

Pratica ARPAE – Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana n. 10213/2022

PROCEDURA di ValSAT art. 5, comma 7, L.R. n. 20/2000, in applicazione delle norme transitorie di cui all'art. 4, comma 4, lett. c), L.R. n. 24/2017

Istruttoria di VAS/ValSAT del PIANO OPERATIVO COMUNALE stralcio denominato “POC Arcipelago AUC5”.

Autorità competente: Città metropolitana di Bologna (CM BO)

Autorità procedente: Comune di Ozzano dell'Emilia

PREMESSO CHE:

- In data 17 Luglio 2021 i Sigg.ri Zecchini A. e L. hanno presentato proposta di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 con richiesta di approvazione di Piano Operativo Comunale stralcio denominato “POC Arcipelago AUC5”; la proposta di piano è stata adottata dal Comune di Ozzano dell'Emilia con delibera di Consiglio Comunale N. 55 in data 29/07/2021;
- con comunicazione agli atti con PG/2021/135643 il Comune Ozzano dell'Emilia ha indetto la Conferenza di Servizi decisoria ai sensi dell'art. 14 della Legge 241/1990 e s.m.i., al fine di acquisire i pareri e gli atti di assenso in ordine al procedimento di approvazione del POC stralcio ed al rapporto ambientale Valsat/VAS ed ha convocato i seguenti Enti:
 - ARPAE
 - Azienda USL Distretto di San Lazzaro di Savena
 - Autorità di Bacino Distrettuale del fiume Po
 - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile -Servizio Area Reno e Po di Volano
 - Consorzio della Bonifica Renana
 - Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Bologna e le Province di Bologna Ferrara e Modena
 - IV Reparto Infrastrutture – Ufficio demanio e servitù militari
 - HERA S.P.A.
 - INRETE Spa
 - TERNA Spa
 - Agenzia Territoriale dell'Emilia Romagna per i servizi idrici e rifiuti (ATERSIR)
 - Enel Distribuzione
 - Telecom
 - Comune di Ozzano Servizio Opere Pubbliche e Polizia Locale
- a tal fine ha comunicato che l'intera documentazione inerente il POC stralcio denominato "POC Arcipelago AUC5" con valore ed effetti di piano urbanistico attuativo PUA è visionabile e scaricabile in forma digitale al seguente link:
<https://drive.google.com/drive/folders/17beeC79xYuSTdYXwYgMICk-f62aPv8mo?usp=sharing>
- con comunicazione agli atti con PG/2021/146355 del 22/09/2021 la Città metropolitana di Bologna ha richiesto documentazione integrativa in merito ad aspetti urbanistici, ambientali,

documentali e in materia di vincolo sismico e di compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio;

- il Comune di Ozzano dell'Emilia, con comunicazione agli atti con PG/2022/142518 ha inoltrato la documentazione integrativa e convocato la seconda seduta della Conferenza dei Servizi;
- con comunicazione agli atti con PG/2022/150771 la Città metropolitana di Bologna ha richiesto chiarimenti in merito alla documentazione ricevuta che risultava ancora mancante;
- con lettera agli atti con PG/2022/201542, il Comune di Ozzano dell'Emilia comunica che il proponente ha depositato in data 03/12/2022 documentazione sostitutiva/integrativa e che tale documentazione è reperibile al link :
https://drive.google.com/drive/folders/1nJQVYBp_iM9SQ8QUtpDwkhYgcX--Mk9-?usp=share_link; il Comune ha altresì convocato la terza seduta della Conferenza dei Servizi per il giorno 11/01/2023;
- con comunicazione agli atti con PG/2022/209762 la Città metropolitana di Bologna ha richiesto ulteriori chiarimenti e documentazione a completamento di quanto risultava ancora mancante;
- con comunicazione agli atti con PG/2023/5648 il Comune di Ozzano dell'Emilia ha trasmesso il verbale della terza seduta di Conferenza del 11/01/2023 nel quale viene riportato che la Città metropolitana è ancora in attesa di ulteriori dettagli e informazioni relativamente ad aspetti urbanistici, alla VAS e alle connessioni di mobilità sostenibile. Il progettista afferma che depositerà la documentazione richiesta dalla Città Metropolitana.
- con comunicazione agli atti CM BO con PG 5792 del 02/02/2023 il Comune di Ozzano dell'Emilia ha attestato che la proposta di PUA è stata depositata per la libera visione in data 18/08/2021 ed è rimasta pubblicata fino al 17/10/2021 e che dell'avvenuto deposito è stato dato avviso attraverso affissione all'albo pretorio comunale nonché sul sito internet istituzionale. Il Comune attesta altresì che risultano pervenute 3 osservazioni in atti al protocollo del Comune di Ozzano con i PG:
 - Osservazione PG Comune Ozzano 19794/2021
 - Osservazione PG Comune Ozzano 19751/2021
 - Osservazione PG Comune Ozzano 19759/2021
- con comunicazione del 03/02/2023, in atti al PG/2023/20674, la Città metropolitana ha chiesto ad ARPAE AAC Metropolitana il contributo istruttorio propedeutico al parere motivato nell'ambito delle competenze in materia ambientale previste dalla Delibera di Giunta Regionale n. 1795/2016 entro la data del 13/03/2023;

CONSIDERATO CHE:

La valutazione della sostenibilità della proposta è stata effettuata sulla base dei documenti messi a disposizione dalla Città metropolitana nel proprio cloud:

F:\PIANIF-TERR\PIANURB\POC_ADOTTATI\ozzano emilia\POC arcipelago AUC5\5 PG 5792 02 02 2023 richiesta di avvio

Il "POC Arcipelago AUC 5", introduce le seguenti previsioni:

- individuazione e attuazione di un comparto ad "arcipelago" costituito da due distinte porzioni entrambe da individuarsi come AUC5 e utili alla realizzazione della edificabilità già assegnata dal vigente RUE Comunale all'ambito AUC5 esistente di proprietà dei proponenti localizzato in Via Galvani attraverso la parziale delocalizzazione della edificabilità (mq. 1200,00 di superficie utile) ad esso assegnata dal vigente RUE in altra area attualmente classificata dal PSC come Ambito Urbano Consolidato AUC_B ed in particolare nel RUE come "aree per attrezzature e spazi collettivi" e precisamente "V" verde pubblico,

- individuazione di una porzione dell'ambito AUC5 esistente di proprietà dei proponenti come “aree per attrezzature e spazi collettivi” e precisamente “V” verde pubblico.

Per quanto riguarda l'area di “decollo”, essa è localizzata nel tessuto urbano di Ozzano dell'Emilia (BO), in prossimità di Via Luigi Galvani. L'area di decollo possiede una Superficie Fondiaria (SF) pari a 7.239,00 mq ed è compresa all'interno degli ambiti “AUC5 – Ambiti urbani consolidati delle frange urbane e dei nuclei minori” del RUE vigente.

Per quanto riguarda l'area di “atterraggio”, essa è localizzata nell'area limitrofa al tessuto urbano di Ozzano dell'Emilia (BO), in prossimità di Via Salvo D'Acquisto e Via Fratelli Cervi.

Confina a Ovest con terreni appartenenti all'ambito “ARP – Ambito agricolo di rilievo paesaggistico” del RUE vigente, a Sud con una zona per verde pubblico (V) e con aree edificate urbane nei restanti confini con particolare rilievo ad una struttura sportiva adibita principalmente a campi da “padel” in prossimità del confine settentrionale.

L'area di atterraggio possiede una superficie fondiaria pari a 4.820,00 mq.

