



---

**Area Pianificazione Territoriale e della mobilità sostenibile**  
**Servizio Pianificazione Urbanistica**

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**OGGETTO:**  
**POC “stralcio” AUC5 Arcipelago”**

del Comune di  
**Ozzano dell’Emilia**

**PROCEDIMENTO:**  
Formulazione RISERVE

ai sensi dell’art. 34 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii, in applicazione  
della disciplina transitoria ai sensi dell’art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017  
e contestuale valutazione ambientale

Bologna, 17 marzo 2023

*Allegato n. 1 all'Atto del Sindaco metropolitano di Bologna*  
*fasc. 8.2.2.7/20/2022*

<b>1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO .....</b>	<b>3</b>
1.1. Il quadro normativo .....	3
1.2. I contenuti della proposta comunale .....	3
<b>2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA.....</b>	<b>5</b>
2.1. Capacità edificatorie.....	5
2.2 Dimensionamento .....	5
2.3 Termini di validità del POC.....	5
<b>3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE .....</b>	<b>6</b>
3.1. Premessa .....	6
3.2. Gli esiti della consultazione.....	6
3.3. Gli esiti dell'istruttoria sul documento di ValSAT .....	6
<b>4. CONCLUSIONI .....</b>	<b>7</b>
<b>5. GLI ALLEGATI.....</b>	<b>7</b>

## 1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

### 1.1. Il quadro normativo

La L.R. 24 /2017 sulla “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, in vigore dal 1 gennaio 2018, finalizzata al contenimento del consumo di suolo, alla promozione della rigenerazione dei territori urbanizzati ed al miglioramento della qualità urbana, nonché alla tutela e valorizzazione dei territori agricoli, ha come obiettivi la tutela e la valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio ed incentivare le condizioni di attrattività del sistema regionale per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie. A tal riguardo, oltre a definire i nuovi strumenti urbanistici comunali e i relativi procedimenti di approvazione, durante il periodo transitorio, la legge all'art. 4, comma 4, come meglio specificato nella Circolare illustrativa del periodo transitorio, ammette l'approvazione di varianti specifiche ai POC vigenti nonché POC “stralcio”.

Il procedimento di approvazione del POC prevede che esso sia trasmesso alla Città metropolitana, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare riserve relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore.

### 1.2. I contenuti della proposta comunale

Il Comune di Ozzano dell'Emilia, dotato di PSC, RUE e POC approvati, con delibera di adozione n° 55 del 29 luglio 2021 ha adottato il POC stralcio “Arcipelago” finalizzato acquisizione di un'area verde e alla delocalizzazione di 1200 mq di Su di capacità edificatoria residenziale proveniente dall'ambito classificato nel RUE “AUC 5” (ambiti urbani consolidati delle frange urbane e dei nuclei minori), in un'area di proprietà comunale ricompresa in parte nel Piano particolareggiato denominato “C1.8” ed in parte in area già destinata ad attrezzature e spazi collettivi V verde pubblico.

Il POC, collega quindi “ad arcipelago” i due sub ambiti AUC.5 e V, attraverso la modifica dell'attuale destinazione a verde pubblico, “V”, dell'area di proprietà comunale su cui verrà trasferita la capacità edificatoria, che verrà riclassificata da “V” ad AUC 5.

La delocalizzazione di parte della capacità edificatoria riconosciuta al sub-ambito AUC.5, ha l'obiettivo di ridurre la densità insediativa prevista, nell'area localizzata all'interno di un contesto fortemente urbanizzato e piuttosto densamente popolato, ma con dotazioni limitate, oltre a consentire la conservazione di una porzione dell'area verde privata esistente e delle alberature presenti di cui in origine è previsto l'abbattimento.

E' prevista, come onere aggiuntivo a carico dell'attuatore, la cessione di un alloggio da destinare ad ERS/ERP (tipologia bilocale posto al piano primo) a titolo di dotazione territoriale in luogo dello standard di verde pubblico.

L'intervento dovrà attuarsi tramite Permesso di Costruire convenzionato per ciascun ambito (decollo e atterraggio), nel rispetto dell'Accordo ex-art. 18.

Lo schema di assetto urbanistico prevede la realizzazione di due fabbricati ad uso residenziale per una superficie utile Su di 1.200 mq e un numero complessivo di 14 appartamenti. L'area di “atterraggio” è localizzata in via Enrico Mattei a sud del centro sportivo esistente.

