

Area Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO di iniziativa privata
relativo all'Ambito ANS C2.1 "Ex Ellebigi"

del Comune di

OZZANO DELL'EMILIA

PROCEDIMENTO:

Formulazione OSSERVAZIONI e Valutazione ambientale,
ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017

Bologna, 24 luglio 2019

Allegato n. 1 All'Atto del Sindaco metropolitano di Bologna
Prot. n. 45797 del 24.07.2019 – Fasc. 8.2.2.8/13/2019

Indice generale

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO.....	2
1.1. Il quadro normativo.....	2
1.2. I contenuti della proposta comunale.....	2
2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA.....	3
2.1. Viabilità e accessibilità.....	3
2.2. La tutela delle acque sotterranee.....	4
2.3. Delimitazione con il territorio rurale e perimetro del PUA.....	4
2.4. Periodo di validità dello strumento attuativo.....	4
3. SEGNALAZIONI AGGIUNTIVE.....	4
4. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE.....	5
4.1. Premessa.....	5
4.2. Gli esiti della consultazione.....	5
4.3. Le conclusioni.....	5
5. GLI ALLEGATI.....	5

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, proposti prima o durante il periodo transitorio di tre anni dalla entrata in vigore della stessa legge.

L'articolo 35 della L.R. 20/2000, applicabile nel periodo transitorio, 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 della porzione di ambito di nuovo insediamento ANSC2.1 denominato “Ex Ellegibi”, programmato nella variante puntuale al POC 2017-2021

Il sub-ambito è parte di un più ampio ambito di nuovo insediamento residenziale del PSC, localizzato nel settore nord-ovest del capoluogo e comprende i fabbricati e le relative pertinenze dell'ex caseificio “Ellebighi” da demolire con bonifica dall'amianto.

Sono previsti i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie territoriale = 12.567 mq
- Superficie fondiaria = 10.314 mq
- Superficie Utile (SU) = 1.635,65 mq
- Superficie permeabile minima richiesta 40% dell'St pari a 5.026 mq
- Superficie permeabile da progetto 5.470 mq
- Suddivisione in 12 lotti con circa 18 alloggi in quattro diverse tipologie insediative: bifamiliari A, quadrifamiliari B e C, appartamenti D
- Altezza massima massimo di 2 piani fuori terra eccetto che per il lotto 6 per il quale esiste il vincolo di 1 piano fuori terra.

In merito alle dotazioni territoriali è previsto in convenzione la cessione delle seguenti aree:

P1 (parcheggi pubblici)= 295 mq

U (verde pubblico) = 6.114 mq

Una parte del verde pubblico previsto dal progetto è localizzata, esternamente al perimetro nell'area a sud del comparto, così come anche indicato negli elaborati del POC vigente.

Inoltre è prevista la realizzazione delle seguenti opere con la cessione delle relative aree: la pista ciclabile a nord del comparto in fregio al lotto B della nuova circonvallazione (1.412 mq), la pista ciclabile a sud del comparto in fregio a via dell'Ambiente (851 mq) e l'ampliamento della vasca di laminazione (598 mq) relativamente al comparto.

2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

Si riconosce in termini generali la conformità della proposta del PUA alle previsioni urbanistiche del PSC e delle prescrizioni del POC, poiché il comparto è all'interno dell'ambito di nuovo insediamento residenziale ANS_C2.1 e programmato nel POC 2017-2021 nel sub "Ex Ellegibi". Si segnalano di seguito alcune osservazioni.

2.1. Viabilità e accessibilità

Richiamando le riserve al POC, dal punto di vista dell'accessibilità sarà necessario garantire un coordinamento dell'attuazione dell'intervento con quella dell'adiacente comparto ANS C 2.1 Parco Centonara. Viceversa poiché in questa sede si propone un'attuazione separata del sub-ambito Ex Ellegibi, prevedendo un'eventuale adeguamento delle connessioni ciclabili in caso di attuazione del comparto adiacente, si rende necessario che il comparto sia indipendente rispetto a tutte le opere di urbanizzazione.

In particolare, poiché emergono delle criticità per via della conformazione attuale della via dell'Ambiente, di larghezza inferiore ai 6 metri e con connotazione tipicamente locale/rurale, per cui è proposto un suo ampliamento in attuazione del POC, si segnala la necessità di evitare il richiamo di ulteriore traffico in tale viabilità come segnalato nell'istruttoria di ARPAE AACM (allegato A), nonché di garantire comunque una connessione con la fermata SFM senza gravare sulla via Emilia.

Viceversa, nel caso di contestuale attuazione dell'adiacente ANS C 2.1 Parco Centonara sarà opportuno un ripensamento dell'assetto viabilistico dei due comparti per ottenere il rispetto dei suddetti obiettivi in modalità coordinata.

Rispetto al tema della connessione ciclabile, nella convenzione vengono specificati gli oneri a carico dell'attuatore, ipotizzando due soluzioni progettuali per l'adeguamento della via Ambiente: una che prescinde dalla realizzazione del comparto attiguo e una che potrà essere messa in atto a seguito dell'approvazione del PUA del sub comparto "Parco Centonara". Si chiede a tal riguardo in entrambi i casi di approfondire il tema della connessione ciclopedonale con la fermata ferroviaria e con il centro urbano secondo le indicazioni del PUMS, progettando quindi connessioni dirette in condizioni di sicurezza e minimizzazione del percorso.

In merito al rumore, si condividono le osservazioni di ARPAE AACM, rilevando che lo studio acustico presenta scenari derivati dalle ipotesi di assetto del limitrofo comparto Parco Centonara.