Si ravvisano come elementi di interesse pubblico i seguenti aspetti:

- la Proprietà si è impegnata a delocalizzare parte della capacità edificatoria riconosciuta al sub-ambito AUC.5, consentendo in tal modo la conservazione di una porzione dell'area verde privata esistente e delle numerose essenze arboree sovrastanti;
- la delocalizzazione comporta inoltre una riduzione della densità insediativa prevista in progetto, dell'area attualmente individuata dal RUE come ambito AUC5 che si trova localizzato all'interno di un contesto fortemente urbanizzato e piuttosto densamente popolato con dotazioni limitate;
- la proprietà, in ragione della delocalizzazione di cui detto, si è impegnata, per sé e per i propri aventi causa, a cedere una porzione dell'area di proprietà facente parte dell'ambito AUC 5 sito in Via Galvani (cd. area di decollo) per mq.1870 circa e relativa strada di accesso dalla via pubblica della larghezza minima di 4 metri che andrà ad aumentare la dotazione di attrezzature e spazi collettivi come dotazione V verde pubblico del contesto;
- la Proprietà si è impegnata, per sé e per i propri aventi causa, a concedere per un periodo congruo non inferiore a 10 anni al comune un alloggio da destinare ad ERS (Tipologia bilocale posto al piano primo a canone d'affitto concordato) in luogo dello standard di verde pubblico da reperire nel sub ambito di c.d. atterraggio in quanto quest'ultimo ne risulta già dotato in quantità estremamente superiore al minimo previsto dalle norme;
- la Proprietà si è impegnata infine, per sé e per i propri aventi causa, a eseguire i lavori di sistemazione dell'area degli orti urbani e di quella di parcheggio del tennis (impegnandosi per un importo lavori pari a € 150.000 iva esclusa) accessibili dalla Via Fratelli Cervi, consistenti in sistemazione con pavimentazioni permeabili dell'area di parcheggio, miglioramento della viabilità in ingresso all'area e sistemazione dell'area destinata ad Orti Comunali consistenti nella realizzazione (in sola predisposizione) di polifore interrate per adduzione generale di acqua ed elettricità.

L'intervento dovrà attuarsi tramite Permesso di Costruire convenzionato per ciascun ambito (decollo e atterraggio).

Il Permesso di Costruire convenzionato deve altresì rispettare le indicazioni specifiche contenute nella relativa scheda di Valsat, richiamate nelle NTA:

a) applicazione del requisito di invarianza idraulica con allacciamento al sistema di laminazione e smaltimento delle acque meteoriche;

b) innalzamento del piano di calpestio del piano terreno della nuova costruzione ad una quota di sicurezza maggiore di 0,50 m rispetto al ciglio del canale di riferimento e l'adozione di accorgimenti

- atti ad aumentare la sicurezza di eventuali vani seminterrati;
- c) divieto di realizzazione di piani interrati;
- d) ai fini del contenimento dei consumi idrici predisposizione di una doppia rete di approvvigionamento (acqua potabile e acqua non potabile);
- e) realizzazione di reti separate di smaltimento reflui (acque nere e acque bianche) che dovranno allacciarsi alle reti del "POC Arcipelago AUC5"; inoltre dovrà essere valutata la fattibilità di una rete per gli scarichi delle acque grigie separata da quella delle acque nere fino a piè dell'edificio. Qualora il titolare dell'intervento riscontri l'effettiva impossibilità di separare le reti delle acque grigie fino a piè dell'edificio, può richiederne l'esenzione al Comune, sulla base di una relazione tecnico-economica che ne specifichi la motivazione;
- f) predisposizione di una Documentazione previsionale del clima acustico (rif. art. 8, L.447/95 e art. 10 L.R. 15/01; DGR 673/04 e art. 6.2.2. del RUE);
- g) ai fini della sostenibilità energetica e della riduzione degli impatti sulla qualità dell'aria il nuovo edifici dovranno rispettare i requisiti minimi di prestazione energetica stabiliti dalla DGR 967/2015, come modificata dalla DGR 1715/2016;
- h) per il sub-ambito di atterraggio, vista la collocazione all'interno del Sistema collinare, effettuazione in sede di permesso di costruire di approfondimenti sugli aspetti paesaggistico-ambientali in relazione alla tipologia edilizia ed alle altezze, nonché realizzazione di una siepe verde, con essenze autoctone, a confine con il territorio rurale;
- i) applicazione delle eventuali prescrizioni geologico sismiche. La relazione geologica e l'analisi geotecnica del terreno da allegarsi al PdC convenzionato dovrà fare riferimento alle prescrizioni specifiche indicate nelle schede relative ai singoli comparti riportate negli elaborati del Quadro Conoscitivo che accompagnano il PSC e negli elaborati e nella Relazione Geologica e Sismica della presente Variante puntuale al POC; tali prescrizioni specifiche sono da considerarsi parte integrante delle presenti norme.

La relazione tecnica osserva che trattasi nel complesso di interventi urbanistici di limitata incidenza in quanto si interviene all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, inoltre ricorda che sotto il profilo del dimensionamento si tratta di un trasferimento di 1.200,00 mq di Su e non di un incremento.

La documentazione presentata, impostata come una verifica di assoggettabilità a VAS-ValSAT e non come una Valsat, non affronta valutazioni quantitative, ma prevalentemente analisi qualitative di carattere speditivo.

Non sono state valutate alternative di progetto, in particolare manca la valutazione dell'alternativa "zero" ovvero il mantenimento di tutta la capacità edificatoria nell'area di decollo.

Non è stato presentato un piano di monitoraggio.

Il Piano non Interessa un'area della Rete Natura 2000.

Le componenti ambientali ed antropiche individuate per la redazione del presente rapporto preliminare sono:

1. Aria;
2. Sicurezza geologica e sismica;
3. Rischio idraulico;
4. Paesaggio e impatto visivo;
5. Archeologia e presenza di elementi storico testimoniali;
6. Rumore;

7. Elettromagnetismo;
8. Traffico e viabilità;
9. Consumi idrici e energetici;
10. Reflui, acque di dilavamento e scarichi.

Aria

Il "POC Arcipelago AUC5" prevede la realizzazione di 2 Palazzine per totali 14 unità immobiliari su un'area non edificata situata nei pressi di Via F.lli Cervi a ridosso delle dotazioni per impianti sportivi nel caso specifico Campi da Tennis.

Si individuano le seguenti misure di mitigazione/compensazione:

- in riferimento alle emissioni da riscaldamento civile, il nuovo fabbricato dovrà rispettare i requisiti minimi di prestazione energetica stabiliti dalla DGR 967/2015, come modificata dalla DGR 1715/2016.
- il comparto inoltre, sempre in coerenza con quanto indicato dagli obiettivi di sostenibilità ambientale del PSC (contenimento emissione inquinanti) viene realizzato in prossimità di piste ciclabili esistenti, nell'ottica di promuovere così l'utilizzo di un mezzo alternativo all'automobile e ridurre la possibile incidenza sul territorio delle emissioni dovute alle nuove quote traffico
- inoltre in sede di PdC Convenzionato si provvederà alla quantificazione della dotazione di parcheggi predisposti all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, sulla base delle disposizioni di cui all' art. 3.1.1 comma 4 del RUE.

Sicurezza geologica e sismica

Complessivamente la realizzazione dei fabbricati, comporterà in ogni caso il rispetto di una quantità minima di superficie permeabile non inferiore al 35% della superficie fondiaria. Infine, non è prevista la realizzazione di vani o piani interrati in corrispondenza dell'area in esame, né è prevista, preliminarmente, l'adozione di opere di fondazione profonda.

