



COMUNE DI ZOLA PREDOSA
Città metropolitana di Bologna



POC

PIANO OPERATIVO COMUNALE - STRALCIO
(L.R. 24 marzo 2000 n. 20 – art. 30)

AMBITO DI PSC “IUC-ZP3” VIA DELLA PACE

RELAZIONE - RAPPORTO AMBIENTALE

Adozione: Del. CC. n. ... del

Approvazione: Del. CC. n. ... del

Comune

Zola Predosa

Sindaco

Davide DALL'OMO

Assessore

Ernesto RUSSO

Progettista

Roberto FARINA
(OIKOS Ricerche srl)
Antonio CONTICELLO (collab.)

Responsabile

Simonetta BERNARDI
(Responsabile 3° Area Assetto del Territorio)

Collaboratori

Federica GARUTI
(3° Area - Servizio Pianificazione e Urbanistica)

POC STRALCIO AMBITO IUC ZP3 – VIA DELLA PACE

PREMESSA

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 111 del 23/12/2013 il Comune di Zola Predosa, a norma della L.R 20/2000, ha approvato il PSC e, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 112 del 23/12/2013, ha approvato il RUE; tali strumenti urbanistici individuano alcune zone classificate con sigla "IUC", suscettibili di intervento diretto convenzionato; tale intervento tuttavia deve essere preceduto dall' inserimento nel POC (Piano Operativo Comunale).

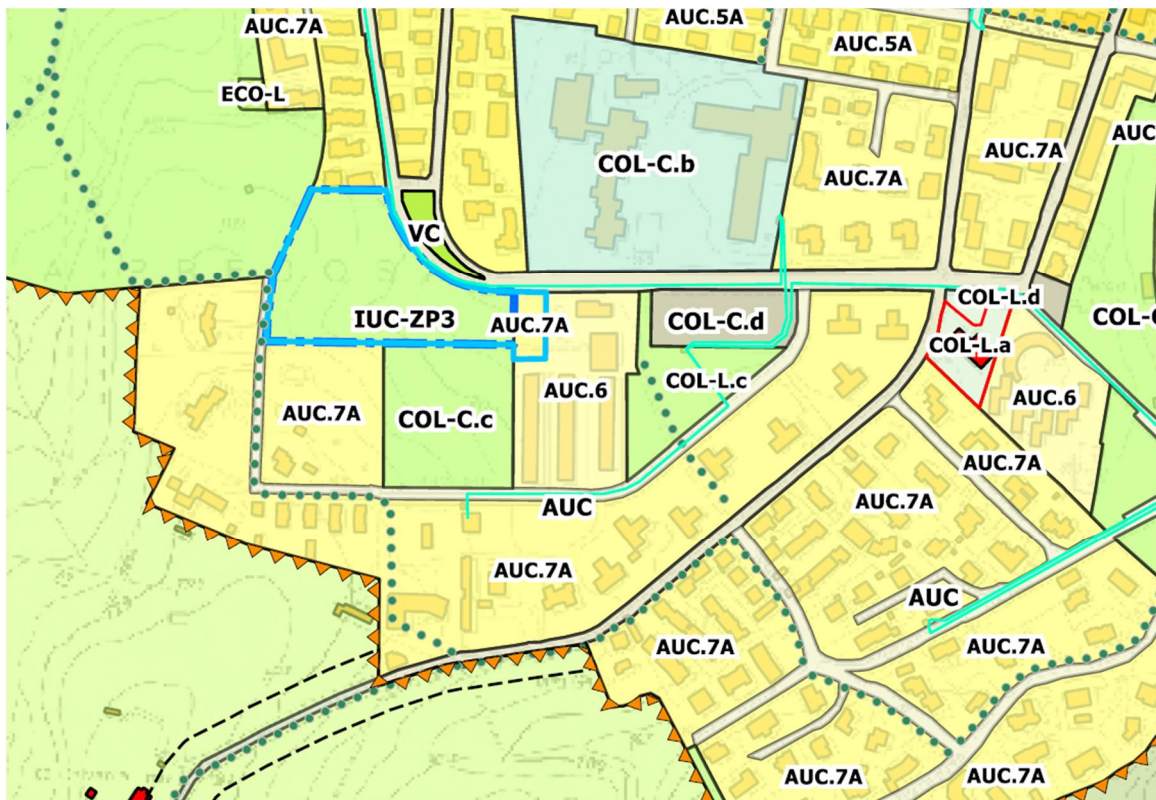
Successivamente sono state approvate le varianti di aggiornamento-adeguamento del PSC (adottata con D.C.C. n. 89 del 28/11/2016) e del RUE (adottata con D.C.C. n. 90, in data 28/12/2016), rispettivamente approvate con D.C.C. n.65 e D.C.C. n. 66 del 15/11/2017 ed in vigore dal 27/12/2017, che confermano tali indicazioni.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 120 del 18/11/2015 il Comune di Zola Predosa ha provveduto ad approvare il Documento di Indirizzi, contenuti e criteri per la redazione del POC.

