



Area Pianificazione Territoriale
Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Comune di
OZZANO DELL'EMILIA

OGGETTO:

POC ASN-B EX SINUDYNE
con valore ed effetto di Piano Urbanistico Attuativo PUA
adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 08/04/2019

PROCEDIMENTO:

Formulazione RISERVE ai sensi dell'art. 34 comma 6 in applicazione delle norme transitorie 4 comma 4 della LR 24/2017

Contestuali valutazioni ambientali sul documento di Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani (VALSAT), ai sensi dell'art. 5 della vigente L.R.20/2000 e parere in materia di vincolo sismico e verifica di compatibilità delle previsioni del piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio ai sensi dell'art. 5, L.R. n. 19/2008.

Bologna, 3 giugno 2020

Indice generale

RELAZIONE ISTRUTTORIA

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

1.1 I CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

2.1. Dimensionamento del PSC ed ERS

2.2. La monetizzazione delle aree per attrezzature e spazi collettivi

2.3. Il commercio

2.4 La permeabilità

2.5 Periodo di validità degli strumenti attuativi

2.6 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. GLI ALLEGATI

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 LR 20/2000, entro il termine perentorio, definito dal procedimento di approvazione del PUG, ovvero tre 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) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 08/04/2019 ha adottato il POC oggetto dell'istruttoria che programma l'attuazione di una porzione dell'Ambito ANS_B, definito all'art. 5.5 del vigente PSC come “Ambito specializzato per attività produttive potenzialmente suscettibile di trasformazione”. L'ambito è localizzato a sud della via Emilia nella porzione ovest del capoluogo.

Per tale sub ambito il POC in esame assume il valore e gli effetti di PUA, ai sensi del comma 4 dell'art. 30 L.R. 20/2000, proponendo la riqualificazione dell'area oggetto dell'intervento, attualmente occupata dallo stabilimento dismesso (dal 2007) della ditta Sinudyne, con la trasformazione verso un uso residenziale e commerciale.

Con il POC in oggetto si pone in attuazione un dimensionamento pari a 4170 m² di SU per funzioni residenziali pari a circa 60 alloggi e 1600 m² di SU per funzioni complementari alla residenza, portando il dimensionamento totale programmato dalla strumentazione urbanistica vigente a 37.923 m² di SU per funzioni residenziali, pari a 543 alloggi circa e 3100 m² di SU per funzioni complementari alla residenza.

Allo stato attuale, l'area di intervento è caratterizzata da un unico edificio di tipo industriale, del quale si propone la completa demolizione per poter realizzare due edifici a torre residenziali (edifici 2a e 2b) sulla via parallela a sud della via Emilia, la via Garibaldi, per un totale di 4170 m² di SU, una fascia verde destinata a parco pubblico che divide in due il comparto e un edificio ad uso commerciale (edificio 1) attestantesi sulla via Emilia per 1600 m² di SU di cui 1.000 m² adibiti a superficie di vendita.

Per l'area sono previsti dal POC i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie Territoriale: ST = 12.825 m²
- Superficie utile massima realizzabile: Su = 0,45 S.T. = 5.770 m²
- Su residenziali = 4.170 m²
- Su compatibili = 1.600 m²
- Superficie accessoria massima realizzabile come da RUE vigente
- Superficie Permeabile SPmin => 24% ST e comunque non inferiore alla SP preesistente (una quota non superiore al 14% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi).
- Numero di Piani NP max = 8 piani fuori terra per gli edifici ad uso residenziale, 2 piani fuori terra per gli edifici ad uso commerciale.

- Superficie Fondiaria Sf = 8797 m²
- Sup. coperta = 2600 m²
- Rapporto di Copertura Qmax = 29 %
- La superficie coperta precedente era pari a 8.500 m²
- Usi ammissibili. Categorie funzionali ai sensi dell'art. 28 della L.R. 15/2013: Uso e4.1 = Medio piccole strutture di vendita Su = 1.600 m²;

Usi a1 = Residenza, d3 = Artigianato dei servizi e e1 = Esercizi commerciali di vicinato, complessivamente Su = 4.170 m².

