

Area Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE - CONFERENZA DEI SERVIZI
relativa all'approvazione del progetto di ampliamento e ristrutturazione di unità immobiliari,
in edificio esistente, già adibite all'esercizio farmaceutico in Via Risorgimento 232 E 232/A.
comportante variante urbanistica al RUE

del Comune di

ZOLA PREDOSA

PROCEDIMENTO:

Determinazioni previste ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017

Esclusione del piano urbanistico dalle valutazioni ambientali

Bologna, 30 ottobre 2019

Allegato n. 1 all'Atto del Sindaco metropolitano di Bologna
Prot. n. 63031 del 30 ottobre 2019 - fasc. 8.2.2.9/11/2019

INDICE

1. QUADRO DI RIFERIMENTO.....	5
1.1 Contenuti della proposta comunale.....	5
1.2 Contenuti della pianificazione sovraordinata.....	5
2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA.....	6
2.1 permeabilità e rischio idraulico.....	6
3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE.....	7
4. ALLEGATI.....	7

1. QUADRO DI RIFERIMENTO

La L.R. 24 /2017 sulla “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, in vigore dal 1 gennaio 2018, principalmente finalizzata al contenimento del consumo di suolo ed alla promozione del riuso e della rigenerazione urbana, definisce i nuovi strumenti urbanistici comunali, con contenuti innovativi rispetto ai previgenti, e indica i relativi procedimenti di approvazione. La suddetta normativa ammette, all'art. 4, comma 4, lettera e) il completamento dei procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica.

1.1 CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

L'intervento in oggetto riguarda la realizzazione dell'ampliamento della Farmacia Legnani, ubicata nel territorio urbanizzato del capoluogo di Zola Predosa, in via Risorgimento 232.

Viene previsto, nell'ambito del progetto e mediante l'applicazione del “*procedimento unico*” dall'art. 53 della L.R. 24/2017, l'individuazione, in variante al RUE, di un nuovo ambito assoggettato a “*Intervento Unitario Convenzionato IUC ZP12 – Via Risorgimento – Angolo Via Po*” all'interno del quale sia consentito un modesto incremento delle superfici utili esistenti al fine di effettuare l'ampliamento degli spazi della farmacia.

L'ampliamento della farmacia consisterà nella realizzazione di una nuova porzione adiacente all'edificio esistente, caratterizzata da due piani, di cui uno interrato.

Al piano interrato non sarà permesso l'accesso al pubblico in quanto sono presenti gli spogliatoi del personale, un deposito compartimentato rispetto al resto dell'attività ed un deposito, non compartimentato rispetto all'area vendita, in quanto vi sarà inserito un “Robot Farmaceutico” che trasporterà il farmaco richiesto dal personale di vendita al piano terra attraverso nastri trasportatori.

L'ampliamento di progetto (interrato, piano terra lato sud ovest e il porticato antistante la farmacia) è pari a $mq\ 75,00 + 75,00 + 28,80 = mq\ 178,80$ (S.U.). La Superficie Totale con ampliamento (massima S.U. ammissibile I.U.C. ZP 12) è pari a $2.015,23 + 178,80 =$ (S.U.) $mq\ 2.194,03$ (arrotondabile a 2.210,00 mq).

La superficie accessoria è costituita da Terrazzo praticabile + intercapedine $mq\ 35,78 + 22,18 = mq\ 57,96$ (S.A.).

1.2 CONTENUTI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Il Comune di Zola Predosa, unitamente agli altri Comuni dell'Area Bazzanese, è dotato di PSC e di RUE, approvati nel corso del mese dicembre 2013 rispettivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 111 e 112 del 23/12/2013 e in vigore dal 26 Marzo 2014. Detti strumenti sono stati oggetto di diverse varianti specifiche, di cui l'ultima approvata nel corso del mese di novembre 2017.

L'ambito interessato dall'intervento è individuato dai vigenti strumenti urbanistici come AUC.1 (Ambiti Urbani Consolidati prevalentemente residenziali) nei quali gli interventi sono subordinati al rispetto della formula: $(Su + Sa)_{esistente} = (Su + Sa)_{di\ progetto}$, mentre nei lotti liberi o parzialmente edificati alla data di adozione del RUE ($Ufe < 0,40\ mq./mq.$) sono ammessi gli interventi di NC con $Uf = 0,40\ mq/mq.$

Rispetto al PTCP l'area oggetto di intervento è inclusa in “*Zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura*” ed in particolare in “*Aree di ricarica di tipo A: Aree caratterizzate da ricarica diretta della falda*”.

L'art. 5.3 punto 2 del PTCP prevede che in tali aree “Gli ambiti per i nuovi insediamenti (L.R. 20/2000) dovranno presentare indici e parametri urbanistici tali da garantire il mantenimento di una superficie permeabile (v.) pari almeno al 25% della superficie territoriale ricadente in zona A, nel caso di aree a destinazione prevalentemente produttiva e commerciale, e pari almeno al 45% nel caso di aree a destinazione residenziale e terziaria. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili (v.) e coperture verdi (v.). Per gli ambiti ricadenti all'interno del territorio urbanizzato, gli ambiti da rivalificare e gli ambiti interessati da interventi di sostituzione di rilevanti parti dell'agglomerato urbano [...] non vale l'obbligo al raggiungimento delle percentuali suddette. Nel caso di interventi in tali ambiti i Comuni dovranno comunque perseguire l'obiettivo di miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero, prescrivendo significative percentuali minime di superficie permeabile da garantire, tendenti a raggiungere le percentuali richieste agli ambiti per i nuovi insediamenti.”