L'ambito è definito dal PSC con la finalità di acquisire gratuitamente da parte dell'Amministrazione un'area per dotazioni collettive specificamente perimetrata, destinata a collegare l'abitato "Zola Chiesa" con le aree verdi del parco "Vigna Grande" e del Parco "Cavanella". La consistenza di tali interventi è da commisurare alla dotazione dei servizi, secondo gli indirizzi del PTCIP.

Disciplina del PSC e RUE e caratteristiche dell'intervento

L'art.4.2.4 del RUE disciplina lo "IUC ZP.3", prevedendo il riconoscimento di diritti edificatori in base agli indici perequativi previsti dal PSC, a fronte della suddetta cessione gratuita di gran parte dell'area perimetrata, e della realizzazione delle opere di sistemazione.



Stralcio cartografico del RUE vigente

L'attuazione è demandata al POC, che "deve stabilire la capacità edificatoria, i termini e le altre condizioni idonee a garantire la cessione dell'area per dotazioni collettive nei tempi programmati dalla P.A., le caratteristiche ed i requisiti dell'intervento affinché sia garantito il corretto inserimento nel contesto localizza, l'eventuale ricerca di localizzazione alternativa dei diritti, qualora le analisi del sito e gli studi di sostenibilità specifici dimostrino condizioni insediative non compatibili con il contesto."

Si riporta di seguito la scheda normativa dell'art. 4.2.4 del RUE vigente.

IUC ZP3 - Via Della Pace

L'intervento è soggetto ad inserimento nel POC.

Usi ammessi: Usi previsti per gli AUC (art. 4.2.2, comma1);

Su max = assegnata in sede di POC e definita dallo stesso in coerenza con le disposizioni degli ambiti AUC.7.

NP max = 3 piani fuori terra;

Tipologia: edificio/i con tecnologia e finiture di tipo tradizionale;

Prescrizioni specifiche: **L'intervento è finalizzato all'acquisizione gratuita in favore della P.A. dell'area per dotazioni collettive specificamente perimetrata. L'attuazione è demandata al POC** che dovrà stabilire la capacità edificatoria, i termini e le altre condizioni idonee a garantire la cessione dell'area per dotazioni collettive nei tempi programmati dalla P.A., le caratteristiche ed i requisiti dell'intervento affinché sia garantito il corretto inserimento nel contesto localizzativo, l'eventuale ricerca di localizzazione alternativa dei diritti, qualora le analisi del sito e gli studi di sostenibilità specifici dimostrino condizioni insediative non compatibili col contesto.

Contributo di sostenibilità: Secondo i principi stabiliti dall'art. 4.7 e ss. del PSC, e dal POC, per quanto ivi meglio specificato, considerando il valore delle aree cedute, degli interventi eventualmente realizzati sulle stesse, nonché delle aree eventualmente messe a disposizione dalla P.A. nel caso di localizzazione alternativa.

