

**Area Pianificazione Territoriale**

***Servizio urbanistica***

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**OGGETTO:**

ACCORDO OPERATIVO

ATTUAZIONE AMBITO AR.s12 DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC)

del Comune di

**ZOLA PREDOSA**

**PROCEDIMENTO:**

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

Bologna, 23 luglio 2020

## 1. Quadro di riferimento

### 1.1 Premessa

La L.R. 24 /2017 “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 Metropolitano (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 L.R. 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 Metropolitano, 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.

In particolare, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 13/6/2018 “*Individuazione di criteri, priorità, requisiti, limiti e selezione delle previsioni del PSC a cui dare immediata attuazione, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24: atto di indirizzo*” sono stati determinati gli indirizzi secondo i quali il Comune ha valutato la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte avanzate dai privati.

In particolare, i Comuni dell'Associazione Area Bazzanese (Comuni di Monte San Pietro, Valsamoggia e Zola Predosa) avevano avviato il procedimento di attuazione del PSC ai sensi della previgente L.R. n. 20/2000, mediante un avviso pubblico per la raccolta delle manifestazioni di interesse da parte di soggetti privati e pubblici, ad interventi da comprendere nel primo POC dei Comuni dell'Associazione. L'avviso “*Consultazione Pubblica per la selezione degli ambiti territoriali e degli interventi attuativi del primo Piano Operativo Comunale – POC preordinato alla formazione dello stesso Piano Operativo Comunale*” pubblicato dal 02/12/2015 al 02/03/2016 aveva dato luogo a 25 proposte di intervento riguardanti il territorio del Comune di Zola Predosa.

A seguito dell'entrata in vigore della L.R. 24/2017 e delle disposizioni in merito all'attuazione delle previsioni del PSC nel periodo transitorio, di cui si è detto precedentemente, il Servizio Giuridico del Territorio, Disciplina dell'Edilizia, Sicurezza e Legalità della Regione Emilia Romagna ha precisato con proprio parere<sup>1</sup> che “... gli adempimenti di cui all'art. 4, comma 3, per la raccolta delle manifestazioni di interesse relative alle previsioni del PSC da attuare con accordi operativi,

---

<sup>1</sup>Parere acquisito agli atti del Comune di Zola Predosa con prot. n. PG/2018/80655 del 6/02/2018 e successivamente integrato con nota prot. n. PG/2018/112975 del 16/02/2018.

*propedeutica alla definizione della delibera di indirizzo, non siano obbligatori qualora i Comuni, singoli o associati, abbiano provveduto recentemente ad analoga procedura di consultazione pubblica per l'elaborazione del POC, in coerenza agli obiettivi di partecipazione e di contenimento del consumo di suolo che informano la nuova legge urbanistica regionale ...". Il Comune, specificando che "...la procedura già svolta per la selezione degli ambiti, rispecchia pienamente gli obiettivi di partecipazione e di contenimento del consumo del suolo fissati dalla nuova L.R. 24/2017 essendo prevalentemente rivolta al consolidamento del territorio urbanizzato ed all'attuazione degli ambiti di riqualificazione, oltre ad interventi relativi al territorio rurale connessi alla conduzione delle Aziende Agricole ed ad interventi in ambiti produttivi e/o commerciali finalizzati all'incremento delle dotazioni di servizi ed all'incremento occupazionale", ha ritenuto che non fosse necessario avviare alcun nuovo procedimento per la selezione di ulteriori ambiti e/o interventi e ha pertanto confermato gli indirizzi già contenuti della deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 25 Maggio 2016, mediante la succitata nuova deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 13/6/2018, aggiornando l'allegato "Documento di indirizzo per la selezione degli interventi previsti dal PSC da attuare in forza dell'art. 4 della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24".*

Le Società Sviluppo Futuro SAS e I Due Portoni Snc hanno presentato una proposta unitaria di Accordo Operativo per l'attuazione dell'Ambito di riqualificazione AR.s12, detto anche "Portoni Rossi". La Giunta Comunale, con atto n. 86 del 18/12/2019, ha ritenuto accoglibile la proposta di Accordo Operativo, in quanto conforme allo strumento urbanistico nonché conforme agli obiettivi strategici e pubblici che il Comune di Zola Predosa ha determinato con le delibere consiliari precedentemente richiamate.

Il presente parere, finalizzato ad esprimere la Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (ValSAT) ai sensi dell'art. 19 commi 3 e 4 della L.R. n. 24/2017, unitamente al parere in materia di vincolo sismico espresso ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 19/2008, sarà depositato in sede di Comitato Urbanistico Metropolitano ed i suoi contenuti confluiranno nel Parere Motivato espresso dal CUM sull'Accordo Operativo.

## **1.2 Contenuti dell'Accordo Operativo**

L'area individuata per la realizzazione dell'intervento edilizio in analisi è ubicata ad est del centro abitato di Zola Predosa, localizzato in adiacenza allo svincolo della Nuova Bazzanese su via Roma.