Per quanto riguarda le dotazioni di aree ed attrezzature di uso collettivo, il POC prescrive che vengano definite secondo quanto previsto dagli articoli 4.3 (Dimensionamento, criteri di attuazione e obiettivi specifici in materia di dotazioni di attrezzature e spazi collettivi), del PSC e capo 3.1 e 3.2 del RUE nonché sulla base di quanto previsto nell'accordo con i privati (ex art. 18 L.R. 20/2000), ammettendo la possibilità della parziale monetizzazione del verde pubblico.

Il POC in virtù dell'art. 3.2 del RUE propone la parziale monetizzazione delle aree per attrezzature e spazi collettivi motivando tale scelta con la necessità di perseguire l'obiettivo di risanamento dell'area a fronte comunque di un'implementazione delle superfici permeabili ad oggi inesistenti, e tenendo conto dei dati relativi allo stato di dotazione delle attrezzature e spazi collettivi che si attestano ben al di sopra dell'obiettivo previsto dalla Legge Urbanistica Regionale pari a 30 m²/abitante, con una quota per la sola dotazione di verde pubblico di 34,50 m²/abitante.

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:

- Superficie utile massima realizzabile Su = 0,45 S.T. = 5.771 m²
- Superficie accessoria massima realizzabile Sa = 0,80 Su = 4.616 m²
- Superfici dotazioni territoriali pubbliche:

- Superficie parcheggi pubblici P1 e relativa viabilità = 1.723 m²

- Superficie verde pubblico = 1.112 m²

- Tot.dotazioni = 2.835 m²

- Calcolo delle dotazioni territoriali (ai sensi del capo 3.1 del RUE vigente):

Parcheggi di urbanizzazione primaria P1:

- usi residenziali e servizi connessi: 15 m² / 100m² di Su → 15% x 4.171 m² = 626 m² → 626/25m² = 25 posti auto dovuti → posti auto in progetto = 28

- usi commerciali: 40 m² / 100m² di Su → 40% x 1.600 m² = 640 m² → 640/25m² = 26 posti auto dovuti → posti auto in progetto = 27

posti auto dovuti complessivamente 51 – posti complessivamente previsti in progetto 55

Aree per attrezzature e spazi collettivi U:

- usi residenziali e servizi connessi: 100 m² / 100m² di Su → 100% x 4.171 m² = U dovuto 4.171 m²

- usi commerciali: 60 m² / 100m² di Su → 60% x 1.600 m² = U dovuto 960 m²

U tot. dovuto = 5.131 m² → U realizzata ad uso verde pubblico = 1.112 m²

Parcheggi pertinenziali P3:

- usi residenziali e servizi connessi: almeno 1 posto auto / 35 m² di Su → 4.171/35 = 119 posti auto dovuti → posti auto in progetto = 120 (59 box nel piano interrato + 61 posti auto)

- usi commerciali: almeno 1 posto auto / 13 m² di Superficie di vendita (Sv = 1.000 m² → 800 m² < Sv < 1.500 m²) → 1.000/13 = 77 posti auto dovuti → posti auto in progetto = 77

- Superficie Fondiaria (= ST - dotazioni territoriali pubbliche) = SF = 9.990 m²
- Altezza massima per fabbricati residenziali = m 28,30
- Superficie permeabile:

Situazione attuale: $Sp = 0$

Da progetto:

- Verde a permeabilità profonda: 2.132 m^2 (comprende il parco pubblico e i suoi percorsi interni)
- Verde a permeabilità ridotta: 820 m^2 (comprende le aree verdi dei parcheggi) → $Sp \text{ tot.} = 2.132 + (323 \times 0,5) = 2.293 \text{ m}^2$.

In merito alla quantità di alloggi prevista, nel PUA (Relazione pag 4) viene specificato che per ogni edificio residenziale si prevedono 27 alloggi di differenti metrature definibili in sede di PdC, per un totale di 54 alloggi.