Atto unilaterale d'obbligo

La proprietà ha sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo che ha per oggetto gli impegni conseguenti all'approvazione della proposta di trasformazione, descritta nella scheda tecnico/economica allegata all'atto, con definizione di un "POC stralcio", in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni ivi illustrate.

L'atto d'obbligo prevede l'assegnazione alla proprietà di una SU pari a 451,5 mq., con impegno alla cessione e sistemazione gratuita di un'area di 13.500 mq. destinata a parco pubblico, secondo i parametri e con le modalità riportati nella scheda tecnico/economica del POC stralcio, allegata all'atto d'obbligo.

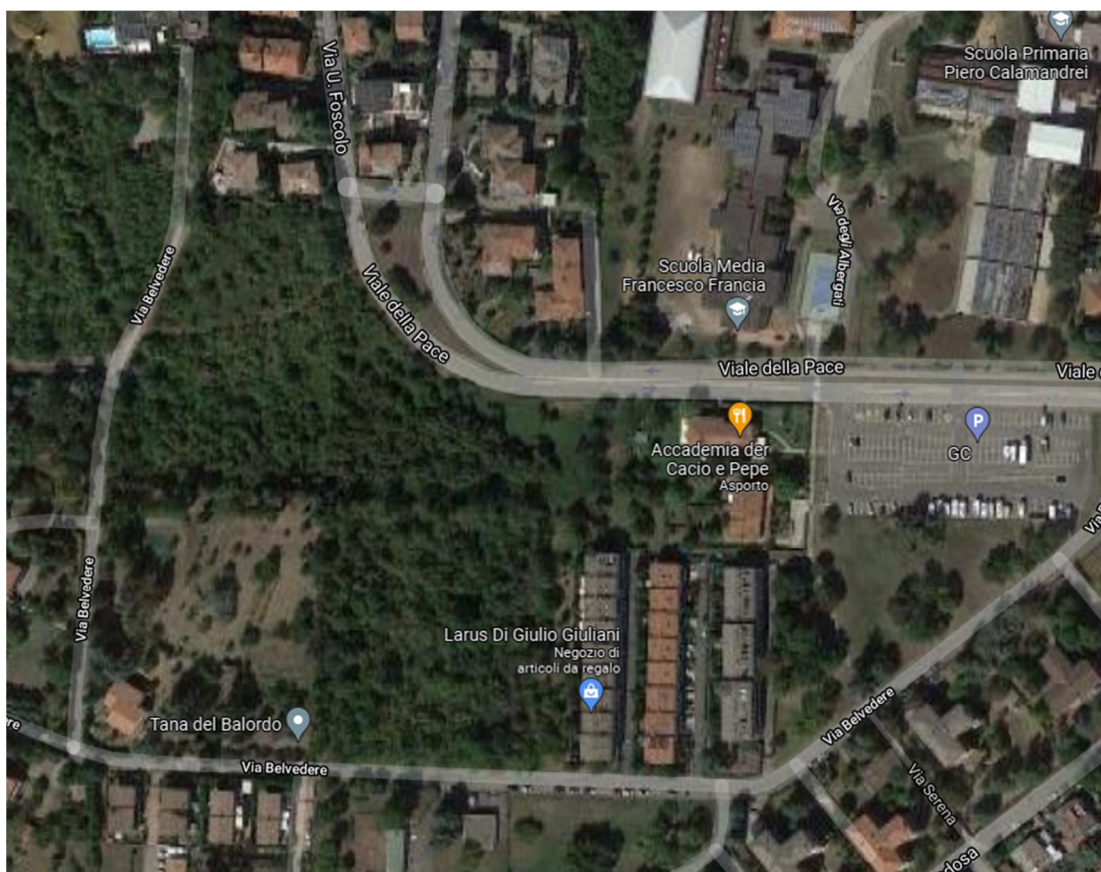
Si riportano di seguito in corsivo i contenuti principali dell'atto d'obbligo.

