



Area Pianificazione Territoriale
Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Comune di
OZZANO DELL'EMILIA

OGGETTO:

**Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata
relativo al sub ambito AR via Sant'Andrea Capoluogo**

PROCEDIMENTO:

Formulazione di OSSERVAZIONI
ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii.
ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017 valutazione ambientale e valutazione sismica

Bologna, 25 gennaio 2021

Indice generale

RELAZIONE ISTRUTTORIA

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

1.1 Contenuti della proposta comunale MGM

2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

2.1 I condizionamenti ambientali all'attuazione

2.2 Periodo di validità degli strumenti attuativi

2.3 Conclusioni del procedimento

3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

3.1. Premessa

3.2. Gli esiti della consultazione

3.3. Le conclusioni

4. L'ALLEGATO

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

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, indica i relativi procedimenti di approvazione, ammettendo all'art. 4, comma 4 lettera c), l'adozione di piani urbanistici attuativi di cui all'art. 31 della L.R. 20/2000, entro il termine perentorio, definito dal procedimento di approvazione del PUG, ovvero quattro anni dall'entrata in vigore della nuova legge urbanistica, utilizzando l'iter di approvazione previsto dalla L.R. 20/2000.

1.1. Contenuti della proposta comunale

Il Comune di Ozzano dell'Emilia, dotato della strumentazione urbanistica completa (PSC, POC e RUE approvati) ha trasmesso il PUA oggetto dell'istruttoria per l'attuazione di una porzione dell'Ambito di PSC AR Capoluogo, definito all'art. 5.3 del vigente PSC come “Ambito da riqualificare”. L'ambito è localizzato a sud della via Emilia nella porzione est del capoluogo.

Il POC vigente programma l'attuazione tramite PUA di una sola porzione dell'ambito (AR via Sant'Andrea capoluogo), localizzata a sud ovest del Rio Centonara, prevedendo la possibilità di realizzazione di residenze, attività commerciali, artigianali e ricettive. La restante porzione dell'intero ambito AR sarà quindi demandata ad una fase successiva.

La trasformazione degli edifici produttivi presenti in questa porzione, già quasi completamente demoliti, della superficie territoriale di circa 1,5 ettari, rappresenta di fatto il completamento dell'assetto urbano della zona interclusa fra gli edifici residenziali di Piazza Allende e i parcheggi che contornano il supermercato.

Il POC prospetta un sistema del verde lungo il Rio Centonara, prosegue a nord connettendosi alle aree esistenti lungo via Aldo Moro e a sud verso gli insediamenti universitari. Due percorsi ciclopedonali sui due lati del Rio, collegati fra loro con almeno due ponticelli con diramazioni verso Piazza Allende, verso i parcheggi attorno al supermercato e verso la Via Emilia.

Il POC prevede inoltre che circa il 15 % della residenza sia costituita da ERS.

Si precisa infine che il POC prevede che venga acquisito al patrimonio comunale un fabbricato da adibirsi ad attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo, servizi tecnici per la Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico e la protezione civile.

Gli Indici e parametri urbanistico edilizi del POC sono:

- ST 14.644 mq;
- Capacità insediativa massima: 5.125 mq di Su;
- SP min = 35% della ST e comunque non inferiore alla SP preesistente;
- NP max = 4 piani fuori terra, elevabili a 7 previo studio di inserimento paesaggistico;
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1), infrastrutture per l'urbanizzazione, attrezzature e spazi collettivi (U) e come dotazioni ecologico-ambientali secondo quanto prescritto dagli artt. 4.3, 4.4 del PSC e capo 3.1 del RUE e dai successivi commi 5 e 6, nonché quanto stabilito nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000;

Usi ammissibili nel POC

- a1, a2, e1, e2, d1, d2, d3, d5, d7.1, b1; gli usi diversi dalla residenza possono interessare non più del 30% della Su totale;
- Nelle aree cedute al Comune come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi d7.1, g1, g3, g5, g6.

Impegni a carico degli attuatori

- sistemazione a verde delle aree in fregio al Rio Centonara e sistemazione a verde della fascia ripariale e spondale del Rio stesso;
- realizzazione di un percorso ciclopedonale lungo il Rio Centonara e le ulteriori connessioni ciclopedonali con i tratti esistenti esterni al comparto e la riqualificazione del vialetto esistente di collegamento tra la Via S.Andrea e Piazza Allende;

Il PUA propone l'attuazione del sub ambito AR via Sant'Andrea capoluogo attraverso un intervento di tipo intensivo, concentrando la capacità edificatoria in tre edifici a torre al fine di massimizzare il verde pubblico e privato e quindi la superficie permeabile, in coerenza con le indicazioni del PSC.

