



***Area Pianificazione Territoriale***

***Servizio Pianificazione Urbanistica***

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**OGGETTO:**

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO di iniziativa privata  
relativo agli ambiti ANS\_C1.3 e AUC4 in attuazione del vigente POC 2017

del Comune di

**OZZANO DELL'EMILIA**

**PROCEDIMENTO:**

Formulazione OSSERVAZIONI  
ai sensi dell'art. 35 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  
Valutazione ambientale e Parere sismico

Bologna, 27 ottobre 2020

# **Indice generale**

## 1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

### 1.1. Il quadro normativo

### 1.2. I contenuti della proposta comunale

## 2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

### 2.1 Edilizia Residenziale Sociale

### 2.2 Sistema collinare e visuali di pregio

### 2.3 Validità degli strumenti attuativi

## 3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE E PARERE SULLE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ LOCALE

### 3.1. Premessa

### 3.2. Gli esiti della consultazione

### 3.3. Le conclusioni

## 4. GLI ALLEGATI

## **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, indica i relativi procedimenti di approvazione, ammettendo all'art. 4, comma 4 lettera c), il completamento del procedimento di approvazione di PUA e loro varianti, adottati prima o durante il periodo transitorio di tre anni dalla entrata in vigore della stessa legge.

L'articolo 35 della L.R. 20/2000 indica il procedimento approvativo del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), prevedendo che sia trasmesso alla Città Metropolitana, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni 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, propone il PUA di iniziativa privata per l'attuazione degli ambiti di PSC ANS\_C1.3, per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali, e AUC\_A, definito nel RUE come AUC4, ovvero ambiti urbani consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa con l'obiettivo di consolidare l'impianto urbano e incentivare l'ammodernamento del patrimonio edilizio, in particolare attraverso la sostituzione degli edifici più obsoleti. Il PUA in oggetto è in attuazione del vigente POC 2017. Dalla relazione si evince che le aree inserite nel POC per gli ambiti ANS sono suddivise in sub-comparti:

- sub-comparto A, costituito dall'ambito di nuovo insediamento ANS\_C1.3;
- sub-comparto B, corrispondente all'ambito AUC4;
- sub-comparto C, comprendente l'area destinata alla nuova bretella stradale che congiunge la via Emilia con via Ettore Nardi, dividendo i sub-comparti A e B;
- sub-comparto D, area dedicata alla laminazione delle acque meteoriche posta più a est;
- sub-comparto E introdotto con variante puntuale approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 30/05/2018. Quest'ultima variante ha introdotto un quinto sub-comparto (E) ai quattro già esistenti, in cui erano suddivisi i due ambiti, assegnando al nuovo sub-comparto E una capacità edificatoria residenziale di 160 mq, con conseguente riduzione della SU ammessa nel sub-comparto A, consistente in 5640 mq.

Il PUA in oggetto interessa esclusivamente i sub-comparti A e B, con la previsione di opere a carico dell'attuatore nei sub-comparti C e D.

L'area è situata al margine dell'ambito urbano consolidato frutto di piani attuativi recenti AUC\_A1, a sud della via Emilia al margine orientale del capoluogo, costituendone un'espansione verso sud-est, al confine con il territorio rurale, in particolare con ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP) e non distante da un polo universitario e da alcune aree produttive.

Per gli ambiti ANS\_C1.3 e AUC4 (sub-comparti A e B), avente una Superficie Territoriale (ST) di circa 39.375 mq, il presente PUA, elaborato in forma unitaria, propone nelle norme tecniche di attuazione, in coerenza con il vigente POC 2017 come modificato dalla variante puntuale approvata con delibera C.C. n. 36/2018, i seguenti parametri urbanistici:

- altezza massima non superiore a 4 piani fuori terra

- superficie permeabile (SP) 35% della ST ed almeno il 35% della superficie fondiaria di ciascun lotto;
- rapporto di copertura (Qmax) pari al 40% della superficie fondiaria (Sf);
- tra i vari usi ammessi dal POC 2017 si prevede esclusivamente la destinazione d'uso "a1 – residenza";
- SU totale = 9.340 mq;
- 311 abitanti stimati;
- 138 alloggi.

La suddetta capacità edificatoria è suddivisa nei due sub-comparti come segue:

- Ambito ANS\_C1.3 (sub-comparto A)
  - SU = 5.640 mq di edilizia residenziale libera;
  - 188 abitanti stimati;
  - 70 alloggi.
- Ambito AUC4 (sub-comparto B)
  - SU = 3.700 mq di edilizia residenziale sociale (ERS);
  - 123 abitanti stimati;
  - 48 alloggi.

In merito alle dotazioni territoriali, in accordo con il PSC e il RUE e con quanto stabilito nell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 fra l'attuatore e l'amministrazione comunale, sono previste dal vigente POC 2017, richiamate nelle norme tecniche di attuazione del PUA:

- P1 (parcheggi pubblici) = 1.425 mq
- U (verde pubblico) = 9.500 mq

alle quali corrispondono le dotazioni territoriali previste in progetto che sono pari a:

- P1 (parcheggi pubblici) = 1.446 mq
- U (verde pubblico) = 9.785 mq

Inoltre sono previste a carico del proponente la realizzazione della nuova bretella stradale (sub-comparto C) e della vasca di laminazione (sub-comparto D), le cui aree risultano già cedute al Comune di Ozzano dell'Emilia. Ulteriori opere extra-comparto a carico del proponente sono l'attuazione del tombamento del fosso stradale esistente nel lato est della Via Tolara di Sopra e dell'isola ecologica lungo la medesima via di fronte all'accesso dell'Università degli studi di Bologna, così come previsto nella bozza di convenzione.