Il rilascio del titolo abilitativo, costituito da un permesso di costruire convenzionato, dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (art. 21 L.R. 15/2013) che potrà essere presentata a seguito dell'adozione del P.O.C. stralcio, subordinata alla successiva definitiva approvazione e convenzionamento.

Alla valutazione preventiva saranno allegati tutti gli elementi ed approfondimento non già sviluppati in sede di ValSAT-VAS del POC Stralcio, pertanto sono posti a carico del privato sottoscrittore le indagini su traffico, suolo, sottosuolo-acque/csc, atmosfera, elettromagnetismo, microzonazione sismica di III livello, DPCA e quanto più oltre indicato, per come indicati dalla norma in vigore per lo sviluppo progettuale e esecutivo.

Con l'atto d'obbligo la proprietà si impegna:

- a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento, e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione attuativa;*
- a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del titolo abilitativo, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;*
- a effettuare, a propria cura e spese:*
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; caratterizzazione chimica di suolo/sottosuolo/acque; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; protezione dai campi elettromagnetici, ecc.) entro 45 giorni dalla sottoscrizione del presente atto;*
 - b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione o bonifica richieste dagli enti competenti o risultanti come necessari dagli esiti degli studi di cui al punto a) e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;*
 - c) la realizzazione delle opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: gli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, eventualmente anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;*
- a presentare entro 12 mesi dall'approvazione del POC stralcio il PdC convenzionato per la Su assegnata dal POC, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono di diritto;*
- a stipulare una convenzione attuativa con l'Amministrazione Comunale in cui, oltre alle caratteristiche qualitative, funzionali e dimensionali dell'intervento verranno precisati: a) opere e impianti da realizzare; b) ubicazione degli stessi; c) tempi e modi della loro realizzazione; d) garanzia per il rispetto degli impegni e delle obbligazioni assunti; e) tempi e modi per la cessione al Comune della proprietà di quanto da realizzare;*
- a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.*



Veduta zenitale dello stato di fatto

Contenuti della scheda normativa del POC stralcio

L'intervento è finalizzato come si è visto alla cessione e sistemazione come parco pubblico dell'area verde che l'abitato "Zola Chiesa" con le aree verdi del parco "Vigna Grande" e del Parco "Cavanella", con realizzazione di un percorso ciclopeditonale.

L'intervento è soggetto a contributo di sostenibilità, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC.

La porzione dell'ambito insediabile viene definita all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato, in continuità con gli insediamenti "AUC" esistenti.

I fabbricati di nuova costruzione (H max = 2 piani, salvo parti ed elementi puntuali contenuti nel 30% della SQ) dovranno essere allineati sul lato ovest a quello esistente nel lotto a monte.

L'accesso carrabile al lotto deve essere definito in sede di PdC convenzionato nella posizione che garantisca le condizioni di maggior visibilità e sicurezza, tenendo conto della prossimità della curva di via della pace ad ovest del lotto.

In applicazione dei criteri perequativi definiti dal PSC e dalla delibera G.C. di Zola Predosa n. 61 del 25/05/2016, viene attribuito all'Intervento Unitario Convenzionato, su una superficie territoriale di 16.125 mq. (dato catastale) un indice perequativo di 0,028 mq./mq., da cui deriva una capacità edificatoria $S_u = 451,50$ mq., da utilizzare su una superficie fondiaria paria ad un massimo di 1.736 mq. (con indice $U_F = 0,26$ mq./mq.), corrispondente al 10,8% dell'intera superficie territoriale dello IUC.

Su = 16.125 * 0,028 = mq. 451,50

Sf = **1.736 mq.** (per UF = 0,26 mq./mq.)

Usi ammessi: residenza e usi compatibili

Area COLL, da cedere di almeno mq. 13.500, comprensivi di 406 mq. dovuti come verde pubblico (dotazione di U prevista in base alla SU assegnata di 451,50 mq.)

Le opere di sistemazione dell'area verde e di realizzazione del percorso ciclopedonale devono essere eseguite preliminarmente o contestualmente all'edificazione privata.



