8), viene stabilito che in tutte le aree di verde pubblico è “ammessa la localizzazione di reti tecnologiche e di manufatti a servizio delle infrastrutture a rete e servizi pubblici”. Si chiede di integrare la NTA specificando che nell'ipotesi di nuovi manufatti all'interno dell'area di verde pubblico, questi dovranno essere collocati in modo da non intaccare ulteriormente l'area verde, già interessata dal passaggio dell'elettrodotto, sia dal punto di vista della fruibilità che dell'impatto visivo, in ragione della rilevanza paesaggistica dell'ambito fluviale adiacente e delle immediate vicinanze con il bene storico.

Si richiama inoltre il parere della Soprintendenza in merito alla scelta delle essenze arboree e alle distribuzioni planimetriche del verde pubblico, in quanto elementi essenziali per garantire la coerenza con il paesaggio tradizionale circostante. La piantumazione delle specie arboree, oltre ad essere compatibile con le aree di sviluppo, specie quella in pertinenza idraulica, dovrà tenere conto altresì del rispetto della fascia demaniale di almeno 4 metri di larghezza (RD 523/1904) per il transito dei mezzi operativi per la manutenzione della sponda destra del Lavino, tenuto conto di quanto sollevato dal Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile Distretto Reno.

Infine, come ulteriore precisazione, in riferimento alla tavola B.03.1, si fa notare che il quantitativo riportato di aree U reperito nella parte di ambito destinata a COL (mq 3.153,76) risulta essere molto più elevato (rappresenta circa il 67% del totale di aree U di progetto) rispetto a quanto mostrato dall'elaborato grafico, dal quale sembrerebbe che meno della metà di superficie U sia stata reperita in ambito COL.C.c.

Pertanto, in riferimento alle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi (aree U), richiamando anche quanto espresso da ARPAE AACM, si chiede di integrare le NTA della proposta di Accordo Operativo con una prescrizione che limiti, all'interno della fascia di DPA dell'elettrodotto, l'inserimento di aree, luoghi e spazi (nonché aree gioco per l'infanzia e/o aree verdi attrezzate) destinati ad una permanenza prolungata di persone per temi superiori alle 4 ore giornaliere;

In merito al progetto paesaggistico del verde pubblico si chiede di garantire la restituzione di un'immagine tipica del paesaggio tradizionale e per le operazioni di piantumazione di rispettare la coerenza con il Regolamento comunale del Verde e con le Linee guida per la forestazione metropolitana, oltre che garantire il rispetto della fascia di rispetto demaniale di 4 metri di larghezza.

2.2.3 Edilizia Residenziale Sociale

La proposta di AO nelle NTA prevede la realizzazione di una quota di ERS di almeno mq 811, pari al dimensionamento dell'offerta abitativa di ERS di cui all'articolo 4.7 comma 12 delle Norme del PSC. Non essendo presenti elaborati che diano contezza del numero di alloggi, descrivano le tipologie di alloggio sociale, né diano indicazione della localizzazione o tantomeno della modalità di attuazione attraverso interventi pubblici e/o privati, si chiede di esplicitare dati elementi all'interno della proposta di Accordo operativo.

2.2.4 Mobilità del comparto e connessione alla rete del trasporto pubblico locale

In generale, in merito all'accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale, si richiama quanto espresso sia dal PUMS (capitoli 4.4.4 e 6.2.2.4) che dal PTM (Art. 38) sul rispetto dei requisiti prestazionali e delle condizioni di sostenibilità relativi al miglioramento dell'accessibilità.

Si segnala in primo luogo la necessità, per l'intervento di messa in sicurezza dell'incrocio di via Garibaldi e via Greto, di prevedere l'adeguamento dell'attraversamento a ciclopedonale, e di

introdurre la limitazione a 30 km/h accompagnata da opportuni interventi di moderazione nelle vie Greto e Tasso come in parte già previsto dal progetto.

