COMMITTENTE
COMUNE DI OZZANO DELL'EMILIA

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Maura Tassinari
Responsabile Servizio Assetto Territorio e Patrimonio

VARIANTE PUNTUALE POC 2017

PIANO OPERATIVO COMUNALE

(L.R. 24 marzo 2000, n. 20 – art. 30)
Adottata con Delib. di Consiglio Comunale n.78 del 22/11/2017
Approvata Delib. di Consiglio Comunale n. 36 del 30/05/2018

POLITECNICA
INGEGNERIA E ARCHITETTURA

DIRETTORE TECNICO
ing. Paolo Muratori

RESPONSABILE DI PROGETTO
arch. Fatima Alagna

GRUPPO DI LAVORO
arch. Maria Cristina Fregni

ELABORATO

RELAZIONE/NORME DI ATTUAZIONE/RAPPORTO AMBIENTALE

PARTE D'OPERA	ARGOMENTO	DOC. e PROG.	FASE	REV.
POC	RL	D001	2	0

Cartella	File name	Prot.	Scala	Formato
01	4646_variante_puntuale_relazione	4646	n.a.	A4

REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
0	EMISSIONE	01.06.2018	FREGNI	ALAGNA	ALAGNA

A termini di legge tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione in qualsiasi forma senza autorizzazione dei professionisti stessi.

VARIANTE PUNTUALE AL POC 2017

RELAZIONE ILLUSTRATIVA 2

1. Premessa e oggetti della Variante..... 2

2. Individuazione delle aree oggetto di variante..... 4

3. Elenco elaborati Variante puntuale al POC 2017 6

4. Variazione del dimensionamento complessivo dell'offerta abitativa del POC 2017, programmazione degli interventi, condizioni di fattibilita' economico finanziaria..... 7

5. Agenda della Variante Puntuale al POC 2017 11

NORME DI ATTUAZIONE 12

Art. 1 - Disposizioni generali, elaborati costitutivi 12
Art. 2 ANS_C1.3 – Sub comparto E, assoggettato a Permesso di Costruire convenzionato 13
Art. 3 Modifiche alla normativa dell'ambito ANS_C1.3, sub comparto A 16
Art. 4 – Ambito per nuovi insediamenti urbani ANS_C2.1 "ex Ellebigi"..... 16

RAPPORTO AMBIENTALE 20

SCHEDA n. 2 BIS. Comparto per nuovi insediamenti urbani - ANS_C 2.1 "ex Ellebigi". 21

SCHEDA n. 3 BIS . - Comparto per nuovi insediamenti urbani - ambito ANS_C1.3 "via Tolara" – sub comparto E..... 32

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. PREMESSA E OGGETTI DELLA VARIANTE

La presente Variante puntuale al POC 2017, adottato con deliberazione di C.C. n° 32 del 10/05/2017 e, ad oggi, in fase di approvazione, introduce le seguenti modifiche puntuali:

- modifica non sostanziale del perimetro dell'ambito ANS_C1.3 "via Tolara" con individuazione di un nuovo sub comparto (E), con una limitata potenzialità edificatoria assegnata ai sensi dell'art. 30 c. 11 della L.R. 20/2000 ai fini dell'attuazione di un'opera viaria di interesse pubblico e contestuale riduzione della potenzialità edificatoria dell'ambito ANS_C1.3 "via Tolara" - sub comparto A;
- attuazione di una nuova porzione dell'ambito di trasformazione ANS_C.2.1, denominata sub ambito ANS_C2.1 "ex Ellebigi", caratterizzata dalla presenza di un fabbricato produttivo dismesso e dalle sue pertinenze (ex caseificio) che necessita di interventi di risanamento per la presenza di amianto.

Con riguardo al primo oggetto si rammenta che il POC 2017 ha confermato l'attuazione della connessione viaria tra via Emilia e via Nardi, anche col fine di consentire la realizzazione, in futuro, di un nuovo accesso allo stabilimento IMA in alternativa a quello esistente sulla via Emilia.

La nuova connessione viaria tra via Emilia e via Nardi rappresenta una delle opere pubbliche strategiche per l'Amministrazione Comunale, per le quali, nella stesura degli accordi coi privati allegati al POC 2017, si è cercato di anticipare la progettazione e realizzazione, previa acquisizione delle aree, rispetto ai tempi di redazione ed approvazione dei vari PUA e di convenzionamento.

Inoltre, per tali opere sono state definite idonee garanzie fidejussorie in caso di inadempienza degli obblighi di realizzazione.

In coerenza con tali orientamenti e con l'esigenza di ridurre ulteriormente i tempi di attuazione dell'opera, l'Amministrazione Comunale ha optato per la facoltà concessa dall'art. 30, comma 11 della L.R. 20/2000 trasferendo una quota di edificabilità ad un soggetto proprietario, non ricompreso nel comparto ANS_C1.3 "via Tolara" programmato con il POC 2017, ma interessato dal vincolo espropriativo con conseguente cessione dell'area funzionale alla realizzazione dell'opera.

Infatti, il comma 11, art.30 della L.R. 20/2000 recita: "Al fine di favorire l'attuazione degli interventi di trasformazione, il POC può assegnare quote di edificabilità quale equo ristoro del sacrificio imposto ai proprietari con l'apposizione del vincolo di destinazione per le dotazioni territoriali o per le infrastrutture per la mobilità. Per il medesimo scopo lo strumento urbanistico può prevedere, anche attraverso la stipula di accordi di cui all'art. 18, il recupero delle cubature afferenti alle aree da destinare a servizi, su diverse aree del territorio urbano".

La quota di edificabilità, pari a 160 mq di Su, viene trasferita dal sub comparto A dell'ambito ANS_ C1.3 al sub-comparto di nuova individuazione e pertanto l'edificabilità complessiva di questo ambito di trasformazione rimane invariata.

Si rende pertanto necessario approntare una variante al POC 2017 adottato con Del. C.C. n° 32 del 10/05/2017 sia al fine di modificare l'indicazione di apposizione di vincolo espropriativo relativamente al tratto della viabilità di interesse comunale di connessione tra via Emilia e via Nardi, specificandone la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, sia al fine di individuare un ambito destinato ad accogliere la modesta quota di edificabilità concessa al proprietario quale equo ristoro.

L'individuazione di un terreno idoneo all'edificazione che fosse nella disponibilità del soggetto privato interessato dal vincolo espropriativo ha richiesto di apportare una limitata variazione al perimetro del territorio urbanizzabile definito dal vigente PSC e dell'ambito ANS_C.1_3 via Tolara.

E' possibile, infatti, ai sensi dell'art. 30, comma 2 lett. a) della L.R. 20/2000, mediante il POC, apportare rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC purchè non riguardino ambiti soggetti a tutela.

Riguardo quest'ultima condizione si evidenzia che tale porzione aggiuntiva all'ambito ANS_C.1.3 pur interessando marginalmente il "Sistema collinare" ed "Aree di concentrazione di materiali archeologici", come individuate nella tav. "Tutele e vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e ambientale" del vigente PSC, non presenta caratteri di incompatibilità con i valori ambientali e culturali riconosciuti.

La limitazione alle modifiche riguardanti ambiti non interferenti con tutele è da intendersi, infatti, valida per le tutele che inibiscono in senso assoluto ampliamenti del territorio urbanizzato/bile e non, pertanto, alle tutele quali il "Sistema collinare" e le "aree di concentrazione di materiali archeologici", che, ai sensi degli artt. 2.9 e 2.12 del PSC, consentono trasformazioni anche ad usi urbani.

Il secondo oggetto della Variante puntuale al POC 2017 attiene alla programmazione di una nuova porzione dell'ambito di trasformazione ANS_C.2.1, individuato dal PSC, riguardante l'ex caseificio "Ellebigi" lungo via dell'Ambiente, oggi dismesso. È infatti interesse dell'A.C. dare corso a questa trasformazione per riqualificare e bonificare un'area degradata con presenza di importanti quantitativi di amianto risolvendo così problematiche anche di ordine igienico-sanitario.

La superficie territoriale è pari a 12567 mq sulla quale insistono i fabbricati destinati ad opificio, uffici e magazzini con una Su complessiva pari a mq 1853 mq.

In applicazione delle regole della perequazione urbanistica di cui all'art. 4.6 del P.S.C., il Comune di Ozzano dell'Emilia, con la presente Variante, riconosce al soggetto attuatore dell'intervento di ristrutturazione urbanistica un diritto edificatorio complessivamente pari ad una Superficie Utile di 1649,25 mq. per usi residenziali e per altri usi compatibili con la residenza e con il contesto urbano.

Al contempo il soggetto attuatore provvederà alla completa rimozione con contestuale bonifica dell'amianto ammalorato, presente sulla copertura degli immobili ed alla realizzazione di una pista ciclabile di collegamento tra la via Olmatello e la via Dell'Ambiente a ridosso della nuova circonvallazione, il tutto a seguito del completamento della stessa.

2. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI VARIANTE.

Con la presente variante puntuale al POC 2017 si provvede ad individuare una porzione aggiuntiva dell'ambito ANS_C1.3, precedentemente classificata come territorio rurale – ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (AVP), apportando una modifica non sostanziale al perimetro del territorio urbanizzabile del PSC (si veda tav 3 "Ambiti e trasformazioni territoriali"). La porzione aggiuntiva dell'ambito di trasformazione viene denominata "sub-comparto E" e risulta funzionale alla realizzazione di massimo 2 unità abitative per complessivi 160 mq di Su e 2500 mq di Sf.

