

# COMUNE DI OZZANO DELL'EMILIA

AMBITO ANS\_B - VIA EMILIA n°42

## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN VARIANTE DI POC AI SENSI DELL'ART. 22 L.R. 24-03-2000 n° 20

PROPRIETA'

Futura Costruzioni S.r.l.

**NO GAP PROGETTI s.r.l.**  
*COMPLETE BUILDING DESIGN*

PROGETTAZIONE GENERALE

Arch. Robert Coath - Ing. Paolo Vecchi

STRUTTURE

Ing. Andrea Bergonzoni - Ing. Paolo Vecchi

COORDINAMENTO

Geom. Claudio Alvoni

PROGETTAZIONE E D.L. IMP.MECCANICI

K&G Progetti - Per.Ind. Villiam Tosi

PROGETTAZIONE E D.L. IMP.ELETTRICI

GF Studio Associato - Per.Ind. Sergio Ghetti

URBANIZZAZIONI

Ing. Antonio Camprini

## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

INTEGRAZIONE RELAZIONE IN RISPOSTA  
ALLE RICHIESTE E PRESCRIZIONI DEGLI ENTI  
IN CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 30/07/2019

SETT. NUM

**A R R G**

SCALA

COMMESSA

-

AR/039.03

REV.	DATA	DESCRIZIONE	DISEGN.	VISTO
0	20/11/2019	EMMISSIONE IN RISPOSTA AI PARERI CONFERENZA DEI SERVIZI	AC	VP

DATI STAMPA	ARCHIVIO
PLAN. 122 AGG: 20/11/2019 12:01	039.03 ANS_B OZZANO - FUTURA

***NO GAP PROGETTI s.r.l.***  
*COMPLETE BUILDING DESIGN*

40128 Bologna(Italy)-Via Rimini 10/b  
Tel. 051 32 57 60 - Fax 051 32 71 53  
email: segreteria@nogap-progetti.com

## RELAZIONE INTEGRATIVA

### 1 - Inquadramento generale

in relazione alla proposta di POC stralcio denominato "POC ANS\_B EX SINUDYNE" con valore ed effetti di PUA e di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, la presente relazione integrativa ha lo scopo di rispondere in maniera puntuale, per quanto di competenza all'attuatore, alle osservazioni emerse in sede di conferenza dei servizi convocata dal comune di Ozzano con prot. n° 18541 il 16/07/2019, e svoltasi in data 30/07/2019.

In questa sede non si riporta quanto non deve essere puntualizzato o modificato, intendendosi valido quanto già agli atti, ma si intende rispondere puntualmente alle osservazioni dei singoli pareri espressi:

### Città metropolitana di Bologna - richiesta di integrazione del 06/08/2019

1. in considerazione del fatto che che l'area oggetto di intervento ricade all'interno della zona di protezione delle aree di ricarica di tipo B, gli strumenti urbanistici vigenti a scala comunale e sovraordinata (PSC/POC – PTCP) prescrivono che gli ambiti da riqualificare debbono tendere a raggiungere percentuali di superficie permeabile pari al 35% della superficie territoriale, si allega a termine della presente (allegato A) la tabella riepilogativa di standard e superfici (che sostituisce le precedenti), la quale tiene conto delle superfici modificate a seguito delle richieste degli enti (ES: inserimento cabina aggiuntiva per ENEL);  
dalla tabella si evince che la permeabilità massima ottenibile, in considerazione della necessità di reperire aree per parcheggi superficiali pubblici e privati, corsie di manovra, e di realizzare l'interrato per dotazioni di parcheggi e cantine, è di quasi il 20 % della superficie territoriale (2498 m<sup>2</sup> - 12825 m<sup>2</sup>). Essendo la precedente superficie territoriale totalmente impermeabilizzata ne consegue che con l'intervento proposto vi è un incremento sensibile della permeabilità;  
inoltre:
2. la rotatoria prevista per migliorare la sicurezza del traffico, il cui iter autorizzativo sarà parte di un procedimento dedicato, verrà realizzata per la quasi totalità su aree già pavimentate (strade e parcheggi pubblici) e non inciderà in alcun modo sulle falde sotterranee,

3. le falde sotterranee si trovano ad una profondità indicativa di 15-20 m dal piano di campagna attuale, mentre le fondazioni si possono ipotizzare ad una profondità massima di 5 metri
4. viene con la presente depositata nuova VALSAT, con elaborati integrativi relativi allo studio del traffico e alle altre matrici ambientali, in sostituzione di quella aggiornata al 2017.
5. in relazione al parere in materia di riduzione del rischio sismico si allega il rapporto del geologo.