I parametri urbanistici previsti dal POC stralcio sono:

#### **Area di “Decollo”**

- Capacità insediativa originaria = 3619,5 mq di Su.
- Capacità insediativa massima al netto della delocalizzazione = 2.419,00 mq di Su.
- SF= 7.239,00 mq
- SP min = 35% della SF.
- NP max = 3 piani fuori terra.
- Cessione di un'area da destinare a verde pubblico pari a mq.1870 circa

- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) e come infrastrutture per l'urbanizzazione, attrezzature e spazi collettivi (U): secondo quanto stabilito dal RUE.

### **Area di "Atterraggio"**

- Capacità insediativa massima = 1.200 mq di Su.
- SF = 4.820,00 mq.
- SP min = 35% della Sf.
- NP max = 3 piani fuori terra.
- Alloggi convenzionali (70 mq) = 17
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) e come infrastrutture per l'urbanizzazione, attrezzature e spazi collettivi (U): secondo quanto stabilito dal relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 di cui all'elaborato 1 e comunque nella misura minima definita dal RUE.
- Il verde pubblico non viene realizzato e compensato con la cessione di un alloggio bilocale come ERS.
- Usi per entrambe le aree: a1, a2, e1, e2, d1, d2, d3, d5, d6, d7, b1, b2, g1, g3, g5 ove ammesso, g6.

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.

Il soggetto attuatore si impegna in luogo dello standard di verde pubblico da reperire nel subambito di c.d. atterraggio, a concedere al Comune un alloggio ERS (tipologia bilocale posto al piano primo) a canone d'affitto concordato per la durata di anni 10 a partire dall'ottenimento dell'agibilità dello stesso, che il Comune destinerà alle esigenze ERS a titolo di dotazione territoriale. Il canone non potrà superare quello previsto negli accordi territoriali stipulati dalle organizzazioni sindacali in esclusivo riferimento all'Art. 2, comma 3, L. 9.12.1998, n. 431. La Proprietà si impegna inoltre ad eseguire lavori di sistemazione dell'area degli orti urbani e di quella di parcheggio del tennis.

## **2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA**

Si riconosce in termini generali la coerenza della proposta di POC con la disciplina del PSC e in particolare del RUE che per gli ambiti AUC 5 all'art. 4.2.3 prevede la possibilità di interventi di nuova costruzione nei lotti liberi frazionati in data antecedente il 22.5.2008 con una dimensione minima di 500 mq, alle condizioni indicate dal RUE stesso.

Si segnalano di seguito alcune riserve per garantire la piena coerenza dello strumento urbanistico in oggetto con il quadro della pianificazione sovracomunale e sovraordinata.

### **2.1. Capacità edificatorie**

Si prende atto della ricognizione effettuata dal Comune in merito alle dotazioni territoriali che mette in evidenza, nonostante la riduzione della dotazione di verde proposta nel presente POC, quantitativi di dotazioni a livello comunale al di sopra dell'obiettivo previsto dalla legge regionale.

Parallelamente, si evidenzia che l'art 4.2.1 del RUE definisce per l'ambito AUC5 l'obiettivo generale di evitare trasformazioni dell'impianto urbano e incrementi della densità edilizia. Pertanto, considerando che la disciplina del RUE all'art. 4.2.3 per gli AUC5 riconosce la possibilità di interventi di nuova costruzione in termini di indice fondiario massimo, si chiede di valutare l'opportunità di ridurre la capacità edificatoria prevista nell'area di "atterraggio".

Si osserva inoltre che nell'area di cosiddetto "decollo" gli interventi sono in corso di realizzazione, in virtù delle capacità edificatorie assegnate dal RUE vigente. Si chiede di evidenziare tale aspetto nei documenti di POC, definendo in modo puntuale le quantità di superficie utile SU già autorizzate con il Permesso di Costruire (PdC).

Sulla base delle considerazioni sulle **capacità edificatorie** si formula la seguente

#### **Riserva n. 1**

Considerando che la disciplina del RUE all'art. 4.2.3 per gli AUC5 prevede la possibilità di interventi di nuova costruzione in termini di indice fondiario massimo, si chiede di valutare l'opportunità di ridurre la capacità edificatoria prevista nell'area di "atterraggio".