Il secondo oggetto della presente Variante puntuale riguarda una nuova porzione dell'ambito di trasformazione ANS_C.2.1, interessata dalla presenza dell'ex caseificio "Ellebigi" posto lungo via dell'Ambiente che viene inserita nella programmazione del POC come sub-ambito ANS_C.2.1 "ex Ellebigi" da attuarsi tramite PUA. La Su per usi residenziali e per altri usi compatibili con la residenza e con il contesto urbano è pari a 1649,25 mq, corrispondenti a 24 unità abitative.

3. ELENCO ELABORATI VARIANTE PUNTUALE AL POC 2017

La presente Variante puntuale è costituita dai seguenti elaborati:

1. RELAZIONE, NORME DI ATTUAZIONE E RAPPORTO AMBIENTALE
2. RELAZIONI GEOLOGICO SISMICHE
3. ACCORDI EX ART.18 LR 20/2000
4. LOCALIZZAZIONE/SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO/AREA DI CESSIONE

4. VARIAZIONE DEL DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO DELL'OFFERTA ABITATIVA DEL POC 2017, PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI, CONDIZIONI DI FATTIBILITA' ECONOMICO FINANZIARIA

Con la presente Variante si apporta in conseguenza una modesta variazione al dimensionamento del POC 2017, aggiungendo 24 alloggi per circa 1649 mq di Su. L'offerta abitativa complessiva, che immetterà sul mercato immobiliare il POC 2017 integrato dalla presente Variante, è quantificata pertanto in 483 alloggi (33753 mq di Su) di cui 109 per edilizia residenziale sociale, valore, quest'ultimo, che rimane invariato. Di seguito si riporta la tabella del cap. 1.3.3. della Relazione illustrativa del POC 2017 con le modifiche apportate dalla presente Variante (testo sottolineato/barrato).

	Edificabilità complessiva Su	**di cui residenza**		**di cui ERS**		**Usi non residenziali**	
AMBITO e localizzazione		(Su)	N. alloggi convenz (70 mq)	MQ	N. alloggi convenz (70 mq)	(%)	(Su)
AR Capoluogo	5125	5125	73	732	10	/	0
ANS_C1.1 Ponte Rizzoli	1650	1650	24	0	0	/	0
ANS_C2.1 Capoluogo - Centonara	17329	15829	226	3180	45	10,00%	1500
ANS_C1.3 via Tolara di Sopra	~~5800~~ 5640	~~5800~~5640	~~83~~81	0	0	/	0
AUC4 via Tolara di Sopra	3700	3700	53	3700	53	/	/
ANS_C1.3 – sub-comparto E soggetto a PdC convenzionato	160	160	2	0	0	/	/
ANS_C2.1 "ex Ellebigi"	1649	1649	24	0	0	/	/
TOTALE	**~~33604~~ 35.253**	**~~32104~~ 33.753**	**~~459~~ 483**	**7612**	**109**		**1500**

Tabella 1 Dimensionamento offerta abitativa nuovo POC 2017-2022 aggiornato con la Variante puntuale al POC 2017

Verifica degli standard di attrezzature e spazi collettivi

L'incremento dell'offerta abitativa, già programmata nel prossimo quinquennio dal POC 2017 in fase di approvazione, e conseguentemente degli abitanti previsti non altera la dotazione complessiva di attrezzature e spazi collettivi pro-capite che rimane elevata: circa 65 mq/ab.

La dotazione complessiva di standard del Comune di Ozzano riferita alla popolazione residente al 31.12.2016 è invece pari a 68,28 mq/ab.

Segnatamente la dotazione di verde pubblico pro-capite è di gran lunga superiore allo standard minimo, attestandosi a 34,5 mq/ab.

Programmazione delle opere infrastrutturali viarie.

Come detto in premessa la presente Variante risponde all'obiettivo di accelerare l'attuazione dell'importante opera pubblica rappresentata dalla bretella di connessione tra la Via Emilia e via Nardi, tramite l'acquisizione delle aree all'uopo necessarie.

Il cap. 1.3.5 “La programmazione degli interventi riguardanti le dotazioni territoriali e le infrastrutture per la mobilità” della Relazione illustrativa del POC 2017 viene pertanto modificato specificando che in forza della assegnazione, tramite trasferimento da altro sub-comparto, della quota di edificabilità succitata e della conseguente cessione dei terreni interessati dal sedime della bretella stradale di connessione tra via Emilia e via Nardi come pattuito nell’Accordo ex art. 18 allegato alla presente Variante, decade l’apposizione di vincolo espropriativo.

L’attuazione dell’intervento di riqualificazione dell’ex Ellebigi prevede, oltre al risanamento ambientale, anche la realizzazione di una pista ciclabile di collegamento tra la via Olmatello e la via Dell’Ambiente a ridosso della nuova circonvallazione.

Condizioni di fattibilità economico-finanziaria

Se per la modifica all’ambito ANS_C1.3 con l’introduzione di una modesta variazione dell’ambito urbanizzabile (sub-comparto E) che non richiede nuove opere di urbanizzazione e nessuna variazione della potenzialità edificatoria complessiva, non si ritiene necessario aggiornare l’analisi di fattibilità riportata nel POC 2017 adottato, si provvede con la presente Variante all’analisi costi-ricavi per l’intervento di riqualificazione dell’ex Ellebigi. L’analisi viene redatta sulla base dei dati forniti dai soggetti attuatori, in forma semplificata (ovvero priva di una valutazione dei flussi di cassa).

Come detto la stima dei ricavi tiene conto delle valutazioni di mercato riportate nelle fonti disponibili.

Secondo l’Osservatorio immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, nel primo semestre del 2016 il prezzo di vendita di abitazioni civili nuove ad Ozzano dell’Emilia si situa in una forbice tra 2100 e 2350 euro mq per la zona del capoluogo.

ANS_C2.1 “ex Ellebigi” – conto economico previsionale

Dati di Comparto		parziali (per mq di SU)	totali	%
ST	mq		**12.567,00**	
SU residenziale a libero mercato	mq		**1.650,00**	
Stima SLV residenziale a libero mercato (SLV = SU x 1,60)	mq		**2.640,00**	
Costi di sviluppo:				
Valore di carico dell'area "ex Ellebigi" nel ANS_C2.1 in via dell' Ambiente	€		**500.000,00**	8,10%
Spese tecniche :				
Assistenza rimodulazione art. 18 LR 20/2000				
Formazione ed approvazione PUA				
Indagini geologiche, prove penetrometriche ed analisi laboratoriali				
Analisi acustiche ed ambientali				
Responsabile Lavori D.Lsg. 81/08				
Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione D.Lsg 81/08				
Direzione Lavori U1				
Progettazione definitiva, esecutiva, strutturale ed impiantistica edifici				
Direzione Lavori Edifici				
Collaudi tecnico amministrativi U1 ed edifici				
Totale attività tecniche per MQ di SLV	€	135,00	**356.400,00**	5,76%
Oneri Permissori				
CC (716,66 x 1,05 x 12% x 5,65%) sulla SU	€	47,62	78.573,00	
U2 sulla SU	€	56,23	92.779,50	
Opere di Urbanizzazione primaria - stima per MQ di SU	€	160,00	264.000,00	
Pista ciclabile in stabilizzato (priva di illuminazione pubblica)			50,000,00	
Totale	€		**485.352,50**	7,86%
Costi Accessori				
Notarili	€		10.000,00	
Catastali	€		12.000,00	
Pubblicitari	€		20.000,00	
Mediazioni (1% su ricavi)	€		65.000,00	
IMU (500.000 x 10,50 per mille x 6 anni)	€		31.800,00	

Oneri Finanziari (3.000.000 x 1,5% x 6 anni)	€		270.000,00	
Costi Gestionali	€		40.000,00	
Totale			**448.800,00**	7,27%
Costo di Costruzione edifici ed aree pertinenziali				
Costo di Costruzione stimato	€		**4.092.000,00**	66,25%
(incidenza media per mq di SLV : € 1.550)				
totale costi			**5.882.552,50**	
Margine Lordo stimato per l'Attuatore				
Margine stimato per l'Attuatore : 4,76% dei costi complessivi	€		**294.004,90**	4,76%
Totale costi di sviluppo	**€**		**6.176.556,59**	**100,00%**
Ricavi dalle vendite - Stima				
Edilizia residenziale libera (stima valore medio di vendita per mq di SLV : 2.500 con aree cort.)	€		6.600.000,00	
	€			
Totale ricavi	€		**6.600.000,00**	
Utile Lordo Immobiliare	€		**423.443,41**	**6,86%**

L'analisi costi – ricavi sopra riportata evidenzia un livello di costi diretti e indiretti compatibile con i ricavi derivanti dalla commercializzazione edilizia. L'attività di trasformazione garantisce un utile lordo immobiliare, quale indicatore di redditività, positivo.

5. AGENDA DELLA VARIANTE PUNTUALE AL POC 2017

Con riguardo all'ambito ANS_C1.3 – sub comparto E, la tempistica di attuazione prevede le seguenti fasi:

- ⇒ **Ad avvenuta adozione** della Variante puntuale: cessione delle aree in disponibilità per la realizzazione della bretella stradale di connessione tra la via Emilia e via Nardi e relative pertinenze;
- ⇒ **Ad avvenuto completamento** della bretella stradale di connessione tra la via Emilia e via Nardi nonché delle reti facenti parte delle opere di urbanizzazione del Sub-comparto A necessarie per gli allacciamenti: presentazione del PdC convenzionato;
- ⇒ **Entro 30 giorni** dal rilascio del PdC convenzionato, sottoscrizione convenzione urbanistica.