Il comparto è caratterizzato da un sistema radiale dei percorsi disposti a creare 3 lotti disposti a ventaglio, con il verde pubblico interposto fra un perimetro e l'altro che converge al fulcro costituito dalla piazzetta pedonale centrale.

Da questa si irradia il sistema ramificato dei percorsi pubblici e privati, pedonali e ciclabili che consentono la totale fruibilità delle aree sistemate a verde attrezzato che caratterizzano significativamente il Comparto.

Il PUA, nel declinare le prescrizioni del POC, definisce in dettaglio i parametri urbanistici di cui si riportano di seguito esclusivamente quelli che il PUA definisce con maggior dettaglio rispetto allo strumento operativo:

- Piani fuori terra MAX
 - NP n° 6 (Edificio n.1)
 - NP n° 5 (Edificio n.2)
 - NP n° 7 (Edificio n.3)
- altezza edifici:
 - h. m. 19.10 (Edificio n.1)
 - h. m. 16.00 (Edificio n.2)
 - h. m. 22,40 (Edificio n.3)
- destinazione d'uso: residenza (a1)
- aree da sistemare a verde e da cedere come attrezzature e spazi collettivi (verde pubblico V1): minimo 1 mq. ogni mq. di SU prevista in progetto o realizzata = mq. 5.125,00 minimo richiesto < progetto mq 6.220,00
- aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): minimo 15 mq. ogni 100 mq. di SU = mq. $5.125/100 \times 15 =$ mq. 768,75 < progetto mq. 776,00
- Superficie Permeabile (SP) minima = 40% di ST = mq. $14.644 \times 0,40 =$ mq. 5.857,60 < progetto mq 6.220,00
- superficie verde pertinenziale v:
 - lotto 1 mq 831,00
 - lotto 2: mq 969,30
 - lotto 3: mq 891,00
- superficie verde permeabile pertinenziale:
 - lotto 1: mq 448,00
 - lotto 2: mq 486,00
 - lotto 3: mq 469,00

tipologia edifici residenziale a torre n° 3 edifici

numero unità variabili /piano/edificio:

- Lotto 1: SU = mq. 1.709,00 per complessive 21 unità immobiliari
- Lotto 2: SU = mq. 1.365,00 per complessive 17 unità immobiliari
- Lotto 3: SU = mq. 2.051,00 per complessive 25 unità immobiliari

Gli oneri posti a carico dell'attuatore nel PUA sono:

- l'esecuzione e la cessione gratuita al Comune del tratto di pista ciclabile che corre nell'area demaniale compresa tra il Rio Centonara e l'area edificabile in oggetto, la

sistemazione del tratto di vialetto esistente compreso tra Via Sant'Andrea e Piazza Allende.

- realizzazione dell'area di stazionamento dei contenitori per rifiuti posta in Via Sant'Andrea in direzione della rotatoria con Via Naldi, esterna all'Ambito Tav.22).
- cessione di un fabbricato localizzato in via Sant'Andrea

2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

Riconoscendo in termini generali la coerenza del PUA per il sub-ambito AR Sant'Andrea capoluogo con il PSC vigente, si esprimono alcune puntuali considerazioni.

2.1 I condizionamenti ambientali all'attuazione

Il sub ambito AR via Sant'Andrea capoluogo rappresenta una porzione del più ampio ambito di riqualificazione AR individuato dal PSC. Tale programmazione parziale, pur risultando coerente con lo schema direttore individuato nel POC, fa emergere la necessità di garantire una serie di condizionamenti all'attuazione basati su un delicato equilibrio, anche a causa della presenza della limitrofa ed ancora attiva azienda Pelliconi, unitamente a edifici produttivi dismessi, che costituisce un forte elemento condizionante alla sostenibilità ambientale dell'attuazione.

In accordo con quanto evidenziato nel parere sulla ValSAT di AACM, allegato alla presente per costituirne parte integrate e sostanziale, si elencano quindi di seguito alcune prescrizioni di carattere ambientale e paesaggistico necessarie al fine della coerenza con il PSC.