L'intervento nel suo complesso va dunque inserito e sviluppato come parte di una rete residenziale diffusa da configurarsi progressivamente in maniera estensiva come Zona 30, in modo da garantire moderazione e promiscuità nel suo utilizzo in particolare da auto e bici. Tale approccio consentirà di aumentare la fruibilità e la percorribilità del contesto di inserimento sia da parte dei pedoni che dei ciclisti in un'ottica di spazio condiviso, oltre a garantirne sicurezza e gradevolezza nella sua principale accezione di ambito residenziale, anche in relazione alla vicinanza con il comprensorio parrocchiale e le palestre, nonché per aumentare l'accessibilità alle fermate del trasporto pubblico sia su via Garibaldi che sulla via Bazzanese in continuità e a completamento dei percorsi esistenti. Si raccomanda quindi l'introduzione di interventi di moderazione del traffico e di riorganizzazione e qualificazione dell'ambiente stradale a partire da Via Greto, anche mediante restringimento della carreggiata, progettando e realizzando gli interventi necessari volti a garantire elevati livelli di sicurezza stradale sia reale che percepita, favorire la mobilità attiva e l'uso della strada come spazio condiviso, dimensionando i percorsi ad essi dedicati su misure ottimali (non minime), ridurre l'inquinamento acustico, anche utilizzando alberature, aiuole, sistemi urbani di drenaggio sostenibile, sistemare le superfici stradali e dei parcheggi con soluzioni volte al miglioramento del microclima urbano e alla mitigazione degli effetti del riscaldamento (isole di calore) come giardini della pioggia, alberature (almeno una pianta ogni due posti auto), verde diffuso, pavimentazioni e asfalti speciali, etc.,

Inoltre vanno garantite adeguate dotazioni per la mobilità sostenibile ed in particolare:

- spazi per la sosta e ricarica delle biciclette, possibilmente coperti con rastrelliere ad archetto, in diretta prossimità degli accessi alle abitazioni di ciascun lotto, oltre a quelli da prevedersi necessariamente nelle aree di sosta pubblica, anche con possibilità di ricarica elettrica, a partire dal parcheggio lungo via Greto di fronte all'area parrocchiale e palestra;
- punti di allaccio per la ricarica dei veicoli elettrici almeno per il 20% degli stalli di parcheggio pertinenziale, per favorire la diffusione della mobilità elettrica in coerenza con il PUMS (capitolo 8.3.2)

Secondo l'approccio sopra richiamato, osservando la nuova viabilità e i relativi percorsi ciclabili e pedonali individuati, si riportano le seguenti indicazioni di buona progettazione fortemente raccomandate per la riorganizzazione dei percorsi a favore della mobilità attiva, anche in estensione a quanto presentato:

- sviluppo del nuovo asse ciclopedonale a ovest del comparto in continuità e sicurezza con il percorso ciclabile di via Tasso con miglioramento dell'intersezione con via Greto mediante pedana rialzata, come previsto, e introduzione di attraversamento ciclopedonale, anche in qualità di intervento di moderazione;
- dimensionamento ottimale della sezione del nuovo asse ciclopedonale pari ad almeno 3-3,5 metri e di tutti i nuovi marciapiedi a 2 metri, per aumentarne fruibilità e comfort;
- introduzione di percorsi ciclabili dedicati a partire dal nuovo asse ciclopedonale per garantire accessibilità ciclabile diretta ai lotti in bicicletta, prevedendo un adeguato posizionamento degli stalli per la sosta delle bici in prossimità degli accessi (come già sopra indicato);
- riqualificazione di via Greto, valutando sia l'ampliamento e la qualificazione del percorso ciclopedonale esistente che l'adeguamento a ciclopedonale del marciapiede previsto prolungandolo fino al nuovo percorso ciclopedonale trasversale di raccordo con il parco fluviale; sempre attestandosi su misure ottimali delle relative sezioni;
- adeguamento dell'andamento dei nuovi percorsi previsti alla percorrenza in bicicletta, attraverso l'eliminazione degli "angoli retti".

Si segnala che i nuovi percorsi per la mobilità attiva previsti concorrono al collegamento con la diramazione della Linea #3 della Bicipolitana che collega Zola con Monte San Pietro rappresentata dal percorso ciclopedonale esistente lungo il fiume Lavino.

Infine si sottolinea l'importanza della realizzazione di opere di innalzamento ecologico a partire dalla dotazione di verde sia per la mitigazione del clima che per la gradevolezza dei nuovi percorsi per la mobilità attiva e le nuove aree di sosta, anche con in linea con le indicazioni delle Linee guida per la forestazione metropolitana.