L'ambito AR.s12, denominato "Portoni Rossi", è delimitato dalla via Roma e dalla SP 569 "Nuova Bazzanese" ed è costituito da due differenti Sub-Ambiti, ognuno dei quali oggetto di manifestazione d'interesse ai sensi della LR 24/2017 e denominati negli elaborati "Sub-Ambito Est" e "Sub-Ambito Ovest".

L'intero ambito, ai sensi dell'art. 6.16 delle Norme del vigente PSC, è classificato come AR.s "Ambiti in cui il PSC prevede interventi di trasformazione urbanistica, attraverso la sostituzione e integrazione dei tessuti esistenti". La superficie territoriale complessiva dell'intero ambito AR.s12 risulta essere pari a 37.382 mq, così suddivisi:

Sub-Ambito Est= ST 18.789 mq;

Sub-Ambito Ovest = ST 18.593 mq.

Per quanto riguarda il progetto insediativo ed edilizio nella parte del Sub-Ambito Est, destinata ad accogliere la maggior parte dei diritti edificatori, per circa 2.868 mq di SU, saranno realizzati edifici ad uso commerciale. Nel Sub-Ambito Ovest i nuovi diritti edificatori residui, pari a 294 mq di SU, saranno utilizzati per il riordino della corte esistente, nella quale già risiedono 673 mq di SU. Una parte di questi, pari a 124 mq di SU, sarà utilizzata all'interno del volume edilizio esistente per realizzare una unità immobiliare ad uso commerciale, o pubblico esercizio, ambulatorio, studio professionale. La rimanente parte dei nuovi diritti edificatori, pari a 170 mq di SU, sarà utilizzata per realizzare un nuovo fabbricato destinato ai medesimi usi.

Le dotazioni previste, necessarie all'insediamento della capacità insediativa, consistono nella viabilità privata di accesso al comparto commerciale, nella dotazione di parcheggi pubblici (P1=1370 mq per il Sub-Ambito Est e P1=375 mq per il Sub-Ambito Ovest), di parcheggi privati

pertinenziali (P3=131 posti auto per il Sub-Ambito Est e P3=30 posti auto per il Sub-Ambito Ovest) ed infine nella dotazione di verde pubblico (U=1890 mq per il Sub-Ambito Est e U=782 mq per il Sub-Ambito Ovest), dimensionate in modo da soddisfare le quantità fissate dagli artt. 3.1.5 e 3.1.6 del RUE.

L'Accordo prevede inoltre tra gli obblighi dei soggetti attuatori la realizzazione delle vasche di laminazione, una per ciascun Sub-Ambito. Le vasche di cui sopra resteranno in proprietà all'Attuatore, che ne garantirà anche la manutenzione, come previsto dalle Convenzioni attuative.

Oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, i Soggetti Attuatori si impegnano, nell'ambito del presente Accordo e sulla base degli impegni assunti nelle rispettive Convenzioni – Convenzione Sub-Ambito Est e Convenzione Sub-Ambito Ovest - alla realizzazione delle seguenti opere di interesse pubblico:

- il braccio di accesso al comparto commerciale dalla rotatoria esistente su via Roma;
- un percorso ciclopedonale alberato lungo via Roma, con attraversamento stradale ad ovest dello svincolo della rotatoria e proseguimento sul lato est della SP 26, fino alla realizzazione di un sottopasso per dare accesso in sicurezza al parco pubblico Marco Biagi;
- la ristrutturazione dei due portoni ubicati lungo via Roma che danno il nome all'ambito (Portoni Rossi).

## **2. Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale**

La Città Metropolitana, 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 predispone una relazione istruttoria nella quale si propone il parere in merito alla valutazione ambientale.

### **2.1 Gli esiti della consultazione**

Sono pervenuti alla Città Metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: ASL, ARPAE Distretto Urbano, Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e paesaggio, Consorzio della Bonifica Renana, Agenzia Regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile – Servizio Area Reno e Po di Volano, Aeronautica Militare Comando Rete POL Parma, Comando Provinciale Vigili del Fuoco, ENAC, HERA SpA, SNAM Rete Gas SpA, Servizio viabilità della Città Metropolitana di Bologna, Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio del Comune di Zola Predosa. 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, allegata al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale.