Sulla base dell'assetto litostratigrafico e geofisico desunto dai risultati delle indagini di cui ai punti precedenti del presente elenco, si ritiene che nel sottosuolo del sito in oggetto non sussistano condizioni predisponenti l'innescò di significativi fenomeni di liquefazione dei terreni in caso di sisma.

In tutti i casi in fase di progettazione esecutiva degli interventi si raccomanda di prevedere adeguati approfondimenti di indagine, con particolare riferimento alla realizzazione di indagini geognostiche dirette (prove penetrometriche e/o sondaggi, prove geotecniche di laboratorio), al fine di caratterizzare adeguatamente, sotto un profilo geologico e geotecnico, i terreni di sedime delle strutture previste, secondo quanto richiesto dalla Normativa Vigente in Materia di Costruzioni (di cui al DM 17/01/2018).

Rischio idraulico

AREA DI DECOLLO

I lotti privati siti in fronte alla via Impastato si allacceranno alla fognatura pubblica esistente di via E. Fermi.

All'interno dei singoli lotti saranno realizzate opportune vasche di laminazione al fine del rispetto dell'invarianza idraulica.

L'ambito oggetto di intervento ricade nel territorio soggetto al controllo degli apporti d'acqua del PSAI elaborato dall'autorità di bacino, che impone, per le nuove edificazioni, di rispettare il principio dell'invarianza idraulica andando a creare volumi di accumulo per le acque meteoriche dimensionati nella misura di 500 mc per ettaro di superficie di intervento ad esclusione del verde

compatto. Da tali volumi di accumulo le acque meteoriche dovranno essere restituite al reticolo di acque superficiali nella misura massima di 8-10 l/s/ha.

La superficie complessiva dei lotti privati esclusa l'area a verde compatto, è pari a circa 5.515 mq (edificio A \approx 2.750 mq ed edificio B \approx 2.765 mq).

Il volume di laminazione minimo necessario per i lotti in esame è quindi pari a circa $(5.515 \text{ mq}) / (10.000 \text{ mq/ha}) \times (500 \text{ mc/ha}) \approx 276 \text{ mc}$ (edificio A \approx 137,50 mc e edificio B \approx 138,50 mc). Si è scelto per i due edifici di utilizzare per la laminazione uno scatolare 200x75(h) (edificio A \approx 92 mt edificio B \approx 92 mt).

AREA DI ATTERRAGGIO

I due fabbricati privati si allacceranno direttamente alla fognatura pubblica esistente.

All'interno dei singoli lotti saranno realizzate opportune vasche di laminazione al fine del rispetto dell'invarianza idraulica.

Per quanto riguarda l'area pubblica (parcheggio e viabilità) è stata prevista una rete di raccolta costituita da una condotta scatolare 100x75 cm in cls e da un tratto \varnothing 315 mm in PVC, in modo da creare un volume di laminazione "in linea", nel rispetto dell'invarianza idraulica.

Lotto privato:

La superficie complessiva del lotto privato è pari a circa 3.175 mq (lotto 1 \approx 1.723 mq e lotto 2 \approx 1.452 mq).

Il volume di laminazione minimo necessario per il lotto in esame è quindi pari a circa $(3.175 \text{ mq}) / (10.000 \text{ mq/ha}) \times (500 \text{ mc/ha}) \approx 160 \text{ mc}$ (lotto 1 \approx 86 mc e lotto 2 \approx 73 mc). Si è scelto per i due lotti di utilizzare per la laminazione uno scatolare 200x75(h) (lotto 1 \approx 57 m e lotto 2 \approx 32 mt).

Area pubblica:

La superficie complessiva dell'area pubblica è pari a circa 1.636 mq.

Il volume di laminazione minimo necessario per il lotto in esame è quindi pari a circa $(1.636 \text{ mq}) / (10.000 \text{ mq/ha}) \times (500 \text{ mc/ha}) \approx 82 \text{ mc}$.

Sono stati previsti circa 110 mt di condotto scatolare 100x75 cm.

Si prescrive l'applicazione del requisito di invarianza idraulica e lo smaltimento delle acque meteoriche avverrà allacciandosi alla rete scolante esistente derivante dal EX comparto C1.8.

Si ritiene opportuno l'innalzamento del piano di calpestio del piano terreno delle nuove costruzioni ad una quota di sicurezza maggiore di 0,50 m rispetto al ciglio del canale di riferimento e l'adozione di accorgimenti atti ad evitare la realizzazione dei piani interrati.

Per l'area in esame è stato preso in considerazione il reticolo principale e il reticolo secondario di pianura.

Come visibile nella mappa di pericolosità idraulica del PGRA, per il territorio in cui ricade l'area di intervento non è segnalato alcun rischio di inondazione sulla base degli eventi del reticolo secondario, e anche il reticolo principale non dà luogo a fenomeni di inondazione nell'area che verrà edificata.

Si prevede un indice di permeabilità minimo del 35% della Sf. Una quota non superiore al 50% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi.

Paesaggio e impatto visivo

AREA DI DECOLLO

La scelta progettuale è stata principalmente quella di non saturare l'area di intervento, utilizzando un indice di edificabilità inferiore rispetto a quello ammesso dalla strumentazione urbanistica vigente, e concentrare gli edifici nonché le urbanizzazioni in una specifica area del lotto separati mediante ampie aree di mitigazione, prevalentemente lasciate "al naturale" in accordo con lo stato dei luoghi, contribuendo a rafforzare il dialogo tra il progetto proposto ed il contesto urbano adiacente, attuando una giusta proporzione tra aree verdi/naturali ed edificato.

I percorsi e i posti auto di progetto sono stati concentrati attorno ai due edifici e previsti totalmente con pavimentazioni in materiali semi-permeabili quali autobloccanti e "green block".

I due edifici di progetto sono stati posizionati in modo tale da non "saturare" l'area di intervento e garantire così un carattere di respirabilità/apertura ed armonia al progetto proposto, sia all'interno del lotto stesso che con il contesto urbano adiacente, nonché un maggior comfort visivo ai futuri abitanti dell'area.

La rimanente superficie dell'area invece è stata mantenuta totalmente permeabile, seminata a prato, in modo tale da realizzare degli spazi verdi di "mitigazione" lungo i confini di proprietà, aventi dimensioni tali da renderli anche fruibili dai futuri condomini per attività all'aria aperta.

In particolare l'area verde compatta ubicata nella porzione settentrionale dell'area di intervento, da cedere successivamente all'Amministrazione Comunale, avrà la doppia funzione di area verde pubblica con accesso indipendente su Via Giuseppe Impastato nonché di ampio separatore naturale tra la lottizzazione di progetto e i fabbricati urbani di recente edificazione posti a Nord-Est. All'interno della suddetta area verde saranno preservate la quasi totalità delle alberature esistenti.

In generale, il progetto proposto prevede l'abbattimento di solamente tre alberi esistenti, lungo il confine Nord-Ovest, ampiamente integrati dalle alberature ed essenze arbustive di nuovo impianto. Il numero degli alberi di progetto, unitamente a quelli esistenti da preservare, soddisfa i requisiti richiesti dal Regolamento Comunale del Verde e dal RUE vigente e fornisce quindi un carattere particolarmente "verde" all'intervento proposto.

AREA DI ATTERRAGGIO

La proposta progettuale dell'area di "atterraggio" è stata formulata perseguendo gli stessi criteri ed obiettivi di alta sostenibilità previsti per l'area di "decollo", tenendo conto inoltre della morfologia e delle caratteristiche del contesto collinare adiacente.