Complessivamente è prevista la cessione al Comune di Ozzano dell'Emilia di aree destinate a parcheggio e piste ciclopedonali da parte del soggetto attuatore, per una superficie totale di circa 2.202 m^2 .

La previsione dell'edificio ad uso commerciale - in considerazione dell'apporto di traffico che produrrà sulla Via Emilia e della particolare situazione della stessa Via Emilia, che in prossimità dell'ambito presenta un incrocio con Via Mazzini/Via dell'Ambiente con regolazione semaforica ed alcuni accessi carrabili e pedonali, già in condizioni di scarsa sicurezza - ha reso necessaria la sostituzione dell'incrocio semaforico con una rotonda, che verrà realizzata a carico degli attuatori, e la riprogettazione degli accessi privati esistenti.

2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

Nel caso di POC con valore ed effetti di variante al PUA, la Città Metropolitana può formulare riserve relativamente alle previsioni che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore.

Riconoscendo in termini generali la coerenza del POC, avente effetto di PUA per l'ambito ANS-B EX SINUDYNE, con il PSC vigente si esprimono alcune puntuali considerazioni.

2.1. Dimensionamento del PSC ed ERS

Il PSC, nello stabilire il proprio dimensionamento, all'art 4.2 stabilisce la capacità edificatoria massima da assegnare alle singole tipologie di ambiti, distinguendo le quantità da attuare con gli interventi diretti da quelle da programmare con il POC. L'Ambito ANS_B "Ambito specializzato per attività produttive potenzialmente suscettibile di trasformazione" concorre al dimensionamento massimo vincolante programmabile attraverso il POC negli ambiti da riqualificare e negli ambiti per nuovi insediamenti urbani del PSC indicati nell'art. 4.2 comma 3. Il dimensionamento totale del PSC è pari a 87.500 m² di SU (circa 1.250 alloggi) di cui almeno 21.000 m² di Su (circa 300 alloggi teorici), che potrà essere attuata esclusivamente attraverso interventi nell'ambito da riqualificare.

La quota restante, pari ad un massimo di 66.500 m² di Su (circa 950 alloggi teorici) potrà essere attuata attraverso l'urbanizzazione di ambiti per nuovi insediamenti.

Si prende pertanto atto che la quota del dimensionamento prevista con il presente POC pari a 4170 m² di SU (circa 60 alloggi) contribuisca alla determinazione della quota di dimensionamento minimo previsto per gli ambiti da riqualificare. Si chiede, tuttavia, di monitorare il rispetto delle quote diversificate da attuare negli ambiti di riqualificazione e negli ambiti per nuovi insediamenti.

Con riferimento all'ERS, il PSC prescrive all'art 4.2 comma 6 che almeno il 20% del dimensionamento complessivo programmato attraverso i POC, sia destinato all'edilizia residenziale sociale e che almeno il 25% della quota di tale dimensionamento debba essere realizzata negli ambiti per nuovi insediamenti.

Nel rilevare che nel POC ex Sinudyne non viene trattato il tema dell'ERS, si chiede di esplicitare come si intenda contribuire al raggiungimento della quota di ERS prevista dal piano strutturale comunale, esplicitando in fase di approvazione la quota di ERS complessivamente programmata con il POC in oggetto e con quelli già approvati dall'Amministrazione comunale. Tali quote dovranno essere distinte negli ambiti di riqualificazione, in cui è dovuto il 20%, e negli ambiti di nuovo insediamento in cui è dovuto il 25%. Si richiama, inoltre, la disposizione del PSC in merito alla necessità di privilegiare la realizzazione di edilizia, pubblica o privata, in locazione permanente o a lungo termine, a canone sociale, concordato o comunque calmierato, e solo secondariamente altre forme quali ad esempio l'edilizia convenzionata per la vendita.