Con riguardo all'ambito ANS_C2.1 "ex Ellebigi" la tempistica di attuazione prevede le seguenti fasi:

- ⇒ **Entro 6 mesi** dall'approvazione della Variante Puntuale al POC 2017: demolizione del-fabbricato esistente adibito a caseificio e smaltimento amianto;
- ⇒ **Entro 6 mesi** dall'approvazione della Variante Puntuale al POC 2017 e ad avvenuta realizzazione delle opere di adeguamento di via Dell'Ambiente: elaborazione e presentazione del PUA (in subordine le opere di adeguamento di via Dell'Ambiente potranno essere completate unitamente al completamento delle opere di urbanizzazione del comparto Ellebigi e queste ultime non potranno essere collaudate e cedute prima del collaudo e cessione dell'adeguamento di via dell'Ambiente);
- ⇒ **Entro 60 giorni** dall'approvazione del PUA: sottoscrizione convenzione urbanistica con contestuale cessione delle aree per attrezzature e spazi collettivi, nonché quelle relative alla pista ciclabile da via Olmatello a via Dell'Ambiente;
- ⇒ Realizzazione della pista ciclabile da via Olmatello a via Dell'Ambiente contestualmente alla realizzazione del tratto di circonvallazione a cui è in parte adiacente;
- ⇒ **Entro 6 mesi** dall'approvazione del PUA: demolizione della porzione di edificio connesso alle unità immobiliari ad uso abitativo.

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Disposizioni generali, elaborati costitutivi

1. **Elaborati costitutivi**. Sono elaborati costitutivi della Variante puntuale al POC 2017 i seguenti:

    1. Relazione - Norme di Attuazione - Rapporto Ambientale
    2. Relazioni geologico/sismiche
    3. Accordi ex art.18 LR 20/2000
    4. Localizzazione/Schema di assetto urbanistico/Area di cessione

2. L'attuazione degli interventi programmati dalla presente Variante puntuale al POC 2017 è regolata sia dalle disposizioni normative di seguito riportate, nonché da quanto contenuto negli accordi allegati (elaborato 3), nel Rapporto Ambientale (elaborato 1) e nelle Relazioni geologico-sismiche (elaborato 2), che dalle indicazioni grafiche contenute nell'elaborato 4.

3. L'elaborato 4 di cui al comma 1, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC, contiene le linee-guida dell'assetto urbanistico da realizzare contenenti lo schema di massima dei percorsi ciclabili per il collegamento con le reti esterne esistenti o previste, l'accesso alla viabilità esistente, le principali aree da sistemare e cedere al Comune come aree verdi e dotazioni ecologiche e ambientali, nonché, l'individuazione degli edifici preesistenti da conservare o da demolire.

4. Le indicazioni grafiche dell'elaborato 4 hanno valore vincolante per quanto riguarda il perimetro di comparto, salvo quanto consentito al comma 6, le altre indicazioni hanno valore di prestazioni richieste in termini di accessi dalla viabilità pubblica, connessioni viarie e ciclopedonali con l'esterno e di spazi ed attrezzature di interesse collettivo e di dotazioni ecologico ambientali necessarie per assicurare la sostenibilità dell'intervento e devono trovare specifica declinazione nell'ambito del progetto di PUA o di PdC convenzionato.

5. Il Piano Urbanistico Attuativo, fermo restando il rispetto di eventuali prescrizioni particolari dettate all'art. 3:

- definisce l'assetto urbanistico di comparto proponendo soluzioni anche differenti dalle indicazioni grafiche contenute nell'elaborato 4 di cui al comma 1, purché coerenti con quanto indicato ai commi 2 e 3 e purché non confliggano con le tutele e i vincoli di cui alle tavole n. 2 del PSC;
- sempre con riguardo agli schemi dell'elaborato 4, può proporre un posizionamento parzialmente diverso dei tracciati stradali, ove indicati, e dei percorsi ciclopedonali di urbanizzazione primaria individuati dal POC, fermo restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti e delle connessioni con la viabilità e le piste ciclabili all'esterno del comparto attuativo.

6. In sede di PUA le indicazioni grafiche dell'elaborato 4 potranno essere modificate anche in relazione a comprovati impedimenti dettati dallo stato di fatto quali, ad esempio, presenza di elettrodotti, metanodotti, reti tecnologiche in genere, particolari situazioni di natura ambientale in precedenza non accertabili, ovvero indicazioni e prescrizioni pervenute da Enti in fase di espressione di pareri di competenza.

   In sede di PdC convenzionato le indicazioni grafiche dell'elaborato 4 relative al perimetro ed all'ubicazione dell'accesso privato al sub-comparto E dell'ambito ANS_C.1.3 potranno subire modifiche in relazione all'effettiva ubicazione del manufatto della bretella stradale.

In ogni caso sia in sede di PUA che di PdC convenzionato potranno, altresì, essere proposte modeste variazioni del perimetro del sub-comparto come individuato nell'elaborato 4, e conseguentemente della St o Sf, previa attestazione tramite rilievo planimetrico e altimetrico su elementi certi e verificabili sul territorio tipo: canali, viabilità, recinzioni etc.. In tali casi è ammesso uno scostamento delle misure lineari di perimetro fino a 5.00 m, per un massimo di aumento della superficie territoriale pari al 2% dell'ambito di intervento.

7. La St e Sf riportata risulta di conseguenza indicativa e potrà subire modeste variazioni in sede di predisposizione del PUA o del PdC convenzionato, al fine di adeguarsi alle risultanze del rilievo topografico, di cui al comma precedente e della documentazione catastale confrontata con sovrapposizione alla superficie di intervento così come definita in sede di accordo ai sensi dell'art.18 LR20/2000 e s.m.i.
8. L'entità dell'edificabilità consentita espressa negli articoli che seguono non è modificabile in sede attuativa in base a differenti misurazioni da rilievo topografico.

Art. 2 ANS_C1.3 – Sub comparto E, assoggettato a Permesso di Costruire convenzionato

1. Subordinatamente alla realizzazione della bretella di collegamento tra la Via Tolara di Sopra e la Via Emilia ed alla realizzazione delle reti facenti parte delle opere di urbanizzazione dell'ambito ANS_C.1.3 Sub comparto A, il POC programma l'attuazione del sub-comparto E identificato con apposita simbologia nell'elaborato 4, assegnandovi una quota di edificabilità quale equo ristoro a fronte della cessione dell'area necessaria alla realizzazione della succitata bretella. La Sf complessiva è pari a circa 2500 mq.

2. Modalità di attuazione

L'intervento dovrà attuarsi tramite Permesso di Costruire convenzionato, rispettando tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 di cui all'elaborato 3;

3. **Indici e parametri urbanistico edilizi**

- Capacità insediativa massima: 160 mq di Su.

- SP min = 60% della Sf. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi.

- NP max = 2 piani fuori terra.

- Q max = 20% dell Sf.

- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) e come infrastrutture per l'urbanizzazione, attrezzature e spazi collettivi (U): monetizzazione ai sensi del comma 6 dell'art. 3.1.8 del RUE e secondo quanto stabilito dal relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 di cui all'elaborato 3.

4. **Usi ammissibili**

- a1

5. **Schema di assetto urbanistico e prescrizioni particolari e di sostenibilità**

L'elaborato 4 di cui all'art.1 riporta lo schema di riferimento per l'elaborazione del Permesso di Costruire convenzionato.

Sulla base di tale schema il soggetto attuatore si impegna:

a) a cedere le aree in proprietà, occorrenti per la realizzazione della bretella di collegamento tra la Via Tolara di Sopra e la Via Emilia, come individuate nell'elaborato 4 di cui all'art. 1 delle presenti norme, comprensive anche dello spazio necessario per la realizzazione delle relative pertinenze quali pista ciclabile, marciapiedi e verde;

b) a prevedere l'accesso carrabile privato a servizio del sub-comparto dalla bretella di collegamento tra la Via Tolara di Sopra e la Via Emilia, conformemente alle specifiche tecniche che saranno definite in sede di progettazione definitiva dell'opera. La realizzazione dell'accesso carrabile sarà a carico del soggetto attuatore della bretella;

Il Permesso di Costruire convenzionato deve altresì rispettare le indicazioni specifiche contenute nella relativa scheda di Valsat, di seguito richiamate:

a) applicazione del requisito di invarianza idraulica con allacciamento al sistema di laminazione e smaltimento delle acque meteoriche del comparto ANS_C1.3 sub-comparto A;

b) innalzamento del piano di calpestio del piano terreno della nuova costruzione ad una quota di sicurezza maggiore di 0,50 m rispetto al ciglio del canale di riferimento e l'adozione di accorgimenti atti ad aumentare la sicurezza di eventuali vani seminterrati;

c) la realizzazione di locali seminterrati è ammissibile a condizione che:

- le loro pareti perimetrali e il solaio di base siano realizzati a tenuta d'acqua;
- gli impianti elettrici in tali locali seminterrati siano realizzati con accorgimenti tali da assicurare la continuità del funzionamento dell'impianto anche in caso di allagamento.

d) In ogni caso dovrà essere richiesto il parere preventivo all'Autorità competente in materia circa l'inondabilità delle aree come previsto dal comma 5 dell'art. 4 della Direttiva per la Sicurezza Idraulica nei sistemi idrografici di pianura del bacino del Reno, nonché in relazione a quanto disposto dall'art. 28 delle Norme di attuazione della Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischio Alluvioni e i Piani Stralcio di bacino adottata con Delibera CI AbR n. 3/1 del 07.11.2016.