In particolare l'area di "atterraggio" prevede la localizzazione di due edifici di nuova realizzazione, di dimensioni decisamente più contenute rispetto a quelli previsti per l'area di "decollo", attorno all'unica viabilità di accesso pubblica dotata di parcheggi di urbanizzazione primaria (P1). I due edifici di progetto quindi saranno posizionati in due aree pertinenziali opportunamente separate e dotate di accesso diretto sia carrabile che pedonale.

Anche per l'area di "atterraggio" sono previste esclusivamente pavimentazioni esterne in materiali semi-permeabili quali autobloccanti, e parcheggi semipermeabili in "green block".

Per l'area di atterraggio, tenendo conto del carattere collinare dell'area di intervento e dell'ambiente circostante, i nuovi edifici di progetto saranno generalmente rialzati di 50 cm rispetto al piano di campagna, creando così un raccordo pressoché ottimale con il declivio attuale ed ottimizzando le fasi di scavo.

Ad eccezione dei sedimi dei due edifici e delle aree pavimentate esterne (semi-permeabili) anche per l'area di "atterraggio" la rimanente superficie è stata mantenuta permeabile, seminata a prato.

La posizione e la dimensione di tali aree verdi renderà possibile con il minimo dispendio di risorse la realizzazione di fasce verdi a confine con il territorio rurale limitrofo all'area in progetto nonché quinte alberate di mitigazione tra la nuova lottizzazione residenziale di progetto ed il complesso sportivo esistente.

Per l'area di "atterraggio" è previsto un significativo contenimento delle essenze arboree da abbattere, ampiamente integrate dalle alberature ed essenze arbustive di nuovo impianto e di mitigazione.

L'intervento proposto prevede la realizzazione di una Superficie Permeabile (SP) minima pari al 35% della Superficie Fondiaria (SF). Complessivamente saranno presenti 59 alberi ad alto fusto a fronte dei soli 28 alberi richiesti dal "Regolamento Comunale del Verde Pubblico e Privato" approvato dal Comune di Ozzano dell'Emilia.

Archeologia e presenza di elementi storico testimoniali

Si ritiene opportuno realizzare fasce verdi a confine con il territorio rurale limitrofo all'area in progetto.

Non si evidenziano aree con presenza di concentrazione di materiali archeologici, ad ogni modo si dovrà richiedere in sede di PdC Convenzionato, parere alla competente Soprintendenza fermo restando che ogni intervento è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità del progetto edilizio con gli obiettivi di tutela.

Rumore

Nell'ambito di atterraggio si prevede la realizzazione di due palazzine per un totale di 14 unità immobiliari, nell'ambito di decollo altre due palazzine per un totale di 26 unità immobiliari.

I due interventi sono localizzati in Comune di Ozzano dell'Emilia in Via Fratelli Cervi e Giuseppe Impastato.

Le principali sorgenti sonore risultano essere Via Galvani e la Via Giuseppe Mazzini, entrambe interessate da traffico modesto di attraversamento.

Altre strade con flussi di traffico più rilevante sono poste a distanze maggiori.

Le consistenze effettive in numero di abitanti insediabili non risulta allo stato attuale ancora definita, pertanto tale consistenza risulta teorica, ma riferita ai parametri fissati dalla normativa vigente per la determinazione degli standards e quindi particolarmente gravosa.

Con riguardo alla ZAC, si prevede di attribuire al sub-comparto la classe III così come indicato nell'attuale zonizzazione acustica derivante dal Ex Comparto C1.8.

La principale sorgente emissiva è costituita dalla Via Mazzini e dal Viale Il Giugno in ogni caso non nelle vicinanze del comparto, l'area risulta infatti inserita in contesto residenziale a bassa densità.

Per quel che riguarda l'area in oggetto, tramite rilievi strumentali e simulazioni è stata valutata la situazione acustica, l'area ricade in classe III (Area di atterraggio) e pertanto soggetta ai limiti indicati nel Piano di Classificazione Acustica Comunale.

Non sono previste allo stato attuale nuove sorgenti di rumore, ad esclusione dell'incremento dovuto all'aumento di traffico indotto dall'intervento.

Le due aree oggetto di intervento ricadono una in classe II (Area decollo) e una in classe III (Area atterraggio)

I risultati dell'analisi relativa allo stato di progetto dimostrano il permanere dei livelli di clima acustico presenti allo stato attuale, con sostanziale rispetto dei valori limite indicati dal piano di classificazione acustica comunale.

L'intervento non produrrà peraltro variazioni di impatto acustico sui ricettori terzi presenti in prossimità dell'area di intervento.

Elettromagnetismo

Il masterplan progettuale proposto non introduce/altera la componente di CEM di AF e non comporta una modificazione dello stato di fatto e l'ambito in oggetto, sia rispetto alle SRB che alle antenne RADIO-TV.

Il sito oggetto di intervento non è esposto ad alcun campo elettrico da dovere prendere in considerazione, trovandosi le SRB più prossime al lotto oggetto di intervento distanti oltre 300 m e le antenne RADIO-TV ad oltre 3 km, il che garantisce presso l'ambito oggetto di proposta progettuale residenziale ampio rispetto dei 6 V/m di CEM AF quale valore di attenzione e obiettivo di qualità.

L'analisi sui CEM nell'intervento proposto su lotto sito fra via Salvo d'Acquisto e via F.lli Cervi a Ozzano dell'Emilia, è stata svolta valutando le sorgenti di campi elettromagnetici alle alte frequenze (AF).

Riguardo i CEM di AF, mediante sopralluogo e raggugli cartografici, non è emersa la presenza di stazioni SRB a distanze inferiori a 300 m, così come l'antenna Radio-TV oggi attiva più prossima al sito oggetto di indagine si trova ad oltre 3,5 km a Sud-Ovest.

Queste distanze garantiscono presso l'ambito oggetto di proposta progettuale residenziale ampio rispetto dei 6 V/m di CEM AF quale valore di attenzione e obiettivo di qualità.

Traffico e viabilità

L'area di intervento è posizionata ad ovest dell'intersezione tra via Fratelli Cervi e via Enrico Mattei. Allo stato attuale l'area interessata dalla nuova proposta residenziale, situata in via Mattei risulta raggiungibile dai veicoli motorizzati privati da via Mazzini che si collega alla vicina via Emilia, importante direttrice verso Bologna e Imola. Per quanto riguarda i trasporti collettivi, l'ambito in cui è collocato l'intervento risulta essere servito da alcune linee suburbane ed extraurbane del bacino di Bologna.

La fermata più vicina all'area di intervento risulta essere Galvani-Mazzini che dista circa 260 m e può essere raggiunta a piedi in circa 3 minuti.

La fermata Ozzano, posta sulla via Emilia risulta essere distante circa 1,1 km e raggiungibile a piedi in circa 13 minuti.

In merito allo sviluppo delle infrastrutture ciclabili, il PUMS della Città Metropolitana di Bologna prevede il potenziamento dei percorsi della rete strategica esistente, che interessano la via Emilia; in termini di sviluppo della rete integrativa sono previsti alcuni interventi, ancora da finanziare per collegare Ozzano al futuro percorso ciclabile sulla SP n.7 via Idice.

La planimetria di progetto mostra i due fabbricati residenziali posti nell'angolo nord-ovest e sud, mentre nella parte centrale dell'area è previsto un parcheggio ad uso pubblico per un totale di 21 posti auto e 2 posti per scooter/moto. I parcheggi pertinenziali prevedono globalmente 21 posti auto e 4 posti per scooter/moto.

La viabilità di progetto prevede un tratto stradale a doppio senso di marcia, connesso alla viabilità esistente in via Enrico Mattei al fine di garantire l'accessibilità da parte dei veicoli motorizzati al parcheggio pubblico e ai due edifici residenziali.