Veduta zenitale dell'intervento (inserimento nel contesto)



Rendering del progetto preliminare (vista da via della Pace)



Progetto preliminare delle tre unità abitative – Rendering della vista da N-W (via della Pace)

VALUTAZIONI SULLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

- a. **Viabilità, traffico, mobilità.** Nessuna criticità nella situazione attuale; traffico indotto dal nuovo insediamento (451,5 mq. residenziali, 3 alloggi) di entità trascurabile, compatibile con la rete stradale e dei percorsi pedonali.
- b. **Rumore.** Il clima acustico mostra nella situazione attuale una piena compatibilità con i limiti diurni e notturni previsti dalla zonizzazione acustica (classe III), limiti ampiamente rispettati anche nella situazione futura.
- c. **Atmosfera.** Né il traffico, né gli impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria determineranno impatti significativi delle concentrazioni di inquinanti atmosferici rispetto alla situazione attuale.
- d. **Suolo, sottosuolo, acque sotterranee.**
 Area caratterizzata da ricarica indiretta della falda (zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura – ex artt. 5.2, 5.3 PTCP).
 Va perseguito l'obiettivo di miglioramento qualitativo di ricarica dell'acquifero, **con** una quota di impermeabilizzazione del suolo inferiore al 45% (nel progetto preliminare essa è pari al 30% circa della SF).
 In sede di permesso di costruire convenzionato sarà predisposto l'approfondimento sismico di livello 3.
- e. **Acque superficiali.** In sede di Permesso di Costruire convenzionato è necessaria la verifica di adeguatezza all'intervento delle reti esistenti.
- f. **Elettromagnetismo.** Nessun impatto prodotto dall'intervento.

g. **Paesaggio, reti ecologiche**

Una porzione dell'area rientra nel perimetro del "connettivo ecologico diffuso" – ex art. 3.5 del costituito dalle aree verdi di cessione, che connettono aree di interesse naturalistico e paesaggistico. L'intervento concorre, attraverso le scelte progettuali relative ai volumi edilizi ed in particolare alla definizione degli spazi esterni di fruizione pubblica, al benessere e alla sicurezza delle persone, con un'accurata progettazione e realizzazione dei percorsi per la fruizione pedonale e ciclabile (oggetto di specifica valutazione in sede di rilascio del permesso di costruire convenzionato).

- h. **Energia.** Misure per la sostenibilità da definire in sede di Permesso di costruire convenzionato, tali da caratterizzare gli edifici con una richiesta energetica molto bassa, prossima allo zero (caratteristiche NZEB "Near Zero Energy Building"), coperta in modo significativo da fonti rinnovabili. Anche per quanto riguarda le aree esterne, le superfici pavimentate saranno realizzate in modo da garantire la massima permeabilità dei terreni, valorizzandone la capacità di influenzare in maniera positiva il microclima ambientale urbano.

Conclusioni

Il POC stralcio è costituito da un intervento che declina in modo puntuale le scelte urbanistiche e ambientali del PSC e del RUE vigenti.

La finalità del PSC, costituita dalla acquisizione gratuita da parte dell'Amministrazione di un'area per dotazioni collettive specificamente perimetrata, destinata a collegare l'abitato "Zola Chiesa" con le aree verdi del parco "Vigna Grande" e del Parco "Cavanella", è pienamente conseguita, secondo le modalità e con l'applicazione dei criteri e dei parametri quantitativi e qualitativi definiti dal PSC e dal RUE.

Le analisi svolte in sede di formazione del POC non hanno evidenziato alcuna specifica criticità, mentre le indicazioni tecniche vincolanti definite dalla scheda normativa del POC e assunte come specifici impegni dalla proprietà garantiscono che in sede di approvazione del progetto e del suo convenzionamento saranno pienamente conseguiti gli esiti di qualità e le condizioni di sostenibilità a suo tempo definite nella ValsAT del PSC e nella scheda del RUE.