Si chiede dunque di aggiornare gli elaborati di Accordo Operativo con le necessarie modifiche progettuali in recepimento delle indicazioni del PUMS sul rispetto dei requisiti prestazionali e delle condizioni di sostenibilità relativi al miglioramento dell'accessibilità.

2.2.5 Compatibilità idraulica

Secondo quanto descritto dall'elaborato D.06 "Relazione sulla riduzione del rischio idraulico", che riporta gli stralci delle mappe di pericolosità del PGRA, per il territorio in cui ricade l'area di intervento non è segnalato rischio di inondazione sulla base degli eventi del reticolo principale né secondario. Le zone a pericolosità idraulica P2 e P3 da reticolo principale e secondario di pianura, indicate in posizione limitrofa al Torrente Lavino, lambiscono soltanto la zona che sarà sistemata a parco.

Il tecnico incaricato ha quindi asseverato che l'intervento oggetto del presente Accordo operativo risulta compatibile con gli strumenti di pianificazione idraulici e che la nuova urbanizzazione si realizzerà in sicurezza, non andando ad aumentare il rischio idraulico dell'area sulla quale insiste e prevedendo interventi di aumento della quota delle nuove strade, dei nuovi fabbricati e delle soglie di accesso agli interrati, di circa un metro rispetto al terreno. Per l'area di parco ricadente in fascia di pericolosità P2 e P3 si prevedono adeguati percorsi pedonali di evacuazione e l'esclusione di attività ludiche che comportino la permanenza di persone al di fuori di zone P3.

Si esprime in merito al tema del rischio alluvioni il Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile Distretto Reno, con nota PG 7350 del 14/03/2023, che prende atto della valutazione del rischio di alluvionamento, come richiesto dal PGRA, e delle misure aggiuntive proposte che indicano una generale sopraelevazione del comparto abitativo, esprimendo parere positivo all'intervento proposto.

Fatte queste premesse, si ritiene necessario esplicitare negli elaborati dell'Accordo Operativo che, nell'ambito del rilascio del PdC, o altro titolo abilitativo, vengano assunti tutti quegli accorgimenti e soluzioni descritti all'interno della Relazione, utili a garantire la compatibilità degli interventi con le condizioni di pericolosità idraulica.

2.2.6 Permeabilità

All'interno dell'ambito AR.s6, ARPAE AACM ha rilevato che la proposta di accordo operativo comporterà il generale aumento dell'impermeabilizzazione del comparto rispetto dallo stato attuale con conseguente consumo di suolo e perdita delle sue funzioni ecosistemiche di pregio quali tra l'altro quelle di ricarica diretta delle acque sotterranee.

A tal proposito, trattandosi di un'area di ricarica diretta della falda (aree di ricarica di tipo A), si rinvia alle disposizioni di cui agli artt. 5.2 e 5.3 del PTCP allegato al PTM, che prescrivono una superficie permeabile tendente al 45% della Superficie Territoriale del comparto, al fine di consentire l'adeguata ricarica della falda. Si dà atto che la proposta reperisce la quantità minima di superficie permeabile all'interno dell'ambito AR.s6, non includendo nel calcolo le aree extra-comparto del Parco Fluviale, e che tale quantità sia reperita al 90% in verde a permeabilità profonda, ovvero in aree di verde pubblico, privato e arredo stradale.

Inoltre, una porzione di ambito COL.C.c interessato dalla realizzazione del Parco Fluviale, è compresa nella fascia di tutela fluviale per la quale valgono le disposizioni dell'articolo 4.3 del PTCP allegato al PTM e dell'art. 17 del PTPR. Si chiede pertanto di specificare negli elaborati costitutivi dell'Accordo che, nel rispetto della pianificazione sovraordinata, le sistemazioni a verde per attività del tempo libero all'aria aperta e le attrezzature sportive scoperte non devono dare luogo a impermeabilizzazione del suolo.

Pertanto, anche tenuto conto di quanto espresso dai pareri di ARPAE, Soprintendenza e AUSL, si chiede di assicurare il quantitativo minimo di superficie permeabile come dalle NTA della proposta di Accordo operativo (almeno 45% della ST dell'ambito AR.s6), in particolare specificando negli

elaborati dell'accordo che tale percentuale dovrà essere rispettata anche a seguito di eventuali modifiche successive.