Per quanto riguarda l'accessibilità di pedoni e ciclisti è previsto un percorso pedonale che da via Enrico Mattei costeggiando la viabilità di progetto permette il raggiungimento dei punti di accesso ai due fabbricati e del vicino percorso ciclopedonale esistente, posto ad ovest dell'area di studio.

In termini di opere accessorie l'attuatore si impegna a eseguire lavori di sistemazione della vicina area ortiva e dell'area di parcheggio della vicina attività sportiva.

Sono stati adottati degli accorgimenti progettuali, condivisi anche con gli enti e la Polizia Municipale di Ozzano dell'Emilia, mirati a migliorare la circolazione sulla rete oggetto di studio e da dare una maggiore visibilità e riconoscimento dell'intersezione tra via Mazzini e via Mattei.



Per quanto riguarda lo sviluppo del tracciato stradale di progetto, nel punto di accesso di via Mattei è stato adottato un raggio di curvatura tale, da rendere più agevole e sicura la percorrenza dei veicoli a motore, sia in ingresso che in uscita.

Riguardo l'intersezione tra via Mattei e via Mazzini, è stato proposto un ridisegno dell'area dell'intersezione al fine di migliorare la sicurezza per tutti gli utenti della strada.

In termini di variazioni dei flussi veicolari indotte dal complesso residenziale si osserva, per via Mazzini, e per entrambi i periodi di punta, incrementi compresi tra 8% e 11% che tuttavia fanno riferimento a flussi veicolari aggiuntivi massimi pari a 8 v/h e che denotano un basso impatto sulla situazione attuale.

In riferimento all'intersezione tra via Mattei e via Mazzini, considerata la larghezza limitata della sede stradale di via Mattei, si consiglia di vietare la sosta sul lato nord della strada per un tratto limitato, al fine di agevolare la svolta dei veicoli provenienti da via Mazzini.

Inoltre, la nuova configurazione adottata per l'intersezione, con l'utilizzo di asfalto colorato e rialzo dell'attraversamento pedonale e di tutta l'area di manovra, oltre ad aumentare la sicurezza di tutti gli utenti della strada, garantisce anche una migliore percezione dell'intersezione.

Consumi idrici e energetici

E' obbligatoria l'installazione sopra o all'interno del fabbricato o nelle relative pertinenze di impianti per la produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili, asserviti agli utilizzi elettrici dell'edificio, con caratteristiche tali da garantire il contemporaneo rispetto delle seguenti condizioni:

- Potenza elettrica P installata non inferiore a 0,5 kW per ogni 100 mq di superficie utile energetica
- Potenza elettrica P installata non inferiore a $P = S_q/50$, dove S_q è la superficie coperta del fabbricato misurata in m².

L'illuminazione pubblica dell'intero comparto prevede apparecchi di illuminazione a LED, con un profilo di dimmerazione automatica che permette di sfruttare la massima intensità luminosa nelle prime e nelle ultime ore di accensione dell'impianto.

Non sarà realizzata rete gas in quanto l'obiettivo progettuale è di realizzare edifici il più autonomi

possibile.

Reflui, acque di dilavamento e scarichi

Il comparto in progetto dovrà allacciarsi alla rete di recente realizzazione del ExComparto C1.8, previa verifica con l'ente Gestore delle Reti.

Dovranno essere previste reti separate di smaltimento reflui (acque nere e acque bianche). Per quanto riguarda le acque grigie in sede di rilascio del PdC Convenzionato dovrà essere valutata la fattibilità di una rete per gli scarichi delle acque grigie separata da quella delle acque nere fino a piè dell'edificio.

I due fabbricati privati si allacceranno direttamente alla fognatura pubblica esistente previa installazione sul confine di proprietà di sifone di tipo "Firenze" e valvola a clapet di tipo "Redi".

Alla rete di acque nere saranno allacciate le acque provenienti dai servizi igienici direttamente e quelle provenienti dalle cucine previo passaggio in un pozzetto degrassatore opportunamente dimensionato.

Ai fini del contenimento dei consumi idrici in sede di rilascio del PdC Convenzionato è fatto obbligo di realizzare la predisposizione di una doppia rete di approvvigionamento: acqua potabile e acqua non potabile per usi esterni del verde condominiale.

CONSIDERATO INOLTRE CHE:

sono pervenuti i pareri dai soggetti competenti in materia ambientale, tutti in atti al PG CM BO 5792/2023 del 02/02/2023):

ARPAE valuta come potenzialmente disturbante l'attività sportiva denominata PADEL, seppure di difficile valutazione. Esprime parere favorevole all'approvazione del POC nel rispetto di quanto documentato e delle prescrizioni specifiche dettagliate nel parere medesimo, in particolare si richiamano i seguenti:

1. La realizzazione degli allacci delle reti fognarie di progetto alle reti fognarie delle acque reflue urbane dovrà essere realizzata a seguito del completamento dell'iter di presa in carico da parte del Gestore del Servizio Idrico Integrato delle reti fognarie esistenti individuate come recapiti di entrambe le aree di intervento;
2. In fase di realizzazione delle opere dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare la dispersione di polveri ed inquinanti e/o creare impatti e disagi nell'intorno. A tal fine i permessi di costruire dovranno contenere almeno le seguenti prescrizioni:
 - a. dovranno essere adottati presidi atti a gestire potenziali dispersioni di inquinanti nell'aria, nella rete fognaria esistente, nel suolo e sottosuolo e comunque nell'intorno del cantiere (copertura dei mezzi in ingresso ed uscita dal cantiere, copertura di materiali polverulenti, chiusura degli accessi alla pubblica fognatura, abbattimenti ad umido anche in fase di demolizione ecc) ;
 - b. dovrà essere programmata e svolta la pulizia della viabilità pubblica di accesso al cantiere con frequenza ed estensione adeguata alle necessità ed al periodo. Le tempistiche minime saranno concordate con l'Amministrazione comunale;
 - c. le attività dovranno svolgersi evitando la formazione di ristagni persistenti di acque.

Azienda USL Distretto di San Lazzaro di Savena esprime parere favorevole a condizione che:

1. venga assicurato il rispetto della vigente normativa in merito all'esposizione ai campi elettromagnetici a bassa ed alta frequenza, con particolare riferimento alla stazione radio base situata nelle vicinanze dell'area denominata "Atterraggio" (SRB Wind Tre in Via san Cristoforo);
2. come riportato nel Rapporto Ambientale, in sede di PdC venga effettuata una valutazione previsionale di clima acustico al fine di prevedere, in fase progettuale, le eventuali opere di mitigazione acustica necessarie per garantire il rispetto dei valori limite previsti dalla ZAC vigente.

Rileva inoltre che rileva che la fermata bus distante circa 1,1 km posta sulla via Emilia non può essere considerata di facile fruizione per l'utenza debole e quindi non soddisfacente in termini di accessibilità. Osserva infine che sono indicati come punti di forza possibili/futuri ampliamenti delle piste ciclabili che, sebbene indicati nel PUMS, non sono ancora prossimi alla realizzazione.

Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile comunica che non sono dovuti pareri in quanto l'intervento in oggetto non presenta interferenze con corsi d'acqua pubblici in gestione al Servizio.