e) divieto di realizzazione di piani interrati;

f) ai fini del contenimento dei consumi idrici predisposizione di una doppia rete di approvvigionamento (acqua potabile e acqua non potabile);

g) realizzazione di reti separate di smaltimento reflui (acque nere e acque bianche) che dovranno allacciarsi alle reti del sub-comparto A; inoltre dovrà essere valutata la fattibilità di una rete per gli scarichi delle acque grigie separata da quella delle acque nere fino a piè dell'edificio. Qualora il titolare dell'intervento riscontri l'effettiva impossibilità di separare le reti delle acque grigie fino a piè dell'edificio, può richiederne l'esenzione al Comune, sulla base di una relazione tecnica-economica che ne specifichi la motivazione;

h) predisposizione di una Documentazione previsionale del clima acustico (rif. art. 8, L.447/95 e art. 10 L.R. 15/01; DGR 673/04 e art. 6.2.2. del RUE);

i) ai fini della sostenibilità energetica e della riduzione degli impatti sulla qualità dell'aria il nuovo edificio dovrà rispettare i requisiti minimi di prestazione energetica stabiliti dalla DGR 967/2015, come modificata dalla DGR 1715/2016;

l) vista la collocazione all'interno del Sistema collinare, effettuazione in sede di permesso di costruire di approfondimenti sugli aspetti paesaggistico-ambientali in relazione alla tipologia edilizia ed alle altezze, nonché realizzazione di una siepe verde, con essenze autoctone, a confine con il territorio rurale;

m) con riguardo alla presenza di un'area di concentrazione di materiali archeologici si dovrà richiedere, in sede di PdC convenzionato, parere alla competente Soprintendenza, fermo restando che ogni intervento è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente

Soprintendenza, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità del progetto edilizio con gli obiettivi di tutela;

n) applicazione delle eventuali prescrizioni geologico sismiche di cui all'elaborato 2 dell'art. 1 delle presenti norme. La relazione geologica e l'analisi geotecnica del terreno da allegarsi al PdC convenzionato dovrà fare riferimento alle prescrizioni specifiche indicate nelle schede relative ai singoli comparti riportate negli elaborati del Quadro Conoscitivo che accompagnano il PSC (Oz-B1.5.REL, Relazione geologica e Oz-B1.6a/b, Microzonazione sismica) e negli elaborati e nella Relazione Geologica e Sismica della presente Variante puntuale al POC 2017 (elaborato 2); tali prescrizioni specifiche sono da considerarsi parte integrante delle presenti norme.

In particolare è richiesto di provvedere:

- all'applicazione dei coefficienti di amplificazione sismica previsti per le zone 2 in riferimento alla categoria di suolo di fondazione individuata per gli interventi previsti (secondo quanto indicato dalla Del. C.R. Reg. 112/2007 come aggiornata dalla DGR 2193/2015);

- alla verifica delle condizioni morfologiche idrogeologiche e litologiche, in particolare si dovrà verificare se, in concomitanza di eventi sismici, le aree oggetto di edificazione possono essere soggette a fenomeni di amplificazione locale e/o a fenomeni di liquefazione e/o densificazione;

Per quanto riguarda il rischio sismico:

il PdC convenzionato dovrà fare riferimento ai parametri sismici riportati nella relazione Geologica e Sismica, desunti dall'analisi di microzonazione elaborata per il PSC e dallo studio sismico integrativo elaborato per il POC – Variante 2011 e allegato al POC 2017;

le analisi geognostiche e geofisiche necessarie per il prosieguo nelle successive fasi pianificatorie e progettuali, dovranno essere eseguite con strumentazione rispondente agli standard (ISRM, ASTM, BS, AGI), richiamati nella Circolare del 16/12/1999 n. 349/STC /D.P.R. n. 246 del 21 aprile 1993, art. 8 comma 6 "Concessione ai laboratori per lo svolgimento delle prove geotecniche sui terreni e sulle rocce ed il rilascio dei relativi certificati ufficiali". Questo documento di riferimento, si sottolinea, richiama l'utilizzazione soltanto di alcune tra le più diffuse prove geotecniche in sito "…per le quali esiste un consolidato bagaglio di conoscenze tecniche…". Per gli standard di fabbricazione di questi strumenti di indagine e per le norme d'esecuzione delle prove, la Circolare fa riferimento alle linee guida AGI 1977;

sono obbligatorie indagini geognostiche finalizzate alla definizione delle tessiture dei terreni interessati ed alla verifica del livello statico della falda locale, alla stima delle sue fluttuazioni massime, alla determinazione dei parametri geomeccanici locali. Il numero delle verticali d'indagine e la loro profondità dovranno essere congrue all'importanza delle opere di progetto (in ottemperanza al D.M. del 14/01/2008; linee guida AGI 1977);

valgono inoltre le ulteriori prescrizioni, ove applicabili, riportate nel parere sul vincolo sismico reso ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, allegato all'atto del Sindaco Metropolitano di Bologna n. 20244 del 12/04/2018.

7. Tempi di attuazione

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo riportato nell'elaborato 3 di cui all'art. 1 delle presenti norme.

Art. 3 Modifiche alla normativa dell'ambito ANS_C1.3, sub comparto A

1. Si modifica l' "*Art. 5- Comparto per nuovi insediamenti urbani nell'ambito ANS_C1.3 "via Tolara " e comparto AUC_4 (AUC A nel PSC)"* delle Norme di attuazione del POC 2017, come segue:

- al comma 3 sostituire il primo punto con: "*Capacità insediativa massima: 9.340 mq di Su complessiva di cui 5.640 (ANS_C1.3) e 3.700 (AUC4)*".
- al comma 5 aggiungere la lettera "*i) alla realizzazione, contestualmente alle opere di urbanizzazione, degli allacciamenti alle pubbliche utenze funzionali al sub-comparto E"*.
- al comma 6 modificare come segue la lettera a) "*applicazione del requisito di invarianza idraulica con la realizzazione di una vasca che lamini le acque meteoriche del comparto prima del loro ingresso in acque superficiali; tale vasca di laminazione dovrà avere volume di invaso sufficiente anche per la gestione delle portate del sub-comparto E; con riguardo alla bretella stradale si valuti la possibilità di preferire la gestione delle portate meteoriche con volumi di invaso dei fossi di guardia piuttosto che con vasche di laminazione; inoltre il PUA dovrà documentare la struttura delle reti fognarie di progetto ed in dettaglio i volumi e la struttura della vasca di laminazione verificata rispetto alla superficie impermeabilizzata e territoriale*";
- al comma 6 modificare il primo periodo come di seguito: "*Il Piano Urbanistico Attuativo deve essere accompagnato dagli elementi di analisi delle condizioni ambientali cui all'articolo 2, nonché dai commi da 2 a 13 dell'art. 4.8 del PSC e deve rispettare, oltre a quanto disposto ai commi precedenti, le indicazioni specifiche contenute nella relativa scheda di Valsat, di seguito richiamate. La Valsat del PUA dovrà considerare anche gli impatti cumulati con il limitrofo sub-comparto E".*

Art. 4 – Ambito per nuovi insediamenti urbani ANS_C2.1 "ex Ellebigi"

1. Nell'ambito per nuovi insediamenti urbani ANS_C2.1 il POC individua il sub-comparto "ex Ellebigi" che comprende i fabbricati e le relative pertinenze dell'ex caseificio "Ellebigi" da riqualificare; il tutto come meglio rappresentato nell' elaborato 4.
2. **Modalità di attuazione**

   Il sub-comparto, con una St di circa 12.567 mq ed individuato nell'elaborato 4 di cui all'art. 1 delle presenti norme è da attuarsi tramite PUA. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 di cui all'elaborato 3 dell'art. 1 delle presenti norme. Il PUA potrà avere validità di permesso di costruire.
3. **Indici e parametri urbanistico edilizi**

   - Capacità insediativa massima: 1649,25 mq di Su.

   - SP min = 40% della ST e almeno il 40% della Sf. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi.

   - NP max = 3 piani fuori terra.

   - Q max = 40% dell'SF.

- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1), come 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. Le aree destinate a verde pubblico (U) nella quantità minima prescritta dal capo 3.1 del RUE saranno reperite in area esterna al sub-comparto come individuata nell'elaborato 4.

4. **Usi ammissibili**

- a1, a2, e1, e2, d1, d2, d3, d5.
- Gli usi diversi dalla residenza possono interessare non oltre il 20% della Su,
- nelle aree cedute al Comune come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi d7.1, g1, g3, g5, g6.

5. **Schema di assetto urbanistico e prescrizioni particolari**

L'elaborato 4 di cui all'art. 1 delle presenti norme riporta lo schema di assetto urbanistico che costituisce riferimento per l'elaborazione del PUA.

Sulla base di tale schema i soggetti attuatori si impegnano, in aggiunta alle dotazioni territoriali minime di cui al precedente comma 3:

a) a progettare, realizzare e cedere al Comune la pista ciclopedonale di collegamento tra via Dell'Ambiente e via Olmatello come individuata nell'elaborato 4; tale pista ciclopedonale sarà realizzata in parte in adiacenza al nuovo accesso carrabile alle proprietà di cui ai civici 42 – 42/a e 42/b di Via Olmatello a partire dalla Via dell'Ambiente, previsto dal progetto della circonvallazione 1° stralcio lotto B, ed in parte in adiacenza alla circonvallazione stessa;

I soggetti attuatori si impegnano altresì a presentare la proposta di PUA per l'attuazione del comparto ad avvenuta realizzazione delle opere di adeguamento della Via Dell'Ambiente o in alternativa, qualora non ancora realizzate, ad inserirle nel PUA stesso al fine di realizzarle contestualmente alle opere di urbanizzazione.