Rispetto al PGRA l'area di studio ricade in zona censita come P2 alluvioni poco frequenti, sia per il reticolo principale (Torrente Lavino) che per il reticolo secondario (Consorzio della bonifica renana). Stando a quanto riportato all'art. 28 delle norme integrative alla Variante di coordinamento tra il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni e i Piani Stralcio di Bacino "In relazione al fenomeno di inondazione generata dal reticolo di bonifica oltre a quanto stabilito nel presente piano, si applica la Direttiva per la sicurezza idraulica nei sistemi idrografici di pianura nel bacino del Reno approvata con Delibera C.I. N° 1/3 del 23/04/2008 [...] e modificata con Delibera C.I. N° ½ del 25/02/2009". Tale direttiva all'art. 4 comma 5 riporta "Nei territori facenti parte dei sistemi idrografici di bonifica e fino all'approvazione dei Piani Consortili Intercomunali: la previsione, da parte dei comuni, di nuovi interventi edilizi che possono incrementare sensibilmente il rischio idraulico rispetto al rischio esistente è sottoposta al parere, riguardante il pericolo d'inondazione delle aree oggetto degli interventi dei Consorzi di Bonifica territorialmente competenti i quali potranno anche indicare le opere per non incrementare il rischio idraulico; i Consorzi dovranno esprimere entro 60 giorni dalla richiesta il proprio parere; trascorso tale termine esso sarà da considerarsi favorevole."

Inoltre il Decreto 98/2017 del Segretario Generale del Distretto idrografico del fiume Po all'art. 4.2 afferma che "Tutti i progetti di intervento per i quali le disposizioni attuative del PAI prevedevano la preventiva espressione del parere delle sopresse autorità di bacino interregionali e regionali [...] sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al DM 11 marzo 1988 ed al DM 14 gennaio 2008 e s.m.i., volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto idraulico o idrogeologico e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Ai fini del rilascio del provvedimento finale di autorizzazione, licenza, nulla osta o simili da parte dell'amministrazione competente la suddetta verifica, redatta e firmata da un tecnico abilitato dovrà essere allegata al progetto dell'intervento. L'adempimento di tale incombenza sostituisce, ad ogni effetto, la necessità dell'acquisizione dei pareri previsti dalle disposizioni attuative dei PAI [...] E comunque fatta salva la necessità di acquisire, ove previsto, i preventivi pareri, nulla osta, valutazioni tecniche attribuite dalle vigenti norme alla competenza di altre Pubbliche Amministrazioni (Regione o altri Enti Competenti)."

2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

In relazione alle competenze della Città metropolitana risulta condivisibile l'assetto urbanistico proposto dalla variante, e si esprime **l'assenso alla conclusione della procedura relativa alla variante al RUE con la seguente riserva:**

2.1 PERMEABILITÀ E RISCHIO IDRAULICO

Nella proposta di variante alla Norma del RUE che inserisce una nuova scheda di IUC, viene prescritta una superficie permeabile pari al 45%. Tuttavia nel documento "Progetto: Planimetria generale e verifica standards urbanistici" non sono esplicitate le aree che concorrono all'ottenimento della superficie permeabile. Infatti nel calcolo delle percentuali permeabili vengono inserite anche le superfici corrispondenti a parcheggi interrati che non possono quindi essere considerate permeabili. Si chiede pertanto di portare a congruenza gli elaborati grafici con la norma, sottraendo dal calcolo le aree destinate a parcheggio. Al fine di garantire l'obiettivo di miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero, nel caso in cui non dovesse essere raggiunta la percentuale permeabile del 45% si dovrà provvedere a desigillare aree impermeabili, al fine di compensare gli interventi in progetto.

Per quanto riguarda la pericolosità censita dal PGRA, visti i riferimenti alla *Direttiva per la sicurezza idraulica nei sistemi idrografici di pianura nel bacino del Reno* e al Decreto **98/2017** del Segretario Generale del Distretto idrografico del fiume Po, riportati nel paragrafo precedente, dovrà essere presentato uno studio idraulico che contenga l'asseverazione del tecnico incaricato sull'invarianza del rischio idraulico, che dovrà essere sottoposta al parere del Consorzio di Bonifica renana.

RISERVA. 1:

Si segnala la necessità di sottrarre dal calcolo delle superfici permeabili le aree destinate a parcheggio, provvedendo, nel caso in cui non dovesse essere raggiunta la percentuale permeabile del 45%, a desigillare aree impermeabili, al fine di compensare gli interventi in progetto e di prevedere uno studio idraulico con l'asseverazione del tecnico incaricato sull'invarianza del rischio idraulico, da sottoporre al parere del Consorzio di Bonifica Renana.

3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

La Città Metropolitana, in qualità di Autorità competente, condivide col Comune l'esistenza delle condizioni per l'esenzione della variante in esame dal procedimento di ValSAT.

4. ALLEGATI

A. Parere in materia di vincolo sismico e verifica di compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (art. 5, L.R. n. 19/2008).

Firmato:

la Responsabile Servizio
Pianificazione Urbanistica
Ing. Alice Savi

Il Funzionario Tecnico
Dott. Geol. Eleonora Crescenzi Lanna