**Arpae- doc 21938/2019 – considerazione e richiesta di integrazione depositata in comune al prot pg 19628 n° 31/07/2019**

1. in relazione al piano di indagine preliminare svolto nel 2007 (con un precedente impianto urbanistico di progetto, attualmente superato dal presente POC), la necessità di avviare le procedure di bonifica e messa in sicurezza del sito classificato come inquinato prima dell'avvio della progettazione definitiva, (la quale non può essere eseguita se non dopo l'approvazione del POC in oggetto) è stata rispettata sia per quanto lo smaltimento di cisterne che per l'inquinamento delle falde sotterranee
2. in relazione alla permeabilità del lotto si rimanda alle puntualizzazioni riportate al punto 1 di risposta alle note di città metropolitana
3. per quanto riguarda il numero massimo di piani fuori terra, si rimanda agli elaborati grafici integrativi alla presente, nei quali viene adeguato il numero dei piani: si riporta stralcio di relazione già depositata corretto:

**“2.2 – Tipologia edifici a torre residenziali – lotto B**

*I due edifici residenziali sono esattamente speculari. In pianta presentano una forma ad L con vano scala centrale e 8 piani fuori terra. I due edifici saranno uniti da un unico piano interrato con rampa di accesso da via Garibaldi.*

*La struttura degli edifici è a telaio in cemento armato, i tamponamenti saranno in laterizio con cappotto esterno isolante intonacato e tinteggiato.*

*I balconi presentano pilastri circolari in acciaio inox e parapetti in lamiera metallica microforata.*

*Al piano terra, in parte porticato, sono stati alloggiati i locali tecnici e un locale destinato ad uso terziario e/o commerciale. Il “piano tipo” (dal 1° al 6°) è suddiviso*

*in 4 alloggi con tagli differenti. Il piano 7° prevede 2 attici con dotazione di ampi terrazzi scoperti e coperti.*

*Sul coperto è previsto l'inserimento di due pensiline metalliche inclinate per l'alloggiamento dei pannelli fotovoltaici.*

*Il campo fotovoltaico sarà esteso alla zona di parcheggio privato posta al piano terra in vicinanza alla via Garibaldi sul lato ovest, al fine di poter raggiungere una potenza stimata di circa 125 KW (circa 2,5 KW per ogni unità).*

*Ogni edificio possiede 26 alloggi di differenti metrature definibili in sede di PdC, per un totale di 52 alloggi.*

4. Le modalità di assolvimento della prescrizione di recupero delle acque piovane avverranno attraverso il convogliamento delle acque dei coperti in cisterne interrato che verranno utilizzate per l'irrigazione dell'area verde condominiale posta a nord nel lotto B per quanto riguarda il residenziale, ed in cisterne di raccolta da utilizzarsi per il lavaggio dei piazzali nell'area commerciale
5. la presenza del pozzo posto in prossimità dello spigolo sud/ovest non è stata evidenziata negli elaborati di progetto in quanto non si intende utilizzarlo in alcun modo, provvedendo a chiuderlo all'inizio dei cantieri. Non emergono ad oggi documentazioni su specifiche autorizzazioni pregresse
6. si evidenzia l'impossibilità di scaricare le acque piovane dei piazzali nei nuovi comparti di via dell'ambiente per la presenza sulla statale da attraversare di fognature di grandi dimensioni e sottoservizi vari, che impediscono l'attraversamento e lo smaltimento a gravità con il corretto rispetto delle distanze minime da reti elettriche ed altro; così come l'accesso diretto al Rio Marzano è reso notevolmente difficoltoso dalla presenza di abitato con interrati e strade pubbliche con sottoservizi; d'altronde il consorzio della Bonifica renana con il suo parere espresso in data 22/07/2019 n° 8415 ha dato parere positivo anche in relazione al fatto che le acque raccolte e trattate hanno come recettore finale proprio il rio Marzano
7. era già previsto di collegare l'area ecologica progettata su via di Garibaldi nella rete delle acque nere di progetto che si dovrà immettere nella rete pubblica; viene ribadita la scelta nella tavola delle fognature aggiornata a seguito di altre richieste
8. La normativa vigente, con particolare riferimento alle norme del Servizio Idrico Integrato stabilisce che le acque meteoriche dilavanti le superfici di copertura degli edifici sono sempre ammesse in fognatura, mentre per le acque dilavanti strade e

piazzali in comparti produttivi occorre analizzare il tipo di attività ivi svolta; con riferimento al punto 8.1.1 -III lettera C della direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, di cui al D.G.R del 14/02/2005 n. 286, si precisa che le aree esterne dell'edificio commerciale sono escluse da obblighi di gestione delle acque di prima pioggia, in quanto tali superfici sono destinate esclusivamente al parcheggio degli autoveicoli delle maestranze e dei clienti, nonché a transito di automezzi connessi alle attività svolte.