In particolare, tale parere esprime le seguenti considerazioni:

- Con riferimento al tema delle vasche per la laminazione delle acque, che verranno realizzate dai soggetti attuatori che ne garantiranno anche la manutenzione, come previsto dalle Convenzioni attuative, si sottolinea l'importanza di definire un piano di gestione e manutenzione, al fine di garantirne il buon funzionamento. Dovrà inoltre essere valutata l'effettiva natura delle alberature attualmente presenti nell'area destinata alla realizzazione della vasca di laminazione di pertinenza dell'ambito B, al fine di garantire il rispetto delle disposizioni e delle prescrizioni del vigente regolamento del verde comunale.
- Si evidenzia inoltre la necessità di definire meglio, nei documenti dell'Accordo (NTA ed elaborati progettuali) la percentuale di permeabilità minima da garantire rispetto alla superficie territoriale, che dovrà essere definita nel rispetto del PSC vigente, il quale prescrive un valore del 35%.
- Considerato, infine, l'obbligo posto a carico dei soggetti attuatori finalizzato alla realizzazione del tracciato ciclopedonale di collegamento con il Parco pubblico Marco Biagi, si evidenzia la necessità di garantire tempi certi per la realizzazione e la messa in esercizio dello stesso, anche in coerenza con le disposizioni del PSC che prevede la necessità di garantire il collegamento dell'ambito in oggetto con percorsi ciclopedonali.

La proposta di Accordo operativo è stata inoltre depositata durante il periodo dal 08/01/2020 al 09/03/2020 e l'Amministrazione Comunale dichiara di non aver ricevuto osservazioni.

Si richiama inoltre che, in applicazione della disciplina del periodo transitorio della nuova legge urbanistica, la proposta è stata oggetto delle forme di pubblicità e consultazione previste per l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.

## **2.2 Ulteriori considerazioni ambientali**

Con riferimento al tema "paesaggio e impatto visivo" occorre evidenziare che l'area è compresa all'interno delle unità di paesaggio n. 5 "Pianura della conurbazione bolognese" per la quale il PTCP individua, tra gli obiettivi principali, il mantenimento dei varchi e delle discontinuità del sistema insediativo, sia ai fini della continuità dei collegamenti ecologici che a ai fini paesaggistici.

Tra gli indirizzi individuati dal PTCP viene, inoltre, individuata la necessità di garantire la continuità fisico-spaziale e funzionale tra il sistema delle aree verdi urbane con le reti ecologiche extra-urbane, tutelando e valorizzando i frammenti di naturalità esistenti anche in relazione all'obiettivo del potenziamento del tessuto ecologico connettivo periurbano, alla realizzazione della rete ecologica e alla salvaguardia della biodiversità.

L'area è infatti connotata anche da elementi di cui all'art. 3.5 del PTCP rappresentati dai "corridoi della rete ecologica da realizzare" e dal "connettivo ecologico diffuso periurbano" di cui all'art. 3.5 (come si evince anche dalla relazione in allegato) nonché dalla tutela di cui all'art. 10.10 relativa alla salvaguardia delle discontinuità del sistema insediativo, quali "scansioni" fra il tessuto urbanizzato e in virtù del ruolo che possono assumere anche nella connessione del sistema ecologico costituito da nodi e corridoi. In considerazione del fatto che l'area rappresenta una parte, seppur residuale, di un'ampia porzione di territorio individuata dal PTCP come discontinuità del sistema insediativo della conurbazione bolognese da salvaguardare, tenuto conto delle integrazioni alla ValSAT fornite in merito a questo specifico aspetto, occorre tuttavia richiamare alcune considerazioni già emerse in fase di redazione e approvazione dei previgenti strumenti urbanistici comunali con riferimento, in particolare, alla "Variante al piano regolatore generale anticipatoria del PSC" adottata ai sensi dell'art. 41 della previgente legge 20/2000.

In quella sede, infatti, la Provincia di Bologna aveva evidenziato la necessità di "rafforzare la tematica di natura ambientale, paesaggistica e di qualità architettonica del progetto, subordinando l'attuazione degli interventi alla contestuale realizzazione delle opere di valorizzazione ecologico-ambientale individuate dall'Amministrazione Comunale.

Prendendo atto del fatto che la scheda di ValSAT del PSC relativa a questo ambito, inserita in sede di approvazione del PSC, non contiene espresso riferimento ai temi delle discontinuità insediative e in considerazione della mancata attuazione del comparto ad oggi (e quindi dell'immutata condizione urbanistica dell'area, così come risulta agli atti della Città metropolitana), si segnala la necessità di procedere, in fase progettuale, con attente valutazioni che garantiscano la tutela, anche parziale, della discontinuità insediativa, ad esempio, attraverso la massimizzazione delle aree verdi permeabili nel rispetto della pianificazione sovraordinata con particolare riferimento al PTCP e agli indirizzi sopra richiamati.

Si richiama infine il rispetto delle disposizioni dell'art. 3.5 del PSC finalizzate alla tutela del corridoio fluviale presente a nord dell'ambito in oggetto.

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.

## **2.3 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 sulla ValSAT dell'Accordo Operativo, condizionata** al recepimento 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, ricordando che essi dovranno essere pubblicati sul sito WEB del Comune e trasmessi alla Città metropolitana di Bologna per i relativi adempimenti.

### **3. 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)

Firmato:  
Referente per il  
Coordinamento  
della pianificazione  
comunale  
(Arch. Maria Grazia Murru)

Firmato:  
Il Funzionario Tecnico  
(Ing. Silvia Bernardi)