6. **Sostenibilità ambientale della trasformazione**

Il Piano Urbanistico Attuativo deve essere accompagnato dagli elementi di analisi delle condizioni ambientali cui ai commi da 2 a 13 dell'art. 4.8 del PSC e deve rispettare, oltre a quanto disposto ai commi precedenti, le indicazioni specifiche contenute nella relativa scheda di Valsat, di seguito richiamate:

a) applicazione del requisito di invarianza idraulica con realizzazione di una rete di raccolta delle acque bianche con recapito nel Rio Marzano il quale, a sua volta, può defluire, in caso di necessità, all'interno della vasca di laminazione esistente posta a sud della linea ferroviaria;

b) innalzamento del piano di calpestio del piano terreno delle nuove costruzioni ad una quota di sicurezza maggiore di 0,50 m rispetto al ciglio del canale di riferimento e l'adozione di accorgimenti atti ad aumentare la sicurezza di eventuali vani seminterrati;

c) la realizzazione di locali seminterrati o interrati è ammissibile a condizione che:

- le loro pareti perimetrali e il solaio di base siano realizzati a tenuta d'acqua;
- gli impianti elettrici in tali locali interrati o seminterrati siano realizzati con accorgimenti tali da assicurare la continuità del funzionamento dell'impianto anche in caso di allagamento.

d) In ogni caso dovrà essere richiesto il parere preventivo al Consorzio della Bonifica Renana circa l'inondabilità delle aree come previsto dal comma 5 dell'art. 4 della Direttiva per la Sicurezza Idraulica nei sistemi idrografici di pianura del bacino del Reno, nonché in relazione a quanto disposto dall'art. 28 delle Norme di attuazione della Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischio Alluvioni e i Piani Stralcio di bacino adottata con Delibera CI AbR n. 3/1 del 07.11.2016.

e) Inoltre, ai fini della tutela qualitativa della risorsa idrica, qualora si riscontri in sede di PUA una profondità della falda, alla sua massima escursione, inferiore a m. 2,00 dal piano di campagna, non potranno essere realizzati piani interrati se non con le caratteristiche di cui alla lett. c) precedente e comunque privi di impianto di pompaggio;

f) ai fini del contenimento dei consumi idrici, in sede di rilascio del permesso di costruire è fatto obbligo di realizzare la predisposizione di una doppia rete di approvvigionamento (acqua potabile e acqua non potabile); dovrà comunque essere potenziata la rete idrica fuori comparto, nel tratto

compreso tra la rotatoria tra le vie dell'Ambiente e Giovanni XXIII ed il comparto, secondo le prescrizioni del soggetto gestore del SII;

g) realizzazione di reti separate di smaltimento reflui (acque nere e acque bianche); il PUA dovrà documentare la struttura delle reti fognarie di progetto ed in dettaglio i volumi e la struttura della vasca di laminazione verificata rispetto alla superficie impermeabilizzata e territoriale; inoltre, in sede di rilascio del permesso di costruire dovrà essere valutata la fattibilità di una rete per gli scarichi delle acque grigie separata da quella delle acque nere fino a piè dell'edificio. Qualora il titolare dell'intervento urbanistico riscontri l'effettiva impossibilità di separare le reti delle acque grigie fino a piè dell'edificio, può richiederne l'esenzione al Comune, sulla base di una relazione tecnica - economica che ne specifichi la motivazione;

h) obbligo, in sede di PUA, di predisporre una Documentazione previsionale del clima acustico (rif. art. 8, L.447/95 e art. 10 L.R. 15/01; DGR 673/04 e art. 6.2.2. del RUE). In fase di progettazione urbanistica dell'intero comparto e nell'ottica di perseguimento dell'obiettivo di rispetto dei valori limite di II classe per le aree residenziali, dovrà essere posta particolare attenzione alla sorgente emissiva rappresentata dalla circonvallazione nord. Il PUA, dovrà definire, se necessarie, misure di mitigazione sia di tipo indiretto (disposizione dell'edificato) che diretto (dune in terra e fasce arboreo arbustive di adeguata densità);

i) ai fini della sostenibilità energetica e della riduzione degli impatti sulla qualità dell'aria i nuovi edifici dovranno rispettare i requisiti minimi di prestazione energetica stabiliti dalla DGR 967/2015, come modificata dalla DGR 1715/2016;

l) in sede di PUA si provvederà alla quantificazione della dotazione di parcheggi predisposti all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, sulla base delle disposizioni di cui all' art. 3.1.1 comma 4 del RUE;

m) 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;

n) demolizione dei fabbricati esistenti, con particolare attenzione allo smaltimento dell'amianto presente, nel rispetto delle vigenti normative; ed effettuazione delle analisi del sito specifiche atte a rilevare l'eventuale necessità di attivare procedimenti di bonifica dei terreni;

o) gli edifici dovranno essere costruiti all'esterno della fascia di rispetto della DPA degli elettrodotti esistenti, come dichiarata dal Gestore. Il PUA dovrà rendere dimostrazione grafica in pianta ed eventualmente in sezione del rispetto di tale condizione. All'interno della fascia di rispetto della DPA non potranno in ogni caso essere realizzati luoghi e/o aree destinate ad una permanenza prolungata di persone per tempi superiori alle quattro ore giornaliere e/o aree verdi attrezzate ed aree gioco.

p) applicazione delle prescrizioni geologico sismiche di cui all'elaborato 2 dell'art. 1 delle presenti norme. La relazione geologica e l'analisi geotecnica del terreno da allegarsi al PUA dovrà altresì fare riferimento alle prescrizioni specifiche indicate nelle schede relative ai singoli comparti riportate negli elaborati del Quadro Conoscitivo che accompagnano il PSC (Oz-B1.5.REL, Relazione geologica e Oz-B1.6a/b, Microzonazione sismica) e negli elaborati e nella Relazione Geologica e Sismica della presente Variante puntuale al POC 2017 (elaborato 2); tali prescrizioni specifiche sono da considerarsi parte integrante delle presenti norme.

In particolare è richiesto di provvedere:

- all'applicazione dei coefficienti di amplificazione sismica previsti per le zone 2 in riferimento alla categoria di suolo di fondazione individuata per gli interventi previsti (secondo quanto indicato dalla Del. C.R. Reg. 112/2007 come aggiornata dalla DGR 2193/2015);

- alla verifica delle condizioni morfologiche idrogeologiche e litologiche, in particolare si dovrà verificare se, in concomitanza di eventi sismici, le aree oggetto di edificazione possono essere soggette a fenomeni di amplificazione locale e/o a fenomeni di liquefazione e/o densificazione;

Per quanto riguarda il rischio sismico:

il PUA dovrà fare riferimento ai parametri sismici riportati nella relazione Geologica e Sismica, desunti dall'analisi di microzonazione elaborata per il PSC e dallo studio sismico integrativo elaborato per il POC – Variante 2011 e allegato al POC 2017;

le analisi geognostiche e geofisiche necessarie per il prosieguo nelle successive fasi pianificatorie e progettuali, dovranno essere eseguite con strumentazione rispondente agli standard (ISRM, ASTM, BS, AGI), richiamati nella Circolare del 16/12/1999 n. 349/STC /D.P.R. n. 246 del 21 aprile 1993, art. 8 comma 6 "Concessione ai laboratori per lo svolgimento delle prove geotecniche sui terreni e sulle rocce ed il rilascio dei relativi certificati ufficiali". Questo documento di riferimento, si sottolinea, richiama l'utilizzazione soltanto di alcune tra le più diffuse prove geotecniche in sito "…per le quali esiste un consolidato bagaglio di conoscenze tecniche…". Per gli standard di fabbricazione di questi strumenti di indagine e per le norme d'esecuzione delle prove, la Circolare fa riferimento alle linee guida AGI 1977;

sono obbligatorie indagini geognostiche finalizzate alla definizione delle tessiture dei terreni interessati ed alla verifica del livello statico della falda locale, alla stima delle sue fluttuazioni massime, alla determinazione dei parametri geomeccanici locali. Il numero delle verticali d'indagine e la loro profondità dovranno essere congrue all'importanza delle opere di progetto (in ottemperanza al D.M. del 14/01/2008; linee guida AGI 1977);

valgono inoltre le ulteriori prescrizioni, ove applicabili, riportate nel parere sul vincolo sismico reso ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, allegato all'atto del Sindaco Metropolitano di Bologna n. 20244 del 12/04/2018.

7. Tempi di attuazione

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo riportato nell'elaborato 3 di cui all'art. 1 delle presenti norme.

RAPPORTO AMBIENTALE

La Variante Puntuale al Piano Operativo Comunale 2017 deve essere accompagnata da una valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (ValSAT), come richiesto dall'art. 5 della L.R. 20/2000, in quanto non rientrante nei casi di esclusione declinati al comma 5 del citato articolo.

Occorre tuttavia considerare che trattasi nel complesso di interventi urbanistici di limitata incidenza sia sotto il profilo dell'estensione del territorio urbanizzabile (circa 15000 mq aggiunti), sia sotto il profilo del dimensionamento (+ 1649,25 mq di Su.) e, quindi del carico urbanistico. Non sono previste funzioni terziarie (se non quelle compatibili con la residenza) e o produttive.

Inoltre la presente Variante non definisce il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, II-bis, III e IV del D.Lgs 152/2006.