Per quanto attiene i **temi del rumore** e dell'**elettromagnetismo**, in considerazione del fatto che i valori delle misurazioni sono verificate al limite e solo a seguito di una revisione del progetto che ha reso necessaria la rimodulazione del numero di piani tra i tre edifici a torre previsti, si chiede di provvedere ad una verifica post operam degli effettivi valori di rumore ed elettromagnetismo. L'amministrazione comunale dovrà pertanto tener conto anche di eventuali future riconfigurazioni degli impianti esistenti nell'ambito delle procedure previste dalla normativa in materia. Per quanto riguarda il tema del rumore si chiede, nello specifico, di effettuare le necessarie verifiche al fine del mantenimento del rispetto dei limiti acustici (III classe) anche una volta eliminati o modificati gli edifici produttivi interposti.

Per quanto attiene la **tutela paesaggistica** delle acque pubbliche del Rio Centonara e le relative prescrizioni della soprintendenza, si prende atto della documentazione integrativa prodotta (PPA del 1982) e dei chiarimenti intercorsi con la Regione Emilia Romagna (nota prot. 3071/2021), per cui si ritiene che l'area ricada tra quelle individuate nell'art. 142 comma 2 lett) b del Dlg. 42 del 2004, per le quali non si applicano le disposizioni sulle aree tutelate per legge. Tuttavia, anche nell'ottica di ottemperare alle prescrizioni del PSC in merito alla valorizzazione ambientale del percorso del Rio Centonara che attraversa l'ambito e al perseguimento dell'incremento del verde, pubblico o privato, in accordo con il parere della soprintendenza, si chiede di massimizzare le alberature previste a mitigazione dell'impatto paesaggistico degli edifici sul corso d'acqua da valorizzare.

Sulla base delle considerazioni sui **condizionamenti ambientali all'attuazione** si esprime la seguente

OSSERVAZIONE 1:

Si chiede di provvedere ad una verifica post operam degli effettivi valori di rumore ed elettromagnetismo e di tener conto anche di eventuali future riconfigurazioni degli impianti di telefonia esistenti nell'ambito delle procedure previste dalla normativa in materia. Nello specifico sul rumore si chiede di effettuare le necessarie verifiche al fine del mantenimento del rispetto dei limiti acustici (III classe) anche una volta eliminati o modificati gli edifici produttivi interposti.

Per quanto riguarda la tutela paesaggistica si chiede inoltre di massimizzare le alberature previste a mitigazione dell'impatto paesaggistico degli edifici sul corso d'acqua da valorizzare.

2.2 Periodo di validità degli strumenti attuativi

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 i PUA 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, prevedendo nella convenzione termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti. Le convenzioni urbanistiche dovranno quindi indicare tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni.

Sulla base delle considerazioni sul **periodo di validità degli strumenti attuativi** si esprime la seguente

OSSERVAZIONE N. 2:

Si richiama di garantire nella Convenzione la necessaria coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio previsto dalla L.R. 24/2017.

2.3 Conclusioni del procedimento

Vista l'approvazione della Legge Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", si precisa che il procedimento di approvazione del PUA sub ambito AR via Sant'Andrea capoluogo in oggetto, ai sensi dell'art. 3 comma 5, potrà essere completato secondo quanto previsto dalla L.R. n. 20/2000. Pertanto ai sensi dell'art. 35, comma 4 della L.R. 20/2000, il Comune è tenuto ad adeguare il PUA alle osservazioni presentate, ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.

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 osservazioni al PUA, previa acquisizione delle osservazioni presentate. Come indicato nella DGR 1795 del 31 10 2016, in attuazione della L. R. 13 del 2015, l'Area Autorizzazioni e Concessioni AAC Metropolitana di ARPAE predispone 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, HERA e Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara. 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 17/11/2018 e al 16/01/2019 non sono arrivate osservazioni di carattere ambientale.

3.3. Le conclusioni

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, **la Città Metropolitana di Bologna esprime una valutazione ambientale positiva sulla ValSAT del PUA, condizionata** al recepimento delle osservazioni sopra esposte e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella "proposta di parere in merito alla valutazione ambientale" predisposta da AAC Metropolitana di ARPAE (allegato A).

4. L'ALLEGATO

- A. Proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da ARPAE - Area Autorizzazioni e Concessioni metropolitana.
- 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).

Il Funzionario Tecnico
(Arch. Maria Luisa Diana)

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

La Responsabile
Servizio Pianificazione
Urbanistica
(Ing. Mariagrazia Ricci)