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

Si riconosce in termini generali la conformità della proposta del PUA, in attuazione del POC vigente, alle previsioni urbanistiche del PSC relative agli ambiti ANS\_C1.3 e AUC4. Si segnalano di seguito alcune osservazioni.

### **2.1 EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**

Richiamando le valutazioni espresse in sede di riserve al POC 2017 rispetto al tema dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS), si prende atto della conferma della suddivisione delle previsioni insediative relative all'ERS e alla edilizia residenziale libera sui due ambiti oggetto di PUA, che prevede una netta suddivisione fra le quantità di ERS che occuperanno per intero l'ambito AUC4 e l'edilizia libera a cui è dedicato interamente l'ambito ANS\_C1.3.

A tal proposito occorre rinnovare il suggerimento di una possibile diversa suddivisione delle quantità di ERS all'interno di entrambi gli ambiti, al fine di favorire un maggiore mix sociale, evitando eccessive concentrazioni.

#### **OSSERVAZIONE 1:**

Richiamando le riserve al POC 2017 in merito alle previsioni di ERS per gli ambiti ANS\_C1.3 e AUC4, che risultano anche nel PUA in oggetto concentrate esclusivamente nell'AUC4, si rinnova il suggerimento di valutare una migliore distribuzione della quantità di ERS, finalizzata a favorire un maggiore mix sociale.

### **2.2 SISTEMA COLLINARE E VISUALI DI PREGIO**

I due sub-comparti di attuazione relativi agli ambiti ANS\_C1.3 e AUC4, sono quasi interamente ricompresi nel sistema collinare individuato dal PTCP agli artt. 3.2, 7.1 e 10.8, e disciplinato all'interno del PSC all'art. 2.9.

Inoltre lungo la via Tolara di sopra, individuata come viabilità storica dal PTCP, al margine occidentale del comparto di attuazione, il PSC individua un particolare punto della suddetta viabilità storica, in corrispondenza dell'ambito ANS\_C1.3, quale "Visuale di pregio su strutture dell'insediamento storico", così come disciplinato all'art. 2.15.

Richiamando anche le considerazioni espresse nel parere di Arpae AACM, si chiede di dimostrare anche attraverso ulteriori approfondimenti progettuali e relative elaborazioni (a titolo esemplificativo fotoinserti di maggiore dettaglio) il rispetto della tutela della visuale di pregio su strutture dell'insediamento storico, in modo che le nuove edificazioni siano localizzate "in posizione tale da non disturbare le relazioni percettive fra le diverse strutture storiche e le suddette particolari visuali dalla viabilità" secondo l'art. 2.15 del PSC, e della tutela del sistema collinare per "assicurare la salvaguardia degli scenari d'insieme e la tutela delle particolarità geomorfologiche nelle loro caratteristiche sistemiche" come previsto dall'art. 2.9 del PSC.

#### **OSSERVAZIONE 2:**

In merito alla tutela del sistema collinare, come disciplinato dagli artt. 3.2, 7.1 e 10.8 del PTCP e all'art. 2.9 del PSC, e alla tutela delle visuali di pregio su strutture dell'insediamento storico, di cui all'art. 2.15 del PSC, che interessano in gran parte gli ambiti ANS\_C1.3 e AUC4, si chiede di dimostrare anche attraverso ulteriori approfondimenti progettuali e relative elaborazioni il rispetto delle suddette tutele da parte della proposta di PUA in oggetto, richiamando altresì le considerazioni espresse a tal proposito nel parere di Arpae AACM.

## **2.3 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, nonché tutti gli obblighi del soggetto attuatore derivanti dall'approvazione del piano.

### **OSSERVAZIONE 3:**

Si richiama di garantire nella convenzione la necessaria coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, indicando tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni, nonché tutti gli obblighi del soggetto attuatore derivanti dall'approvazione del piano.

## **3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE E PARERE SULLE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ LOCALE**

### **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 della verifica di conformità urbanistica, 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.

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).

### **3.2. GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE**

Sono pervenuti alla Città Metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: ARPAE APAM Distretto Urbano, Consorzio della Bonifica Renana, Agenzia Regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile - Area Reno e Po di Volano, HERA, Telecom, Enel Distribuzione, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Ferrara e Reggio Emilia. 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 04/12/2018 per sessanta giorni consecutivi, 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 in oggetto, condizionata al recepimento delle riserve e osservazioni sopra esposte, delle valutazioni in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B) 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. GLI ALLEGATI

A) proposta di parere 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).

Responsabile Servizio  
Pianificazione Urbanistica  
Ing. Mariagrazia Ricci

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

Funzionario tecnico Servizio  
Pianificazione Urbanistica  
Ing. Francesco Selmi