Dal punto di vista metodologico la valutazione degli effetti ambientali e territoriali è restituita nella forma della "scheda d'ambito" come per il POC 2017 a cui si aggiungono le schede relative al nuovo Sub-comparto E dell'ambito ANS_C1.3 e del sub-comparto "ex Ellebigi" dell'ambito ANS_C2.1.

SCHEDA N. 2 BIS. COMPARTO PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI - ANS_C 2.1 "EX ELLEBIGI".

Figura 1. Localizzazione su ortofoto AGEA 2014

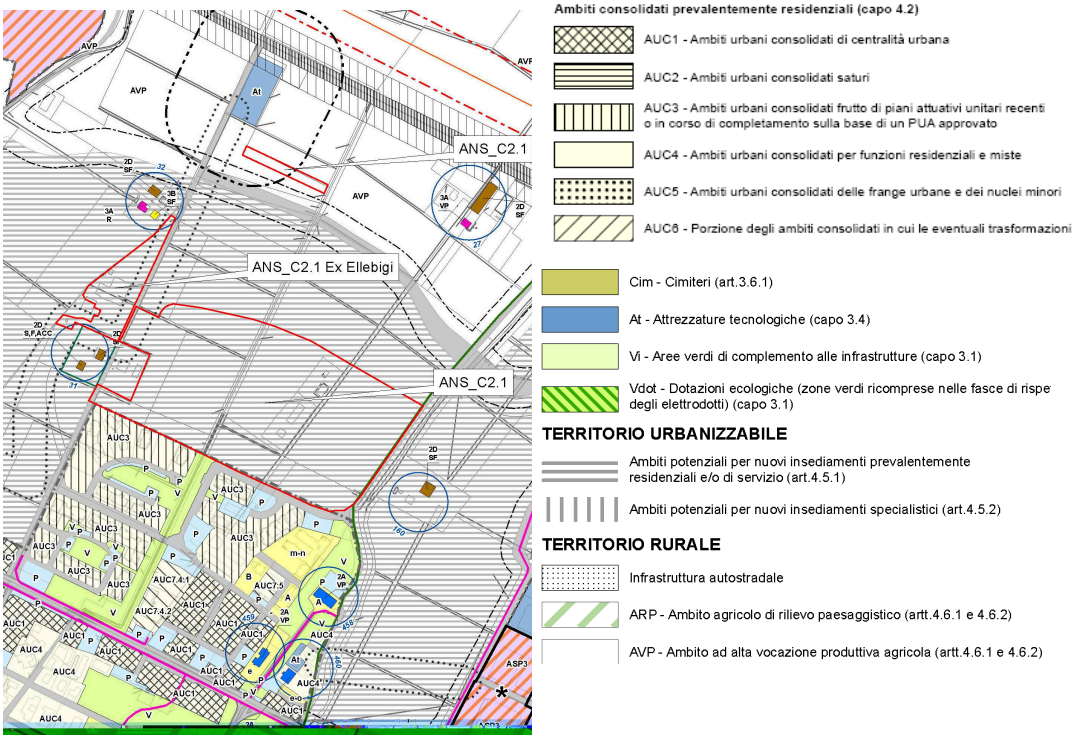


Figura 2 Stralcio tavola OZ 1.2 RUE

Inquadramento urbanistico L'areale ricade nell'Unità di Paesaggio della "pianura orientale". Si tratta di un'area produttiva dismessa (ex caseificio Ellebigi) situata lungo via dell'Ambiente. Il PSC classifica l'area entro il più ampio ambito di potenziale sviluppo urbano per funzioni prevalentemente residenziali denominato "ANS_C2.n". Carico urbanistico previsto: circa 24 alloggi per circa 60 abitanti	
Interferenze con vincoli e fasce di rispetto	L'area ricade all'interno delle aree di pericolosità P2 (alluvioni poco frequenti) come individuate nelle mappe di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni della "Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischio Alluvioni e i Piani Stralcio di bacino" adottata con Delibera CI AbR n. 3/1 del 07.11.2016. L'area ricade all'interno del settore di ricarica indiretta (B) della falda acquifera sotterranea (zone di protezione delle acque sotterranee di pedecollina-pianura, come delimitate dal PTCP). L'area è inoltre interessata da un alveo attivo (art. 2.2. del PSC) che la percorre da sud a nord. In sede PUA occorrerà salvaguardare questo elemento come richiesto dal PSC, osservando una fascia verde di rispetto di 5 metri. Lungo via dell'Ambiente è presente una fascia di rispetto di una linea elettrica di MT.
Sicurezza geologica, sismica e idraulica	Per quanto riguarda gli aspetti geologico-sismici si rinvia alla relazione allegata alla presente Variante Puntuale al POC 2017. Relativamente agli aspetti idraulici si prevede l'immissione delle acque bianche nel Rio Marzano dove è presente una vasca di espansione, oltre il rilevato della Ferrovia MI-BO, che limita la portata massima transitante nel corso d'acqua. Inoltre, ad oggi, la superficie impermeabilizzata è pari a circa il 65 % della St del sub-comparto e con l'attuazione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica diminuirà di almeno il 5%. Si ritiene opportuno l'innalzamento del piano di calpestio del piano terreno delle nuove costruzioni ad una quota di sicurezza maggiore di 0, 50 m rispetto al ciglio del canale di riferimento e l'adozione di accorgimenti atti ad aumentare la sicurezza dei vani interrati. Inoltre, in fase attuativa, dovrà essere acquisito il parere preventivo del Consorzio della Bonifica Renana previsto dal comma 5 dell'art. 4 della Direttiva per la Sicurezza Idraulica nei sistemi idrografici di pianura del bacino del Reno. Anche in relazione alla collocazione del comparto nel settore B delle "zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura", si prevede un indice di permeabilità minimo del 35% della ST. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi.

Accessibilità	Buona accessibilità carrabile da via dell'Ambiente che tuttavia deve essere adeguata nella sezione (opera connessa all'attuazione del limitrofo comparto Parco Centonara ma la cui realizzazione è fattore condizionante l'attuazione). Con l'attuazione della circonvallazione migliorerà l'accessibilità alla stazione del SFM. La via Emilia, che dista 450 mt, è percorsa da linee bus (19, 90, 94, 101, 106, 130, 132) con fermate nel Capoluogo. L'accessibilità ciclopedonale migliorerà con la realizzazione della connessione ciclabile tra via Olmatello e via dell'Ambiente.
Rete idrica e reti energetiche (gas e elettricità)	Il Soggetto gestore del servizio idrico integrato ha evidenziato la necessità di potenziare la rete idrica a servizio del comparto nel tratto compreso tra la rotatoria tra le vie dell'Ambiente e Giovanni XXIII ed il comparto. Ai fini del contenimento dei consumi idrici ai sensi dell'art. 13.4 (requisiti degli insediamenti in materia di uso razionale delle risorse idriche) della variante al PTCP in recepimento del Piano di Tutela delle Acque, in sede di rilascio del permesso di costruire è fatto obbligo di realizzare la predisposizione di una doppia rete di approvvigionamento: acqua potabile e acqua non potabile.
Smaltimento reflui e depurazione	L'areale è facilmente allacciabile a rete fognaria recapitante in depuratore. Dovranno essere previste reti separate di smaltimento reflui (acque nere e acque bianche). Per quanto riguarda le acque grigie, ai sensi dell'art. 13.2 (requisiti degli insediamenti in materia di smaltimento e depurazione dei reflui) della variante al PTCP in recepimento del Piano di Tutela delle Acque, in sede di rilascio del permesso di costruire dovrà essere valutata la fattibilità di una rete per gli scarichi delle acque grigie separata da quella delle acque nere fino a piè dell'edificio. Qualora il titolare di interventi urbanistici riscontri l'effettiva impossibilità di separare le reti delle acque grigie fino a piè dell'edificio, può richiederne l'esenzione al Comune, sulla base di una relazione tecnica-economica che ne specifichi la motivazione.

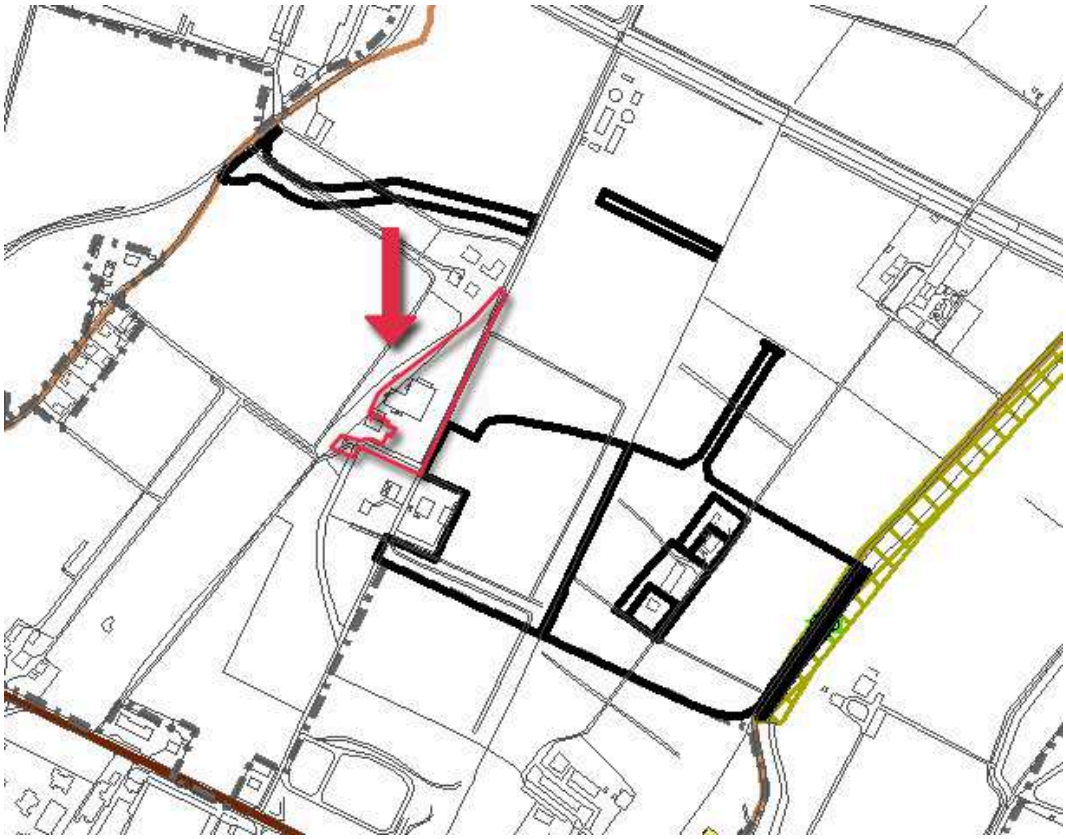


Figura 3 Stralcio elaborato di PSC: Oz-PSC.2.1"Tutele e vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e ambientale" – fonte: POC – variante 2011 (riedizione)