In generale, si chiede di limitare al massimo le impermeabilizzazioni dell'area al fine di compensare la perdita delle funzioni di ricarica, anche prevedendo l'introduzione di NBS per le parti esterne a partire dagli stalli di sosta mediante l'utilizzo di materiali permeabili e/o semipermeabili, e di darne esplicito riscontro nella Dichiarazione di Sintesi, come richiesto da ARPAE AACM.

2.2.7 Suolo e sottosuolo

Si dà atto che è stata presentata la proposta di un piano di indagine preliminare del sito (elaborato D.04.3) teso ad escludere contaminazioni puntuali o diffuse del suolo ed acque sotterranee. A tal riguardo ARPAE APAM e AACM evidenziano che trattasi di un piano di indagine non ancora approvato/realizzato e che la validazione dei risultati del Piano di Indagine, in considerazione dell'attività industriale precedentemente svolta nell'area e della futura destinazione residenziale, sarebbe risultata utile ai fini delle presenti valutazioni ambientali fornendo maggiori elementi di valutazione sulle condizioni del sito.

ARPAE APAM, tenuto conto che gli accertamenti svolti in passato non hanno evidenziato superamenti delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) nel terreno, ritiene che l'assenza, all'interno dell'istruttoria propedeutica all'approvazione dell'intervento in oggetto, di una documentazione condivisa con la stessa ARPAE concernente le condizioni dei terreni e della falda non sia elemento pregiudizialmente ostativo alla sua approvazione, fatta salva la successiva valutazione dei risultati del Piano di indagine.

ARPAE AACM evidenzia inoltre che nell'ambito di un'eventuale Analisi di Rischio potrebbero emergere problematiche dovute alla realizzazione di piani interrati e alla profondità della falda.

Si rimanda quindi al parere di ARPAE APAM, che prescrive, qualora dai risultati del Piano di indagini dovessero emergere superamenti delle CSC di cui all'art. 240, co. 1., lett. b) del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 in base alla destinazione d'uso prevista, di procedere secondo quanto previsto dall'art. 242 e segg. del Decreto stesso e che gli interventi edilizi potranno essere svolti compatibilmente con gli adempimenti di cui all'iter procedurale di bonifica.

Richiamando quanto espresso da ARPAE AACM, si fa presente tuttavia che eventuali modifiche all'assetto progettuale del presente Accordo operativo che incidano su usi, quantità e localizzazione degli interventi e che dovessero eventualmente emergere ad esito delle procedure richiamate da ARPAE APAM non potranno essere ritenute compatibili con la valutazione di sostenibilità effettuata in questa sede e pertanto, tenuto conto dell'immediata attuabilità che deve caratterizzare gli Accordi operativi attivati ai sensi dell'art. 4 della LR n. 24/2017, l'assetto progettuale del presente Accordo deve essere ritenuto vincolante.

Si ritiene inoltre indispensabile integrare il cronoprogramma dell'Accordo operativo con indicazioni temporali precise circa il Piano di indagine e gli eventuali adempimenti successivi.

2.2.8 Tutela del paesaggio

L'area oggetto di Accordo Operativo è localizzata al margine del territorio urbanizzato e, nonostante la presenza con edifici a carattere produttivo al confine Nord-Est, si colloca in contatto con l'importante corridoio ecologico del Torrente Lavino e nelle immediate vicinanze con il giardino della Villa Garagnani Zanchini. Considerando che l'area è sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 142 c.1 lettera c (Torrente Lavino) per l'ambito COL.C.c e una parte di ambito AR.s6, valgono integralmente le disposizioni fornite dal parere della Soprintendenza, positivo e condizionato.

Pertanto, per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, si chiede di mitigare il più possibile il rapporto con il paesaggio circostante ed in particolare con l'ambito fluviale del Lavino, innanzitutto individuando correttamente il limite del vincolo di tutela paesaggistica ex art. 142 c.1 lett. c), e, al suo interno, osservare la prescrizione di limitare a due piani fuori terra la volumetria massima degli edifici, mantenendo, come richiesto da ARPAE AACM, anche in caso di successive revisioni, l'assoluto rispetto della superficie minima permeabile per l'ambito AR.s6. Inoltre, si chiede di prevedere materiali, finiture e cromie che mitigano il più possibile l'inserimento degli edifici nel contesto paesaggistico tradizionale, anche grazie ad un'attenzione al disegno del verde pubblico e privato. Si chiede quindi di adeguare gli elaborati dell'Accordo operativo in tal senso.