Consorzio della Bonifica Renana esprime parere idraulico favorevole al "POC Arcipelago AUC5", a condizione che:

- le quote del fondo di ciascuna condotta scatolare di laminazione non siano inferiori alle quote degli scarichi di conferimento alle fognature;
- le condotte scatoari di laminazioni previste nell'area "atterraggio" abbiano la capienza minima di 159 mc come indicato nell'elaborato "12", anziché di 133,5 mc come indicato nella relazione tecnica "10";
- le portate degli scarichi delle laminazioni abbiano un valore massimo di 10 l/s per ettaro afferente allo scarico;

- nell'area "Decollo" non si preveda di realizzare più di uno scarico per ogni condotta scatolare di laminazione indipendente, come invece indicato nell'elaborato "11"
- per quanto concerne le aree di verde, non influenti sulla stima dei volumi di laminazione secondo quanto imposto dal P.S.A.I., non dovranno prevedere collegamento alcuno con la rete fognaria esistente e a tale tutela dovranno essere contornate da cordoli a quote superiori rispetto al piano di verde stesso. Si fa ulteriormente presente che ogni eventuale variazione di superficie dovrà contribuire ad una modifica dei volumi di laminazione precedentemente stimati.

HERA - INRETE S.P.A. esprime parere favorevole condizionato alle prescrizioni generali e specifiche riportate nel parere medesimo. Ricorda che le reti di fognatura bianca e nera in cui è previsto il recapito delle acque meteoriche e nere dei due sub-comparti non risultano ad oggi in gestione a Hera S.p.A.. Le procedure finalizzate all'acquisizione delle stesse sono in corso, ma evidenzia che in attesa della presa in carico delle reti Hera S.p.A. non potrà rilasciare alcuna autorizzazione all'allacciamento fognario. Evidenzia infine che all'interno degli elaborati ricevuti viene indicato che la fognatura nera esistente (nella quale è previsto il recapito delle acque reflue del comparto) confluisce nel Rio Marzano. Tale informazione non risulta corretta, in quanto la fognatura nera di via Enrico Fermi recapita nella fognatura mista di via Galvani, collegata in regime di magra all'impianto di depurazione di Ozzano dell'Emilia (agglomerato ABO0005).

TERNA Spa comunica che dall'esame della documentazione resa disponibile non risulta alcuna interferenza con elettrodotti di loro competenza.

ATERSIR esprime parere favorevole.

Telecom esprime parere favorevole .

Comune di Ozzano - Polizia Locale esprime parere positivo all'opera in oggetto in relazione all'aspetto viabilistico.

Mentre non hanno espresso parere:

Autorità di Bacino Distrettuale del fiume Po

Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Bologna e le Province di Bologna Ferrara e Modena

IV Reparto Infrastrutture – Ufficio demanio e servitù militari

Enel Distribuzione

Comune di Ozzano Servizio Opere Pubbliche

Sono pervenute tre osservazioni durante il periodo di deposito:

Osservazione PG Comune Ozzano 19794/2021

OSSERVAZIONE

Si chiede di non procedere con l'approvazione da parte del Consiglio comunale della variante

adottata in quanto l'intervento proposto prevede la cementificazione di un'area pubblica a destinazione urbanistica di Verde pubblico da parte di privati per l'edificazione di 1.200 mq di Superfici utili residenziali, depauperando così in modo irrimediabile un bene della collettività che nel tempo ha assunto un riferimento della comunità in termini di utilizzo ed ambientale;

l'intervento peraltro sarebbe realizzato in parte sugli attuali orti urbani che assieme al vicino tennis club rappresenta una importante realtà sociale rivolta alle categorie più deboli (anziani e giovani), il tutto per il beneficio di un privato che a fronte del sacrificio di importanti beni della collettività potrebbe realizzare interventi edilizi di maggior valore rifondendo il comune con opere ed impegni irrilevanti dal punto di vista sociale.

Osservazione PG Comune Ozzano 19751/2021

L'ambito di intervento, sia quello di "decollo" che quello di "atterraggio" ricadono in un territorio in parte saturo ed in parte ancora in trasformazione al quale si possono riconoscere caratteri di particolare densità, nel caso del settore di "decollo" addirittura valutati negli elaborati come critici. La pianificazione originaria avrebbe potuto prevedere questa criticità fin dall'inizio. Doveva essere ambito di "non incremento" della densità (come esplicitato nel citato articolo 4.2.1 del RUE) e quindi con indici moderati di capacità edificatoria, mentre si intende che questi indici sono tali e totalmente richiesti da andare ad erodere la stessa sostenibilità dell'area (dal punto di vista del carico urbanistico).

Laddove nella "Relazione Illustrativa", alla parte del "rapporto ambientale", si legge:

Occorre tuttavia considerare che trattasi nel complesso di interventi urbanistici di limitata incidenza in quanto si interviene all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, inoltre va ricordato sotto il profilo del dimensionamento che si tratta di un trasferimento di 1.200,00 mq di Su e non di un incremento.

Quello che sorprende infatti è la vicinanza delle due aree, "decollo" e "atterraggio" e di come si possa risolvere il carico urbanistico con un trasferimento di così poca entità, in particolare per quanto riguarda l'apporto di nuovi veicoli alla viabilità esistente. Da tenere conto che tutto lo sviluppo urbanistico fra le vie Galvani, D'Acquisto, Impastato (tuttora in corso) ha portato a sempre più elevata congestione della viabilità sub collinare in direzione San Lazzaro di Savena - Bologna (da via San Cristoforo a tomba Forella fino via Palazzetti e suo seguito) e che questi effetti non possono essere valutati esclusivamente sul proprio territorio ma andrebbero visti nel complesso di equilibri ed obiettivi dell'area metropolitana.

Chiediamo pertanto che venga valutata progettualmente quale alternativa la possibilità dell'atterraggio della quota stralciata dall'area AUC5 in un ambito da definirsi all'interno del futuro PUG una volta esaminate le proposte di accordo pervenute in modo da considerare se è possibile accorpate diversamente le richieste di intervento con un orientamento forte ai progetti di recupero e riuso con la sostituzione di aree/edifici dismessi, mirando ad una autentica riqualificazione del territorio in alternativa alla nuova edificazione in aree libere e verdi, a maggior ragione se di pertinenza pubblica.

Come esplicitato in premessa, le dinamiche demografiche non indicano particolare urgenza nella costruzione di nuovi alloggi e quindi è possibile rimandare ad una più profonda e necessaria riflessione la loro realizzazione.

Si chiede inoltre, qualora non si intendesse procedere con alternative di "atterraggio", che la progettazione delle due palazzine proposte nell'area attualmente comunale a verde pubblico tenga conto delle alberature già esistenti e che sia una progettazione "intorno agli alberi", rispettando anche qui le indicazioni date per l'area di "decollo", ovvero l'osservanza di quanto stabilito dall'art. 3.2.1, comma 6, del RUE in tema di "Salvaguardia e formazione del verde", che così dispone: "Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive preesistenti aventi le caratteristiche di cui al precedente comma 3, e di non offenderne l'apparato radicale e la chioma".

Conclusione

Data la delicatezza delle progettazioni che implicano cessione e trasformazione di aree pubbliche, consigliamo di dare massima visibilità e condivisione delle progettazioni ad esse riferite, anche introducendo elementi partecipativi che vadano ben oltre le mere pubblicazioni a norma di legge.