9. Per riallineare le superfici di riferimento come già espresso in precedenza si allega al termine della presente (allegato A) la tabella riepilogativa di standard e superfici (che sostituisce le precedenti) già riportata negli elaborati;

dalla tabella si evince che la permeabilità massima ottenibile, in considerazione della necessità di reperire aree per parcheggi superficiali pubblici e privati, corsie di manovra, e di realizzare l'interrato per dotazioni di parcheggi e cantine, è di quasi il 20 % della superficie territoriale (2498 m<sup>2</sup> -12825 mq). Essendo la precedente superficie territoriale totalmente impermeabilizzata ne consegue che con l'intervento proposto vi è un incremento sensibile della permeabilità;

10. come già riportato nella relazione e nei documenti di POC agli atti, i nuovi locali interrati avranno le seguenti caratteristiche:

- le loro pareti perimetrali e il solaio di base siano realizzati a tenuta d'acqua;

- l'accesso a tali locali, sia esso in forma di rampa o scala, avverrà esclusivamente a partire da una quota maggiore di 0,50 m rispetto al ciglio del canale di riferimento;

- gli impianti elettrici in tali locali interrati saranno realizzati con accorgimenti tali da assicurare la continuità del funzionamento dell'impianto anche in caso di allagamento

11. in risposta al punto relativo alla riutilizzazione della cabina esistente ed alle forniture del gestore, è stata data una risposta con l'aggiornamento della tavola degli impianti elettrici, da dove emerge la realizzazione di una nuova cabina di media tensione con successiva demolizione di quella attualmente esistente non più idonea a recepire nuovi trasformatori, nonché una cabina di trasformazione per il centro commerciale, sul confine tra l'area di verde pubblico il lotto commerciale ed il lotto residenziale. La posizione scelta per le due nuove cabine è strategica per

mantenere gli edifici o i luoghi con permanenza prolungata di persone a distanze congrue al rispetto delle DPA fornite dal gestore; si allega elaborato

12. le terre e rocce da scavo deriveranno dalle necessarie opere di scarifica e dalla realizzazione delle opere fondali di tipo superficiale per la porzione con destinazione complementare alla residenza e la realizzazione di parcheggi interrati per la parte residenziale. Il volume di terreno che si suppone possa essere oggetto di scavi è pari a circa 30.000 mc.

Con riferimento al dpr n. 120 del 13 giugno 2017, recante la disciplina semplificata per la gestione delle terre e rocce da scavo, l'area è definita come cantiere di grandi dimensioni. A seguito della conclusione dell'iter conseguente alla comunicazione ad ARPAE di sito contaminato, nei tempi e nelle modalità previste dal Dpr 120/17 sarà presentata la documentazione di utilizzo delle terre e rocce da scavo all'Ente competente, per l'eventuale utilizzo del materiale di scavo come sottoprodotto. I terreni saranno quindi oggetto di indagini e analisi specifiche, onde verificare che siano utilizzabili senza trattamenti diversi dalla normale pratica industriale e, al contempo, soddisfino i requisiti di qualità ambientale. Si cercherà il riutilizzo del materiale in situ per quanto è possibile sia per i volumi di rinterro che per le aree verdi. In caso contrario le terre qualificate come rifiuti contenenti inquinanti organici persistenti saranno depositate nel rispetto delle norme tecniche che regolano lo stoccaggio dei rifiuti contenenti sostanze pericolose e gestite conformemente al regolamento CE 850/2004.

13. per quanto riguarda i materiali da demolizione del capannone esistente (per il quale è già stata eseguita bonifica dall'amianto presente nelle coperture) saranno demoliti ed analizzati sul posto per verificare la compatibilità con l'utilizzo degli stessi come sottofondi stradali e fondali; tutto ciò che potrà essere riutilizzato verrà riutilizzato, al fine di evitare trasporti pesanti sia in uscita per lo smaltimento che in entrata per la fornitura di nuovo macinato necessario alle attività.