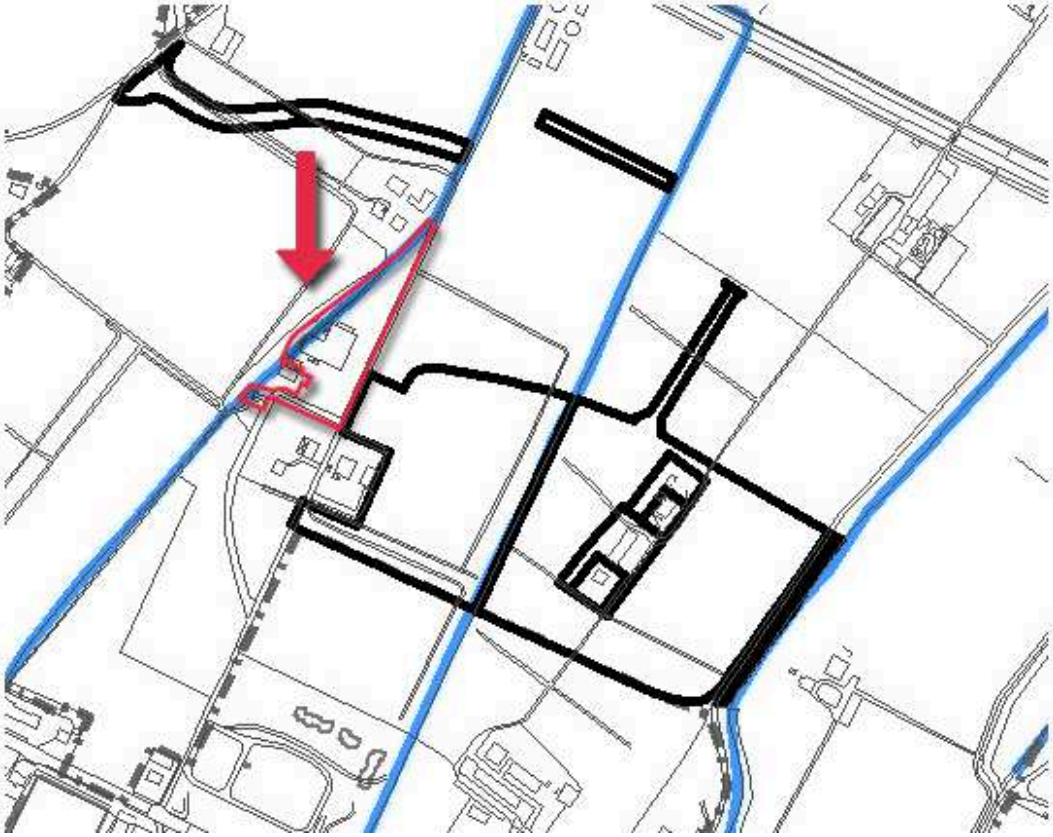


Figura 4 Stralcio elaborato di PSC Oz-PSC.2.2 "Tutele e vincoli relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio" – fonte: POC – variante 2011 (riedizione)

Figura 5 Settori di ricarica acquiferi (settore B) – Variante PTCP adeguamento al PTA – fonte: POC – variante 2011 (riedizione)

Ambiente acustico

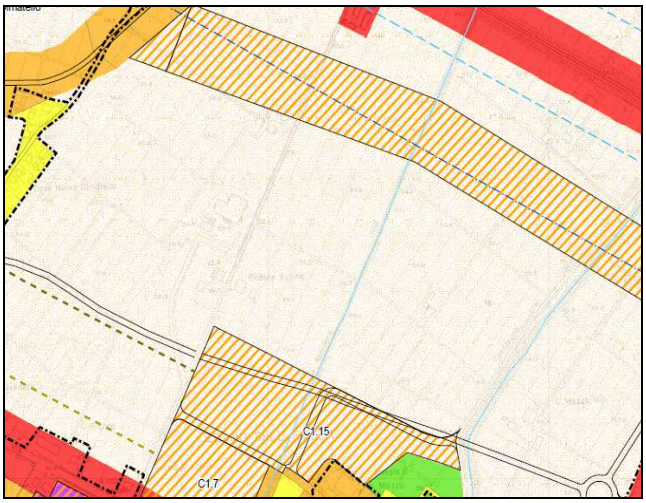


Figura 6 Zonizzazione acustica comunale

Legenda

Linee di perimetrazione delle aree urbanizzate (art.13)

Classificazione esistente

- CLASSE I - Aree particolarmente protette
- CLASSE II - Aree prevalentemente residenziali
- CLASSE II - Aree extraurbane-zone di montagna
- CLASSE III - Aree di tipo misto
- CLASSE III - Aree extraurbane-zone agricole
- CLASSE IV - Aree ad intensa attività umana
- CLASSE V - Aree prevalentemente produttive
- Aree destinate a : Protezione Civile-Forze Armate-Forze di Pubblica Sicurezza

Aree di espansione

- CLASSE I - Aree di progetto particolarmente protette
- CLASSE II - Aree di progetto prevalentemente residenziali
- CLASSE III - Aree di progetto di tipo misto
- CLASSE IV - Aree di progetto ad intensa attività umana
- CLASSE V - Aree di progetto prevalentemente produttive

Fasce di pertinenza ferroviaria

- Fascia "A" di rispetto ferroviario (D.P.R.459/98)
- Fascia "B" di rispetto ferroviario (D.P.R.459/98)

Fasce di pertinenza strale

- Fascia "A" di rispetto stradale (D.P.R.142/04)
- Fascia "B" di rispetto stradale (D.P.R.142/04)
- Fascia unica di rispetto stradale (D.P.R.142/04)

Leq diurno [dBA] stato attuale
Leq notturno [dBA] stato attuale

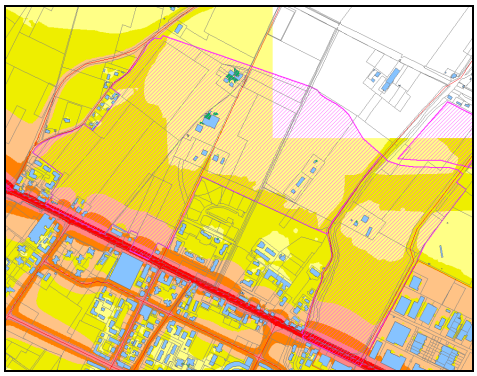


Figura 7 Mappatura acustica di periodo diurno – fonte: POC – variante 2011 (riedizione)

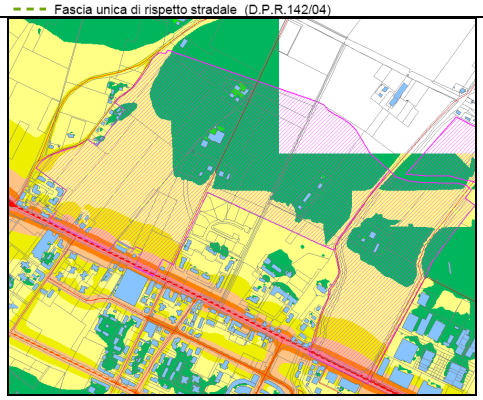
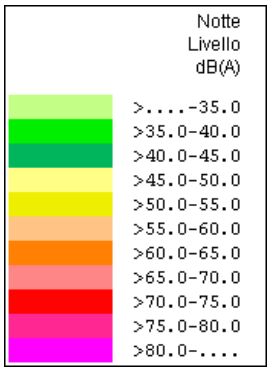
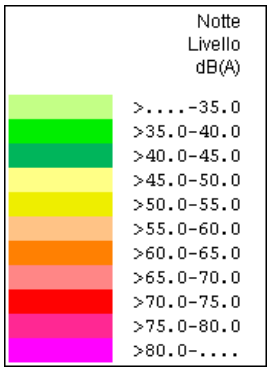
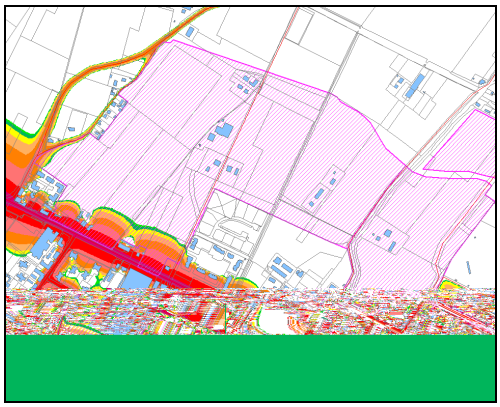
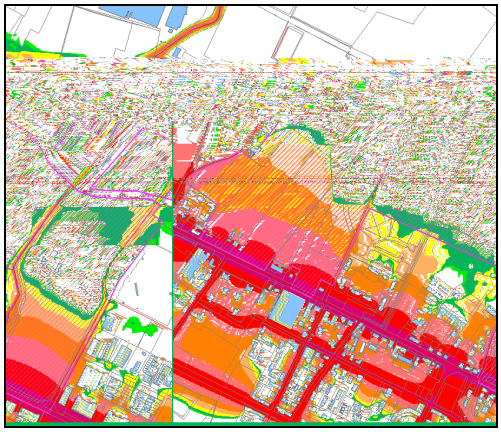
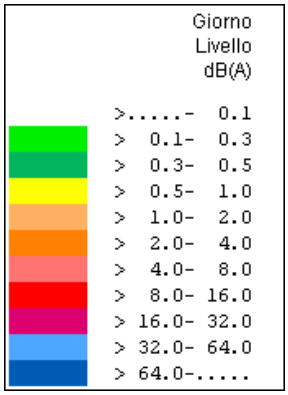
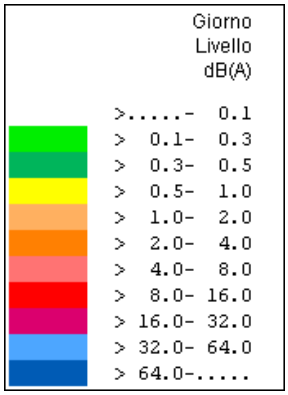