Pertanto in accordo con ARPAE distretto si chiede di provvedere alle necessarie mitigazioni finalizzate al rispetto dei limiti della II classe, valutando la necessità del muro perimetrale ad est e prevedendo che le abitazioni a nord non abbiano piani in elevazione.

Su questo aspetto si rileva che, in base alle simulazioni, anche gli edifici a sud presentano in periodo notturno diversi superamenti al piano primo anche con il muro perimetrale previsto.

Come indicato dagli enti ambientali qualora tale criticità sia confermata in fase di monitoraggio, sarà necessario risolverla con soluzioni ulteriori rispetto alla diversa distribuzione dei locali interni delle abitazioni.

OSSERVAZIONE 1:

Si chiede di rendere il comparto indipendente dall'attuazione dell'adiacente comparto Parco Centonara rispetto a tutte le opere di urbanizzazione, evitando il richiamo di ulteriore traffico sulla viabilità di accesso e garantendo comunque una connessione con la fermata SFM senza gravare sulla via Emilia. Viceversa nel caso di contestuale attuazione dell'adiacente ANS C 2.1 Parco Centonara sarà opportuno un ripensamento dell'assetto viabilistico dei due comparti per ottenere il rispetto dei suddetti obiettivi in modalità coordinata.

Si chiede di approfondire il tema della connessione ciclopedonale con la fermata ferroviaria e con il centro urbano secondo le indicazioni del PUMS progettando quindi connessioni dirette in condizioni di sicurezza e minimizzazione del percorso.

Rispetto al tema del rumore si chiede infine di provvedere alle necessarie mitigazioni finalizzate al rispetto dei limiti della II classe acustica.

2.2. La tutela delle acque sotterranee

L'area è interessata interamente dalla tutela della zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura di tipo B disciplinata dagli art. 5.2 e 5.3 del PTCP. Si chiede pertanto di verificare che le strutture di fondazione e gli eventuali piani interrati non interferiscano o interrompano il naturale flusso idrico sotterraneo, anche monitorando il livello della falda attraverso i tre piezometri citati in relazione geologica ed eventualmente installando un nuovo piezometro in corrispondenza dell'area in progetto di futura edificazione così da poter definire i reali livelli minimi di soggiacenza stagionali.

OSSERVAZIONE 2:

Si chiede di verificare che le strutture non interferiscano o interrompano il naturale flusso idrico sotterraneo.

2.3. Delimitazione con il territorio rurale e perimetro del PUA

La scheda di POC al punto m) da come prescrizione la: *“realizzazione di una siepe verde, con essenze autoctone, salvaguardando quelle esistenti, a confine con il territorio rurale e mantenimento di una fascia a verde di 5 metri dal corpo idrico individuato nel PSC”*. Si precisa tuttavia che, mentre tale prescrizione viene ripresa nel documento di Valsat indicando che il disegno urbanistico di progetto risponde alle prescrizioni ambientali di sostenibilità individuate dal POC e nelle NTA del PUA, non se ne trova riscontro grafico nelle planimetrie di progetto. Inoltre il mantenimento della fascia a verde di 5 m dal corpo idrico non è citato né nelle NTA, né nelle planimetrie. Si chiede pertanto di rendere coerenti gli elaborati del PUA rispetto alla prescrizione della scheda di POC.

Inoltre, in coerenza con le indicazioni del POC, in relazione all'attuazione dell'ambito, viene ceduta e attrezzata un'area di dotazione di verde collettivo a sud delle abitazioni esistenti. Si chiede quindi di individuare chiaramente negli elaborati grafici l'esatto perimetro del PUA, ricomprendendo al suo interno anche le aree destinate a dotazioni di aree pubbliche.

OSSERVAZIONE 3:

Si chiede di recepire negli elaborati del PUA la prescrizione di realizzare una siepe verde e di una fascia a verde di 5 metri dal corpo idrico ad ovest del comparto e di ricomprendere nel perimetro del PUA anche le aree destinate a dotazioni di aree pubbliche.

2.4. Periodo di validità dello strumento attuativo

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 cinque 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.

OSSERVAZIONE 4:

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

3.SEGNALAZIONI AGGIUNTIVE

Si segnala che dovranno essere recepiti i contenuti del D. Lgs. 257/2016 “Disciplina di attuazione della direttiva 2014/94/UE del parlamento europeo e del Consiglio del 22/10/2014 sulla realizzazione di una infrastruttura per i combustibili alternativi”, in merito all'obbligatorietà per interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia di edifici residenziali con almeno 10 unità o di edifici diversi dalla residenza con superfici superiori a 500 mq della predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di ciascuna vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali. Tale obbligo è dovuto in tutti i casi di intervento realizzato mediante piano urbanistico attuativo (PUA).

4. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

4.1. 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.

4.2. Gli esiti della consultazione

Sono pervenuti alla Città Metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL, ARPAE, Consorzio di Bonifica Renana, HERA, ATERSIR, 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 04/01/2019 al 05/03/2019 è arrivata un'osservazione di carattere ambientale, riguardante la richiesta di realizzazione di un marciapiede e di dossi rallentatori su via dell'Ambiente.

4.3. 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, 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).

5. GLI ALLEGATI

A. proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da AAC Metropolitana di ARPAE;

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).

La Responsabile
Servizio Pianificazione Urbanistica
(Ing. Alice Savi)

Il Funzionario Tecnico
(Arch. Maria Luisa Diana)