Sulla base delle considerazioni sul dimensionamento e sull'ERS si formulano le seguenti riserve:

RISERVA 1:

In merito al dimensionamento del PSC, si chiede di monitorare il rispetto della ripartizione delle quote da attuare negli ambiti di riqualificazione e negli ambiti per nuovi insediamenti, così come individuate nell'art. 4.2 delle NTA del PSC.

Con riferimento all'ERS, si chiede di esplicitare come si intenda contribuire al raggiungimento della quota prevista dal piano strutturale comunale, esplicitando in fase di approvazione la quota di ERS complessivamente programmata con il POC in oggetto e con quelli già approvati dall'Amministrazione comunale. Tali quote dovranno essere distinte negli ambiti di riqualificazione, in cui è dovuto il 20%, e negli ambiti di nuovo insediamento in cui è dovuto il 25%.

2.2. La monetizzazione delle aree per attrezzature e spazi collettivi

Il PSC, attraverso le direttive al RUE e al POC, assume l'obiettivo (per tutti gli interventi di propria competenza) di porre a carico dei soggetti attuatori l'onere della realizzazione e cessione al Comune di una quantità di aree per attrezzature e spazi collettivi e di

mantenere una dotazione pro-capite determinata in 49 m²/ab, ai sensi dell'art.4.3, comma 2 in rapporto alla popolazione prevista all'orizzonte temporale di riferimento.

Il PSC demanda inoltre al POC, per ciascun intervento di nuova urbanizzazione o di riqualificazione urbana, la definizione del tipo di attrezzature e servizi pubblici e l'eventuale quantità di aree da cedere, oltre alla loro localizzazione, acquisendo il limite inderogabile della legge L.R. 20/2000 di 30 m²/ab. e riparametrandolo in 100 m². ogni 100 m². di Su.

Il PSC specifica, inoltre, al comma 10 dell'art. 4.3, che tali quantità minime devono essere effettivamente realizzate e cedute e non possono essere monetizzate.

In applicazione dell'art. A-26 comma 7 lettere a) e c), della LR 20/2000, il PSC demanda al RUE l'individuazione dei casi e le condizioni in cui l'onere di cui sopra può essere monetizzato, seppur nei limiti degli interventi edilizi disciplinati dal RUE. Tuttavia, tra i suddetti casi il RUE all'art. 3.1.8, comma 6 specifica che negli interventi programmati dal POC di norma non si applica la monetizzazione, salvo casi particolari specificamente previsti e motivati nel POC stesso.

Nel rilevare quindi che il POC in oggetto propone la parziale monetizzazione delle aree per attrezzature e spazi collettivi U per una quota piuttosto rilevante, (totale dovuto = 5.131 m² → dotazione di aree per attrezzature e spazi collettivi definita dal progetto= 1.112 m², destinata interamente ad uso verde pubblico), si chiede di individuare una soluzione progettuale che consenta di massimizzare le quantità di aree per attrezzature e spazi collettivi, anche tenuto conto delle particolari caratteristiche dell'ambito legate all'obiettivo della riqualificazione.

A tale fine l'amministrazione comunale potrà valutare, anche, l'individuazione di ulteriori aree da acquisire e attuare in prossimità dell'intervento, qualora si accerti l'impossibilità di procedere con la realizzazione e cessione della quota di dotazione prevista. Si chiede pertanto di dimostrare che, con la monetizzazione prevista, lo standard quantitativo minimo di 30 mq/abitante sia soddisfatto non solo a livello comunale, ma anche più nello specifico nella porzione di tessuto urbano opportunamente individuata in cui il nuovo intervento si inserisce, perseguendo una logica non solo quantitativa ma anche qualitativa dello standard.

Al fine di massimizzare gli effetti positivi del verde urbano sulla salute in termini di riduzione delle temperature, di contenimento di pollini allergenici nell'aria, di riduzione delle concentrazioni di alcuni inquinanti presenti nell'aria ecc... si suggerisce, inoltre, di prevedere nelle aree verdi la massima quantità possibile di alberature nel rispetto dei regolamenti vigenti.