### **2.2 Dimensionamento**

Il PSC definisce previsioni di sviluppo urbano per un dimensionamento programmato pari a 1.800 alloggi teorici convenzionali di cui 580 alloggi teorici complessivi attuabili sulla base della disciplina degli interventi ordinari. Di questi, una quota residuale (stimata in 20 alloggi) è costituita dalle potenzialità insediative realizzabili all'interno del territorio urbanizzato attraverso interventi ordinari di completamento o sostituzione negli ambiti urbani consolidati. Considerando che le due aree coinvolte nel POC in esame contemplano la realizzazione, complessivamente, di 51 alloggi teorici (calcolati utilizzando come parametro l'alloggio convenzionale indicato nel PSC di 70 mq), di cui una parte già in fase di realizzazione, si chiede di integrare il POC con una ricognizione complessiva degli alloggi realizzati o programmati atta a dimostrare il rispetto del dimensionamento complessivo prefissato dal PSC.

Sulla base delle considerazioni sul **dimensionamento** si formula la seguente

#### **Riserva n. 2**

Si chiede di integrare il POC con una ricognizione complessiva degli alloggi realizzati o programmati atta a dimostrare il rispetto del dimensionamento complessivo prefissato dal PSC.

### **2.3 Termini di validità del POC**

Al fine di garantire la coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, si rammentano le scadenze imposte dalla legge urbanistica, che prevede che gli interventi attivati durante il periodo transitorio siano approvati e convenzionati entro i sei anni dall'entrata in vigore della legge stessa e che sia prescritto

l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi stessi, prevedendo nella convenzione termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti. Pertanto la convenzione relativa al permesso di costruire degli interventi in oggetto deve essere sottoscritta nei termini sopra indicati.

Sulla base delle considerazioni sui **termini di validità del POC** si formula la seguente

**Riserva n. 3:**

Si chiede di garantire nella convenzione la necessaria coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, prevedendone la sottoscrizione entro i termini indicati dalla legge ed indicando tempi certi e brevi per l'attuazione degli interventi, nonché tutti gli obblighi del soggetto attuatore derivanti dall'approvazione del piano.

### **3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE**

#### **3.1. Premessa**

La Città metropolitana, in qualità di Autorità competente, si esprime in merito alla Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) dei piani comunali nell'ambito delle riserve al POC, previa acquisizione delle osservazioni presentate. Inoltre, la Direttiva Regionale approvata con D.G.R. n. 1795 del 31/10/2016 "Approvazione della direttiva per lo svolgimento delle funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione della L.R. n. 13 del 2005. Sostituzione della direttiva approvata con DGR n. 2170/2015", prevede che L'Area Autorizzazioni e Concessioni AAC Metropolitana di ARPAE predisponga una relazione istruttoria, propedeutica al Parere motivato, nella quale si propone il parere in merito alla valutazione ambientale e la invia alla Città metropolitana.

#### **3.2. Gli esiti della consultazione**

Sono pervenuti alla Città Metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL, ARPAE, Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile della Regione Emilia Romagna, Consorzio di Bonifica Renana, ATERSIR ed HERA. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla ValSAT in esame, pur condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale. Si prende atto, inoltre che nel periodo di pubblicazione della ValSAT, dal 18/08/2021 fino al 17/10/2021, sono arrivate tre osservazioni di carattere ambientale, che evidenziano 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.

#### **3.3. Gli esiti dell'istruttoria sul documento di ValSAT**

ARPAE AACM ha trasmesso la propria relazione istruttoria che tuttavia non consente alla Città metropolitana l'espressione del parere motivato, in quanto la medesima ARPAE AACM non ha formulato alcuna proposta di parere, ritenendo *"necessaria una ulteriore fase di valutazione ambientale"* per le motivazioni seguito riportate:

*"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 [...] 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."*

#### 4. CONCLUSIONI

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, la Città metropolitana di Bologna esprime ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000, in applicazione della norma transitoria di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017, le riserve riferite alla verifica delle previsioni del POC che contrastano con i contenuti della pianificazione comunale e con le prescrizioni dei piani di livello superiore, riportante al Capitolo 2 della presente Relazione istruttoria.

In applicazione dell'art. 5 della L.R. 19/2008, la Città metropolitana esprime inoltre il **parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B).**

**La Città metropolitana di Bologna non può procedere con l'espressione del parere motivato sulla ValSAT del POC** per le motivazioni sopra esposte, stante l'assenza di una proposta di parere in merito alla valutazione ambientale da parte di ARPAE AACM (allegato A).

#### 5. GLI ALLEGATI

- *A) Istruttoria di VAS/ValSAT in merito alla valutazione ambientale rilasciata da ARPAE – AACM;*
- *B) parere in merito alla 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. Mariagrazia Ricci)

Firmato:  
Il Funzionario Tecnico  
(Arch. Maria Luisa Diana)