14. per quanto riguarda la componente rumore viene riconsegnata nuova documentazione previsionale di clima acustico che recepisce le richieste espresse nel parere Arpae

**Hera pratica n° 19110162/2019 – parere favorevole condizionato depositato in comune al prot pg n° 19326/19332 del 26/07/2019**

- per quanto riguarda la fornitura dall'acquedotto si provvederà a realizzare i manufatti come da indicazioni dell'ente gestore

- per quanto riguarda le acque meteoriche:

- si conferma il recapito dei parcheggi pubblici a nord, previa laminazione per 500mc/ha, alla rete acque miste posto ad Ovest, del quale si verificherà la reali dimensioni.
- le aree private a parcheggio del lotto A saranno laminate secondo il parametro di 500 mc/ha e scaricate nella rete fognaria del parcheggio pubblico di cui sopra, al fine di innestarsi nella fognatura pubblica esistente con una unica immissione
- la laminazione delle aree private del lotto B originariamente avveniva con una tubazione diametro 1400 posta sotto i nuovi parcheggi pubblici in fregio alla via Garibaldi; in relazione alla richiesta di Hera di posizionare la condotta sull'area privata ed in considerazione dell'impossibilità di fare ciò a causa della presenza dell'interrato a ridosso della via, si è optato per modificare il sistema di laminazione, suddividendo l'area a sud in 2 zone; quella a sud ovest verrà laminata con la fognatura adiacente al fronte ovest dell'interrato e innestata a ovest nella fogna comunale, mentre quella a sud est verrà raccolta in una vasca posta all'interrato tra le autorimesse e innestata nella fognatura che si collegherà al ramo di mista di via Garibaldi
- si conferma l'innesto delle acque del parcheggio pubblico in fregio alla via Garibaldi nella rete mista sulla stessa strada, attraverso la condotta privata sovradimensionata che si innesta sulla via, per la quale è stata conteggiata anche la superficie in oggetto
- tutte le acque in uscita dai vari sistemi di laminazione saranno scaricate in pubblica fognatura da una colletto avente una portata non superiore a 10 l/sec ha, attraverso un diametro non maggiore ad 80 mm

per quanto riguarda le acque nere:

- come già previsto saranno immesse nella rete fognaria di via Garibaldi
- eventuali immissioni di acque di tipo diverso dal domestico saranno oggetto di procedura di rilascio di autorizzazione allo scarico

Per maggior verifica dei punti suindicati si rimanda all'elaborato grafico UR01 specifico e alla "Relazione idraulica reti fognarie" debitamente aggiornate.

**E-distribuzione 29/07/2019-0478040 – parere favorevole condizionato depositato in comune al prot pg n° 19326/19551 del 30/07/2019**

come da indicazioni ricevute durante gli incontri preliminari con il tecnico di E-distribuzione si allega elaborato aggiornato della tavola UR03, e più precisamente la tavola UR03/1 – rev 2, aggiornato nel rispetto delle indicazioni ricevute, così sommariamente riportate:

- realizzazione di cabina di trasformazione (n2) per il trasferimento di tutta la potenza esistente nella cabina a torre, a cui aggiungere la potenza richiesta nel lotto
- realizzazione di cabina di media tensione dedicata al centro commerciale, con annessa cabina di trasformazione in bassa tensione, in derivazione dalla cabina 2
- dopo il trasferimento della potenza, demolizione della cabina a torre esistente inutilizzata

**Consorzio della Bonifica renana – parere favorevole condizionato n° 8415 del 22/07/2019**

Si è considerata nella tavola delle fognature la prescrizione riportata nel parere suddetto, in merito alla taratura delle bocche di immissione nel punto di scarico delle fogne esistenti; tutte le immissioni avverranno con bocche tarate di dimensioni massime di mm 80, al fine di consentire lo scarico di una portata idraulica dimensionata secondo il rapporto di 10litri/sec per ogni ettaro di superficie di riferimento

**Servizio Area Reno e Po di volano – richiesta di integrazione depositata in comune al prot pg n° 19336 del 26/07/2019**

si comunica che il corpo idrico recettore è la pubblica fognatura, la quale recapita le sue acque nel Rio Marzano

Bologna, 25.11.2019

IL PROGETTISTA  
ING. PAOLO VECCHI

## ALLEGATO A

### TABELLA CONTENENTE I DATI DI PROGETTO

**Ambito ANS\_B** (art. 5.5 del PSC di Ozzano dell'Emilia): Ambiti specializzati per attività produttive potenzialmente suscettibili di trasformazione.