Sulla base delle considerazioni sulla **monetizzazione delle aree per attrezzature e spazi collettivi** si formula la seguente

RISERVA 2:

Tenendo conto delle particolari caratteristiche dell'ambito legate all'obiettivo della riqualificazione si chiede di individuare una soluzione progettuale che consenta di massimizzare le quantità di aree per attrezzature e spazi collettivi, eventualmente anche attraverso l'individuazione di ulteriori aree da acquisire e attuare in prossimità dell'intervento. Qualora si accerti l'impossibilità di procedere con la realizzazione e cessione della quota di dotazione prevista dal PSC, si chiede dimostrare che, con la monetizzazione prevista, lo standard quantitativo minimo di 30 mq/abitante sia soddisfatto non solo a livello comunale, ma anche più nello specifico nella porzione di tessuto urbano opportunamente individuata in cui il nuovo intervento si inserisce, perseguendo una logica non solo quantitativa ma anche qualitativa dello standard.

2.3. Il commercio

Il POC con effetto di PUA propone la realizzazione di una singola struttura commerciale di 1000 m² di superficie di vendita, per una Su complessiva di 1.600 m². Sulla base dell'art. 9.5 del PTCP la struttura viene classificata di tipo 17 (medio-piccole strutture alimentari) o tipo 18 (medio-piccole strutture non alimentare), avendo la dimensione compresa tra 250

m² e 1.500 m² riferita ai Comuni con più di 10.000 abitanti. A questa categoria di strutture viene attribuita rilevanza di livello comunale, pertanto ai sensi del comma 4.d) dell'art. 9.5 del PTCP preliminarmente all'attuazione della struttura commerciale sarà necessario richiedere la preventiva espressione di pareri consultivi da parte dei Comuni dello stesso Ambito sovracomunale di pianificazione e degli altri Comuni confinanti.

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

RISERVA 3:

Si chiede di acquisire l'espressione dei pareri consultivi da parte dei Comuni dello stesso Ambito sovracomunale di pianificazione e degli altri Comuni confinanti, così come previsto dall'art. 9.5 del PTCP.

2.4 La permeabilità

In accordo con quanto evidenziato nel parere di ARPAE AACM allegato alla presente istruttoria, si evidenzia che la superficie permeabile minima prevista dalla scheda di POC, utilizzata anche nella relazione idraulica ai fini del calcolo dell'invarianza idraulica, è pari al 24%, mentre quella prevista in progetto dal PUA si attesta intorno al 20%. Pur prendendo atto che il PUA, in coerenza con il PSC, ha prodotto una riduzione delle superfici impermeabilizzate, attraverso un incremento del verde pubblico e/o privato rispetto alla situazione attuale, si chiede di riportare, la percentuale di superficie permeabile di progetto alla quantità minima prevista dal POC.

Sulla base delle considerazioni sulla **permeabilità** si formula la seguente

RISERVA 4:

Si chiede di riportare la percentuale di superficie permeabile di progetto previsto dal PUA alla quantità minima prevista dal POC, in accordo con quanto evidenziato nel parere di ARPAE AACM allegato.

2.5 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 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.

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

RISERVA N. 5:

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

2.6 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 della variante al POC3 in oggetto, ai sensi dell'art. 3 comma 5, potrà essere completato secondo quanto previsto dalla LR n. 20/2000. Pertanto ai sensi dell'art. 34, comma 7, della L.R. 20/2000, il Comune è tenuto ad adeguare il POC alle riserve 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 riserve al POC, 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 predispose 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, Consorzio di Bonifica Renana, HERA, ATERSIR, Agenzia Regionale per la Sicurezza territoriale Area Reno e Po di Volano, 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, per 60 giorni dal 24/07/2019 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 POC con valore ed effetti di PUA, condizionata** al recepimento delle riserve 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. GLI ALLEGATI

- 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).

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

Firmato:
La Responsabile
Servizio Pianificazione Urbanistica
(Ing. Mariagrazia Ricci)