2.2.9 Attività produttive esistenti

Con l'Accordo operativo si propone l'attuazione parziale dell'ambito di riqualificazione AR.6 del PSC, convertendo verso usi residenziali l'area ex Samp-utensili ed escludendo dal processo di rigenerazione le restanti parti che conservano la destinazione produttiva, in quanto occupate da attività in esercizio.

Nel parere di AUSL si fa riferimento alla presenza di almeno un'industria insalubre di seconda classe nell'area produttiva esistente sul confine Est dell'ambito di trasformazione, mentre il documento di ValSAT non considera gli stabilimenti ad Est come insalubri. Inoltre, nella scheda n. 21, si fa riferimento ad "altre tre industrie insalubri a Nord ad una distanza inferiore ai 100 m" di cui si fa un rapido accenno nel documento di ValSAT. Pur dichiarando l'assenza di conflittualità con la destinazione residenziale, la ValSAT prevede misure di mitigazione tramite il rinverdimento della fascia acustica ad Est e la realizzazione di una cortina di mitigazione alberata sul margine Nord del comparto, che, come risulta dall'elaborato C.07.2, è costituita da un filare di 9 alberi di III grandezza.

Alla luce di quanto sopra esposto, prendendo atto che la relazione tecnica e il documento di Valsat non considerano gli stabilimenti produttivi come insalubri, dichiarando l'assenza di conflittualità con la destinazione residenziale e prevedendo altresì elementi di mitigazione, si richiede di dare puntualmente conto nella Dichiarazione di Sintesi delle condizioni di salubrità delle aree rispetto ai singoli stabilimenti produttivi esistenti ad Est e a Nord.

2.2.10 Clima acustico

La zonizzazione acustica del territorio del comune di Zola Predosa colloca l'area in classe acustica III e in considerazione della destinazione dell'area occupata dagli immobili dai calcoli effettuati sulla base della DGR n. 2053/01, si prevede l'assegnazione alla classe acustica II, mentre si prevede di non mutare la classe acustica III per l'area occupata dal parco, in quanto di tipo non attrezzato.

Il raggiungimento degli obiettivi acustici, con riferimento alla documentazione di verifica previsionale di clima acustico presentata, è ottenuto con l'arretramento del fronte edificato rispetto al confine est e con l'inserimento della barriera acustica di 3 metri e lunga 60 metri da realizzarsi sul confine NE davanti all'area del magazzino edile.

Si evidenzia che la relazione previsionale di impatto acustico e le successive integrazioni – elaborati D.02 e D.02.1 – non sono state redatte sull'ultima configurazione di progetto di Dicembre 2023, ritenendo utile un aggiornamento.

Infine, richiamando il parere di ARPAE APAM e di ARPAE AACM, si richiede che nel progetto definitivo le caratteristiche fisiche-geometriche definitive degli edifici, comprese le altezze, vengano assunte come invarianti, in vista di valutazioni acustiche rispondenti alla normativa.

Pertanto, in merito al clima acustico, si richiede l'aggiornamento degli elaborati D.02 e D.02.1 – Analisi sul clima acustico e sue integrazioni – in riferimento all'assetto urbanistico relativo alla revisione finale di Dicembre 2023, assumendo in sede di progetto definitivo le caratteristiche volumetriche e geometriche considerate nella valutazione di impatto acustico le cui conclusioni riportino la piena corrispondenza normativa.

Inoltre, si rimanda alle prescrizioni del parere di ARPAE APAM, in merito alle caratteristiche prestazionali delle barriere e dei serramenti esterni dei locali al fine di garantire un buon clima acustico; infine, come richiamato nel parere di ARPAE Apam, si chiede specificare negli elaborati dell'accordo la necessità di prevedere, prima del rilascio dell'abitabilità degli edifici, un collaudo acustico post operam finalizzato a verificare il rispetto del limite di immissione differenziale rispetto le sorgenti sonore che saranno effettivamente presenti ad intervento eseguito.