Superficie Territoriale:	<b>ST = 12.825 m<sup>2</sup></b>
Superficie utile massima realizzabile:	<b>Su = 0,45 S.T. = 5.771 m<sup>2</sup></b>
Superficie accessoria massima realizzabile	Sa = 0,80 Su = 4.616 m <sup>2</sup>
Superfici dotazioni territoriali pubbliche: - Superficie parcheggi pubblici P1 e relativa viabilità: - Superficie verde pubblico: Tot.:	= 1.723 m <sup>2</sup> = 1.112 m <sup>2</sup> <b>= 2.835 m<sup>2</sup></b>
Superficie Fondiaria (= ST - dotazioni territoriali pubbliche)	<b>SF = 9.990 m<sup>2</sup></b>

Categorie funzionali ai sensi dell'art. 28 della L.R. 15/2013:

Uso e4.1 = Medio piccole strutture di vendita Su = 1.600 m<sup>2</sup>

Usi a1 = Residenza

d3 = Artigianato dei servizi Su = 4.171 m<sup>2</sup>

e1 = Esercizi commerciali di vicinato

Dotazioni territoriali (Capo 3.1 del RUE vigente):

***Parcheggi di urbanizzazione primaria P1:***

- usi residenziali e servizi connessi: 15 m<sup>2</sup> / 100m<sup>2</sup> di Su → 15% x 4.171 m<sup>2</sup> = 626 m<sup>2</sup>

→ 626/25m<sup>2</sup> = 25 posti auto richiesti

→ posti auto realizzati = 28

- usi commerciali: 40 m<sup>2</sup> / 100m<sup>2</sup> di Su → 40% x 1.600 m<sup>2</sup> = 640 m<sup>2</sup>

→ 640/25m<sup>2</sup> = 26 posti auto richiesti

→ posti auto realizzati = 27

***posti complessivamente richiesti 51 – posti complessivamente realizzati 55***

### **Attrezzature U:**

- usi residenziali e servizi connessi:  $100 \text{ m}^2 / 100\text{m}^2 \text{ di Su} \rightarrow 100\% \times 4.171 \text{ m}^2 = 4.171 \text{ m}^2$

- usi commerciali:  $60 \text{ m}^2 / 100\text{m}^2 \text{ di Su} \rightarrow 60\% \times 1.600 \text{ m}^2 = 960 \text{ m}^2$

→ U tot. Richiesta =  $5.131 \text{ m}^2$

→ U realizzata ad uso verde pubblico =  $1.112 \text{ m}^2$

Lo standard di progetto relativo al verde pubblico, in relazione al recupero dell'area dismessa ed alla possibilità di inserimento degli usi previsti e delle conseguenti volumetrie dei fabbricati, ha una superficie di mq pari a 1.112, inferiore allo standard richiesto, ma nettamente migliorativa rispetto allo stato attuale dove il valore è pari a 0.

### **Parcheggi pertinenziali P3:**

- usi residenziali e servizi connessi: almeno 1 posto auto /  $35 \text{ m}^2 \text{ di Su}$

→  $4.171/35 = 119$  posti auto richiesti

→ posti auto realizzati = 120 (59 box nel piano interrato + 61 posti auto)

- usi commerciali: almeno 1 posto auto /  $13 \text{ m}^2 \text{ di Superficie di vendita (Sv = } 1.000 \text{ m}^2 \rightarrow 800 \text{ m}^2 < \text{Sv} < 1.500 \text{ m}^2)$

→  $1.000/13 = 77$  posti auto richiesti

→ posti auto realizzati = 79

L'altezza massima prevista dalle tipologie dei fabbricati residenziali è pari a m 25,16 e rispetta le distanze regolamentari da confini e da altri fabbricati. Il piano di calpestio del piano terra e l'uscita tramite la rampa dal piano interrato saranno posti a quota più alta di almeno 50 cm dal ciglio del canale di riferimento (valutazione del rischio di inondabilità)

**Superficie permeabile:** per gli Ambiti ANS\_B è indicato di "perseguire una riduzione delle superfici impermeabilizzate e un incremento del verde pubblico e/o privato" (vedi art. 7.1.9bis della ValSAT).

Situazione attuale:  $Sp = 0$

Da progetto:

- Verde a permeabilità profonda:  $2.281 \text{ m}^2$  (comprende il verde pubblico e il parco privato)

- Verde a permeabilità ridotta:  $434 \text{ m}^2$  (comprende le aree verdi dei parcheggi)

→ **Sp tot.** =  $2.281 + (434 \times 0,5) = 2.498 \text{ m}^2$