Osservazione PG Comune Ozzano 19759/2021

OSSERVAZIONE 1) i vigenti strumenti urbanistici consegnano un assetto insediativo di previsione attentamente analizzato in sede di redazione anche dal punto di vista degli impatti e ricadute sul territorio, e soprattutto voluto ed approvato dal Consiglio comunale; tale assetto prevede per ogni intervento, un carico insediativo declinato in termini di Su da considerarsi **massimo ammissibile e sostenibile**, condizione che quindi non obbliga il soggetto attuatore privato ad esprimere tutto il potenziale edificatorio, ma piuttosto comporre un progetto atto a garantire la rispondenza a tutti i requisiti tecnici, ambientali e di ricadute in termini di impatti prescritti e richiesti;

SI CHIEDE QUINDI di esplicitare in base a quali approfondimenti e verifiche tecniche e di impatto il Sindaco con la citata nota Prot. N° 29983 del 11/12/2020 abbia ritenuto non attuabile l'intervento oggetto del Permesso di Costruire convenzionato N° 26606 del 30/10/2020 e su quali elementi si sia considerato invece ammissibile un decollo di 1.200mq di Su;

OSSERVAZIONE 2) considerato che nel lotto adiacente al comparto oggetto del decollo è in costruzione un edificio di notevoli dimensioni (**vedasi foto allegate**) che insiste su un'area oggettivamente omogenea con il suddetto comparto (**vedasi anche planivolumetrico allegato**) che ha, tra l'altro, richiesto l'abbattimento di alberature esistenti e che uno dei motivi addotti per giustificare l'accordo fra comune e privati è appunto quello relativo alla salvaguardia delle alberature esistenti, **SI CHIEDE** di esplicitare i motivi che hanno impedito di realizzare un unico comparto; i motivi per cui tale edificio, che a ben vedere sembra essere il reale motivo per cui si è arrivati alla proposta di decollo di parte di edificabilità, non viene minimamente considerato nella cartografia presentata e i motivi per cui la tutela delle alberature esistenti non è stata considerata nel caso del lotto in costruzione;

OSSERVAZIONE 3) in considerazione della nuova distribuzione di Su sul quadrante territoriale oggetto del decollo/atterraggio proposti dalla variante,

SI OSSERVA che in allegato alla delibera di adozione risulta presente il rapporto ambientale che sembra essere la sintesi non tecnica della VALSAT ma pare non essere non sia stata inserita la VALSAT – Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale, documento obbligatorio che in aggiornamento a quella degli strumenti vigenti, misuri e valuti rispetto a tutte le ricadute ambientali l'operazione urbanistica nel suo complesso, e

SI CHIEDE QUINDI di integrare la documentazione tecnica con l'elaborato di VALSAT e sottoporre nuovamente in Consiglio comunale l'adozione del POC stralcio;

OSSERVAZIONE 4) relativamente al decollo ed atterraggio dei 1.200 mq di Su nella nuova collocazione, proposto dalla variante,

SI OSSERVA che l'atterraggio proposto inciderebbe in modo assolutamente negativo nell'attuale assetto dei servizi pubblici esistenti, annullamento di buona parte degli orti urbani, compromissione di un areale di valenza ambientale e sociale rappresentato dalla quota esistente di verde pubblico

e dei percorsi pubblici esistenti, cancellazione della naturale area di espansione degli impianti del Tennis, aumento del carico urbanistico in un comparto già fortemente congestionato dalla mancanza di parcheggi, della ridotta dimensione delle vie F.lli Cervi ed E. Mattei, e dai problemi della loro immissione su via Mazzini), sconvolgendo l'assetto di un'area pubblica ormai da tempo consolidata,

SI PONE IN EVIDENZA che l'operazione prospettata nel suo complesso non libera dalla futura presenza di fabbricati l'area di decollo ma ne mantiene una quota considerevole che comunque determinerà un impatto pur a fronte del sacrificio dell'area pubblica messa in gioco, con il risultato di distribuire gli effetti delle nuove pressioni antropiche sul medesimo quadrante urbano

SI OSSERVA INOLTRE che l'operazione nel suo complesso, pur non inserendo nuove quote edificabili potenziali rispetto a quelle definite complessivamente dal PSC e dal RUE vigenti, confligge palesemente con quanto espressamente richiesto ed indicato dalla nuova LR 24/2017, per quanto attiene al contenimento dell'uso del suolo che viene dalla norma declinato anche nella forma incentivante di addensamento urbano

SI CHIEDE QUINDI di annullare l'atto di Consiglio comunale in questione, riconducendo l'operazione ad un eventuale Accordo ex Art. 61 LR 24/2017 che, nella fase di formazione del PUG, la cui assunzione dovrebbe essere imminente, venga ricomposta con un impegno dell'Amministrazione comunale a collocare l'eventuale atterraggio in aree allo scopo previsto dal futuro PUG, il tutto previa attenta commisurazione delle quantità da decentrare possibile solo a seguito della scrupolosa valutazione degli impatti indotti dall'intervento già oggetto di presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato;

OSSERVAZIONE 5) per quanto attiene agli aspetti di carattere patrimoniale, rammentando che in rispondenza ai principi generali dell'azione amministrativa, la procedura di alienazione degli immobili pubblici, è precisamente disciplinata da normative specifiche oltre che dal vigente Regolamento per l'alienazione del patrimonio del comune, e rilevato che quale presupposto fondamentale per l'alienazione di un immobile sia il suo inserimento nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari quale bene disponibile non più funzionale ad assolvere ad usi pubblici, associata alla necessaria perizia estimativa del suo valore, il tutto per accedere in forma trasparente e pubblicistica ad un'asta pubblica aperta a tutti gli interlocutori potenzialmente interessati;

rilevando viceversa la precisa volontà di procedere con un trattativa privata con il soggetto privato coinvolto, non è però reso evidente in base a quale atto si sia escluso da parte di altri operatori l'interesse ad acquisire l'area di potenziale cessione per attuare un trasferimento di diritti edificatori;

SI OSSERVA quindi la necessità preliminare di:

- a) procedere previa stima e valutazione ed espressione tecnica a declassare l'area oggetto di cessione quale bene disponibile alla alienazione ed inserirlo tramite delibera di Consiglio comunale nel vigente Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari;

- b) procedere con una ricognizione degli eventuali interessi simili che altri operatori economici potrebbero manifestare nell'utilizzo per l'atterraggio sull'area da cedere di capacità edificatorie detenute su altre aree edificabili del territorio;

OSSERVAZIONE 6), in relazione agli aspetti perequativi dell'operazione urbanistica oggetto di adozione, si evidenzia l'assoluta mancanza di una relazione tecnico economica che rappresenti in termini contabili il beneficio pubblico dell'operazione e lo raffronti con il beneficio del privato; vale la pena poi evidenziare che in assenza dello suddetta analisi, pare del tutto evidente l'irrisorio beneficio rappresentato per il Comune di N° 1 alloggio da destinare ad ERS/ERP in luogo dello standard di verde pubblico pur se associato all'impegno di realizzare la predisposizione di polifore per aduzione di acqua e ed energia elettrica agli orti comunali ; e l'intervento di pavimentazione del parcheggio del tennis. Quanto poi all'area verde privata (area di decollo) che verrebbe ceduta al comune (circa 2000 mq., notevolmente inferiore rispetto a quella che il Comune dovrebbe cedere (area di atterraggio di circa 3000 mq.) e con evidenti problemi di accessibilità), risulta chiara la sua scarsa utilizzabilità pubblica essendo incuneata fra due edifici: un'area che di fatto sarebbe a disposizione degli edifici medesimi (aumentandone il valore) con spese di manutenzione a carico della comunità;

SI OSSERVA che la documentazione a corredo della delibera di Consiglio comunale in oggetto debba essere integrata con una dimostrazione del beneficio pubblico generato e posto a confronto con quello generato per il privato, in modo da rendere evidente almeno il bilanciamento dei medesimi, riproponendo al Consiglio comunale l'adozione della variante.