2.2.11 Modifiche sostanziali

Come si evince dalle Norme Tecniche di Attuazione dell'Accordo operativo (artt. 4, 5 e 6) e dallo Schema di Convenzione (artt. 6 e 14), sono ammesse variazioni dei parametri assegnati ai singoli con possibilità di frazionamento e/o trasferimento, fermo restando la quantità di SU complessiva prevista dall'Accordo e variazioni tipologiche, con modifiche alla scala di dettaglio anche che comportino variazione dell'altezza degli edifici o della loro aggregazione anche in deroga a seguito di accordi con i confinanti, senza che queste costituiscano variante.

Considerando che le valutazioni riguardanti gli aspetti ambientali avvenute nell'ambito della consultazione sono state effettuate sulla base del progetto urbanistico presentato e tenuto conto di quanto richiamato al paragrafo 2.2.7 della presente relazione istruttoria, si ritiene necessario garantire che la configurazione progettuale non possa essere oggetto di ulteriori modifiche rispetto al disegno urbano proposto.

Pertanto, fermo restando la possibilità di consentire minime modifiche nell'ambito delle fasi attuative, si chiede di eliminare la possibilità di modifiche sostanziali al progetto urbano e all'altezza degli edifici, tenuto conto di quanto richiamato al paragrafo 2.2.7 della presente relazione, adeguando di conseguenza le Norme Tecniche di Attuazione e lo Schema di Convenzione agli articoli sopra richiamati.

2.2.12 Validità degli strumenti attuativi

Con riferimento ai termini della Convenzione urbanistica e dell'Accordo operativo, si evidenzia quanto indicato dalla LR n. 24/2017 art. 4. comma 5 in merito all'obbligo di prevedere nella Convenzione stessa termini perentori a pena di decadenza per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi. Infatti, come anche riportato dalla Circolare del 14/03/2018 ("*Prime indicazioni applicative della legge urbanistica regionale*"), nel periodo transitorio le Convenzioni devono prevedere l'avvio ed il completamento dei lavori entro tempi certi e quanto più possibile ravvicinati, in ragione della complessità e rilevanza degli interventi da realizzare da parte delle singole aziende. Si chiede quindi di prevedere nella Convenzione a pena di decadenza per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti e di adeguare il testo dell'Accordo a tali termini. Il termine di cui sopra dovrà essere riferito sia alle opere di interesse pubblico che agli interventi privati al fine della completa attuazione delle previsioni dell'Accordo operativo; si raccomanda, pertanto, di prevedere nello Schema di Convenzione il termine, pena la decadenza per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, escludendo la possibilità di eventuali proroghe, per il completamento sia alle opere di urbanizzazione che degli interventi privati al fine della completa attuazione delle previsioni del Piano.

2.3 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.

2.4 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 dell'Accordo operativo, condizionata** al recepimento di tutte le indicazioni sopra riportate, del parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B), dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella "proposta di parere motivato in merito alla valutazione ambientale" predisposta da ARPAE AACM (allegato A).

Si ricorda infine che ai sensi del D.Lgs. 152/2006 come recepito dall'art. 18 della LR n. 24/2017, la valutazione ambientale strategica comprende anche il monitoraggio, che assicura il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei Piani approvati e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti ed adottare le opportune misure correttive. È quindi necessario redigere il piano di monitoraggio. Pertanto, nell'atto di Consiglio Comunale di autorizzazione alla stipula dell'Accordo operativo, si dovrà dar conto degli esiti della ValSAT attraverso la relativa Dichiarazione di Sintesi e il piano di monitoraggio.

Si ricorda infine che copia integrale dell'Accordo sottoscritto sul sito web del Comune e trasmessi alla Città metropolitana di Bologna per gli adempimenti di sua competenza.

2.4.1.1 Allegati

A. proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da AACM di ARPAE;

B. parere in merito alla compatibilità delle previsioni dell'Accordo operativo con le condizioni di pericolosità locale del territorio (art. 5, L.R. n. 19/2008).

Firmato:

La Responsabile

Servizio Pianificazione Urbanistica

(Ing. Mariagrazia Ricci)