PRESO ATTO CHE

in attuazione della DGR 1795/2016, Arpae predispone la relazione istruttoria in merito alla valutazione ambientale, evidenziando gli elementi di natura tecnica sulla cui base costruire la motivazione del provvedimento in capo alla Città Metropolitana di Bologna, cui competono le ulteriori verifiche di natura procedimentale, incluso l'esame degli aspetti soggettivi legati alla procedibilità della domanda, volta ad ottenere l'emissione del provvedimento finale; in esito alla istruttoria anzi descritta

SI PROPONE

alla Città metropolitana di Bologna, in qualità di autorità competente, di esprimere il PARERE AMBIENTALE, ai sensi dell'art. 19 della LR 24/17 in merito al procedimento di VAS/ValSAT del Piano Operativo Comunale stralcio denominato "POC Arcipelago AUC5", con le prescrizioni impartite dagli enti con competenze ambientali e le raccomandazioni di seguito riportate.

Il "POC Arcipelago AUC 5", introduce le seguenti previsioni:

- individuazione e attuazione di un comparto ad "arcipelago" costituito da due distinte porzioni entrambe da individuarsi come AUC5 e utili alla realizzazione della edificabilità già assegnata dal vigente RUE Comunale all'ambito AUC5 esistente attraverso la parziale delocalizzazione della edificabilità (mq. 1200,00 di superficie utile) in altra area attualmente classificata dal PSC come Ambito Urbano Consolidato AUC_B ed in particolare nel RUE come "aree per attrezzature e spazi collettivi" e precisamente "V" verde pubblico,
- individuazione di una porzione dell'ambito AUC5 esistente di proprietà dei proponenti come "aree per attrezzature e spazi collettivi" e precisamente "V" verde pubblico.

L'area di "decollo" è localizzata nel tessuto urbano di Ozzano dell'Emilia (BO), in prossimità di Via Luigi Galvani. L'area di "atterraggio" è localizzata nell'area limitrofa al tessuto urbano di Ozzano dell'Emilia (BO), in prossimità di Via Salvo D'Acquisto e Via Fratelli Cervi.

La motivazione addotta per lo spostamento risiede nella riduzione della densità insediativa dell'area attualmente individuata dal RUE come ambito AUC5, che si trova localizzato all'interno di un contesto fortemente urbanizzato e piuttosto densamente popolato con dotazioni limitate.

L'area di atterraggio confina a ovest con terreni appartenenti all'ambito "ARP – Ambito agricolo di rilievo paesaggistico" del RUE vigente, a Sud con una zona per verde pubblico (V) e con aree edificate urbane nei restanti confini con particolare rilievo ad una struttura sportiva adibita principalmente a campi da "padel" in prossimità del confine settentrionale.

A questo riguardo risulta penalizzante la perdita di un'area di verde pubblico adiacente ad un centro sportivo oltre che prossima al corso d'acqua per ridurre la densità abitativa di un comparto già pianificato e molto vicino. Si tratta infatti di una distanza di meno di 200 metri, il che significa che le dotazioni sono esattamente le stesse per entrambe le aree, così come la viabilità interessata e tutti i servizi di pubblico interesse. La parte di verde pubblico che dovrebbe essere ceduta nell'area di decollo è piccola e ad uso molto locale, probabilmente quasi esclusivo dei nuovi edifici, e non è paragonabile all'area verde, più grande e molto più fruibile, dell'area di atterraggio. All'opposto di quanto proposto in questo POC, la LR 24/2017 suggerirebbe la densificazione nelle aree urbane al fine di contenere l'ulteriore consumo di suolo permeabile.

Durante la fase di pubblicazione sono pervenute tre osservazioni che manifestano in particolare: la perdita dell'area verde pubblica, che si afferma essere un bene di uso consolidato; il consumo di suolo; la prossimità dell'area di decollo all'area di atterraggio, che non risolve i problemi di carico urbanistico; la perdita degli orti.

Ciò che viene indicato come interesse pubblico per la delocalizzazione nonché la "concessione" di un solo appartamento ERS a canone d'affitto concordato per minimo 10 anni, non risulta in effetti rilevante rispetto alla perdita di un'area a verde pubblico continua di importanti dimensioni.

Per quanto concerne gli impegni presi dalla Proprietà in merito ai lavori di sistemazione dell'area degli orti urbani, si rileva che nelle planimetrie di progetto gli orti non sono più presenti, disattendendo nei fatti quanto dichiarato. Resta unicamente la sistemazione del parcheggio del tennis, che non costituisce significativo elemento di sostenibilità.

Il proponente inoltre dichiara che è opportuno realizzare fasce verdi a confine con il territorio rurale limitrofo all'area in progetto, ma non viene specificato se intende realizzarle e a fronte di quale progetto.

Si rileva che non è stato ottenuto parere dalla Soprintendenza.

Il proponente afferma che allo stato attuale la consistenza effettiva del numero di abitanti insediabili non risulta definita. Anche questa dichiarazione conferma la necessità di una fase di dettaglio che non può risolversi nel PdC.

In merito al rumore permane la questione campi da Padel che potrebbero risultare un'importante sorgente di rumore non valutata correttamente, e dunque generare contenziosi in futuro.

Sulla ciclabilità si rileva che la proposta si affida all'esistenza di altre ciclabili di previsione, ma non mette in gioco nuovi tratti ciclabili a proprio carico.

Si prevede un percorso pedonale che da via Enrico Mattei costeggiando la viabilità di progetto permette il raggiungimento dei punti di accesso ai due fabbricati e del vicino percorso

ciclopeditonale esistente, posto ad ovest dell'area di studio.

L'intervento dovrebbe attuarsi tramite Permesso di Costruire convenzionato per ciascun ambito (decollo e atterraggio). Tuttavia si rileva che la Valsat non ha affrontato valutazioni quantitative, ma prevalentemente analisi qualitative di carattere speditivo. Pertanto qualora il Comune decidesse di confermare la delocalizzazione, e considerati gli impatti in termini di perdita di suolo, problematiche paesaggistiche e di verde pubblico, necessità di coinvolgimento della Soprintendenza, necessità di predisposizione di una Documentazione previsionale del clima acustico, si ritiene necessaria una ulteriore fase di valutazione ambientale ad esempio tramite PUA dell'intero ambito AUC.5.

Nella prossima Valsat dello strumento più attuativo si consiglia di tener conto delle considerazioni sopra espresse, nonché di stabilire puntualmente nella Convenzione gli impegni in capo al proponente su cui si fonda l'interesse pubblico della trasformazione urbanistica.

per LA RESPONSABILE
AREA AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI METROPOLITANA
Patrizia Vitali¹

L'INCARICO DI FUNZIONE
UNITÀ AUTORIZZAZIONI COMPLESSE E VALUTAZIONI AMBIENTALI
PAOLA CAVAZZI²
(lettera firmata digitalmente)³

¹ Ai sensi del Codice dell'Amministrazione Digitale vigente ed in virtù della deliberazione del Direttore Generale di ARPAE Emilia-Romagna n. 113 del 17 dicembre 2018 con cui è stato confermato alla Dott.ssa Patrizia Vitali l'incarico di Responsabile dell'Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana.

² D.D.G. n. 29/2022 "Direzione Generale. Revisione incarichi di funzione in Arpae Emilia-Romagna (triennio 2019-2022) istituiti con D.D.G. n. 96/2019 e revisionati da ultimo con D.D.G. n. 59/2021.

³ Documento prodotto e conservato in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'Amministrazione Digitale" nella data risultante dai dati della sottoscrizione digitale. L'eventuale stampa del documento costituisce copia analogica sottoscritta con firma a mezzo stampa predisposta secondo l'articolo 3 del D.Lgs n. 39/93 e l'articolo 3 bis, comma 4 bis del Codice dell'Amministrazione Digitale.