Figura 8. Mappatura acustica di periodo notturno – fonte: POC – variante 2011 (riedizione)

Legenda mappatura

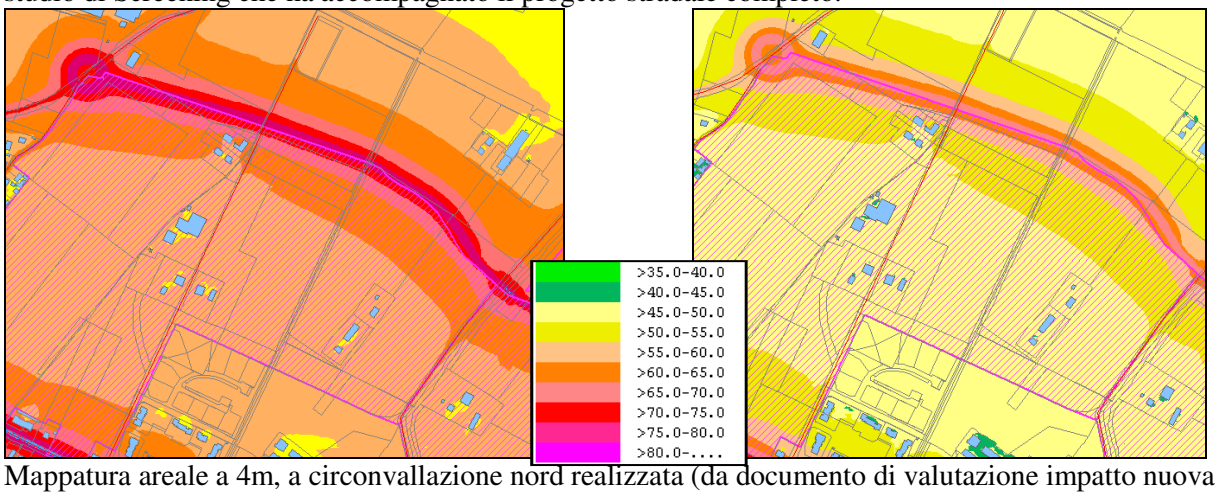




Superamento dei valori limite caratteristici della II classe acustica (55 dBA diurni e 45 dBA notturni)i	 **Figura 9. Mappatura acustica di periodo diurno – fonte: POC – variante 2011 (riedizione)**	 **Figura 10 Mappatura acustica di periodo notturno – fonte: POC – variante 2011 (riedizione)**
Legenda superamenti		

L'areale si trova ubicato in località Capoluogo, a circa 350 m dalla via Emilia. Di seguito si riportano le valutazioni preliminari sul clima acustico effettuate in sede di POC variante 2011, aggiornate ove possibile.
Le tavole di mappatura acustica riportano i livelli sonori presenti sul territorio comunale (da monitoraggi eseguiti nel 2006-2007) ad una quota di 4m di altezza ed hanno restituito per l'areale in esame livelli sonori minori di 55dBA per il periodo diurno e di 50dBA per il notturno.
All'area occupata dall'ANS_C2.1 è attribuibile una II classe acustica di progetto secondo i criteri utilizzati dalla ZAC vigente per le aree prevalentemente residenziali.
Il comparto prevede la realizzazione di 24 nuove abitazioni pari a circa 60 nuovi abitanti;
L'introduzione di nuove residenze dal punto di vista acustico determina in prevalenza impatti legati ai veicoli indotti dalle stesse. Tali veicoli si riverseranno sulle vicine arterie stradali esistenti e future ed il delta di traffico legato alla realizzazione del presente comparto è positivo.
Lo scenario futuro legato anche all'attuazione dell'ANS_C2.1 e di una porzione di circonvallazione nord sarà molto diverso da quello che oggi caratterizza l'areale.
Sarà pertanto necessario pianificare e progettare attentamente la distribuzione degli edifici sull'areale, tenendo conto della relazione di clima acustico in cui verrà valutato l'effettivo carico veicolare e impiantistico introdotto dall'attuazione del comparto.
Si rende perciò necessaria un'attenta valutazione di clima acustico, ponendo particolare attenzione all'asse di circonvallazione.

Con riguardo al nuovo asse di circonvallazione si riportano di seguito estratti delle mappe acustiche dello studio di Screening che ha accompagnato il progetto stradale completo.



Mappatura areale a 4m, a circonvallazione nord realizzata (da documento di valutazione impatto nuova circonvallazione nord).
Da essa si evince che la realizzazione della circonvallazione nord comporterà un incremento dei livelli sonori attesi presso il sub-comparto "ex Ellebigi", analogamente al limitrofo ambito ANS_C2.1 "Parco Centonara", indicativamente pari a 5dBA.
In fase di progettazione urbanistica del sub-comparto e nell'ottica di perseguimento dell'obiettivo di rispetto dei valori limite di II classe per le aree residenziali, si dovrà tener in adeguato conto anche tale sorgente e se necessarie, il PUA, dovrà definire delle misure di mitigazione che potranno essere di tipo fisico (dune in terra e fasce arboreo arbustive di adeguata densità), ovvero di tipo indiretto, lavorando sulla posizione prevista per il nuovo edificato ed i relativi affacci in relazione alle attese immissioni da traffico.
Sarà comunque necessario attualizzare la caratterizzazione dell'areale in sede di piano attuativo, mediante predisposizione di una valutazione previsionale di clima acustico (rif. art. 8, L.447/95 e art. 10 L.R. 15/01; DGR 673/04) focalizzata sull'area, in grado di restituire informazioni aggiornate circa il reale clima acustico di zona al momento dell'intervento e di guidare verso la corretta progettazione delle eventuali opere di mitigazione acustica necessarie per il rispetto dei valori limite.

Qualità dell'aria	Il comune di Ozzano dell'Emilia ricade all'interno delle zone classificate nel Piano Aria Integrato Regionale (adottato con DGR n. 1180 del 21 luglio 2014) come zone di superamento hot spot PM10, ovvero si trova in una porzione di territorio critica ove sussistono superamenti o dove è particolarmente elevato il rischio di superamento del valore limite e/o delle soglie di allarme. L'areale si trova a circa 450m dalla via Emilia e, nella porzione più settentrionale, a meno di 100 m dal tracciato della nuova circonvallazione nord (quindi oltre la fascia di rispetto di cui all'art. 13.8 del PTCP). L'attuazione del comparto comporta 24 nuove abitazioni che determineranno un delta positivo di emissioni in atmosfera legate al traffico indotto ed alle emissioni da riscaldamento civile. E' da evidenziare che la circonvallazione nord una volta completata e aperta al traffico determinerà un miglioramento delle condizioni della popolazione che risiede o lavora prossima alla via Emilia, concorrendo così al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale di PSC: riduzione popolazione esposta all'inquinamento. Anche con riferimento a quanto richiesto alla VAS/VALSAT dall'art. 8 delle Norme del PAIR si individuano le seguenti misure di mitigazione/compensazione: - In riferimento alle emissioni da riscaldamento civile, tutti i nuovi edifici dovranno rispettare i requisiti minimi di prestazione energetica stabiliti dalla DGR 967/2015, come modificata dalla DGR 1715/2016. Tale prescrizione consente di contenere le emissioni legate ai consumi energetici delle nuove residenze. - Il comparto inoltre, sempre in coerenza con quanto indicato dagli obiettivi di sostenibilità ambientale del PSC (contenimento emissione inquinanti) viene realizzato in prossimità di fermate di trasporto pubblico e di piste ciclabili esistenti e di progetto, nell'ottica di promuovere così l'utilizzo di un mezzo alternativo all'automobile e ridurre la possibile incidenza sul territorio delle emissioni dovute alle nuove quote traffico. - in sede di PUA si provvederà alla quantificazione della dotazione di parcheggi predisposti all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, sulla base delle disposizioni di cui all' art. 3.1.1 comma 4 del RUE.

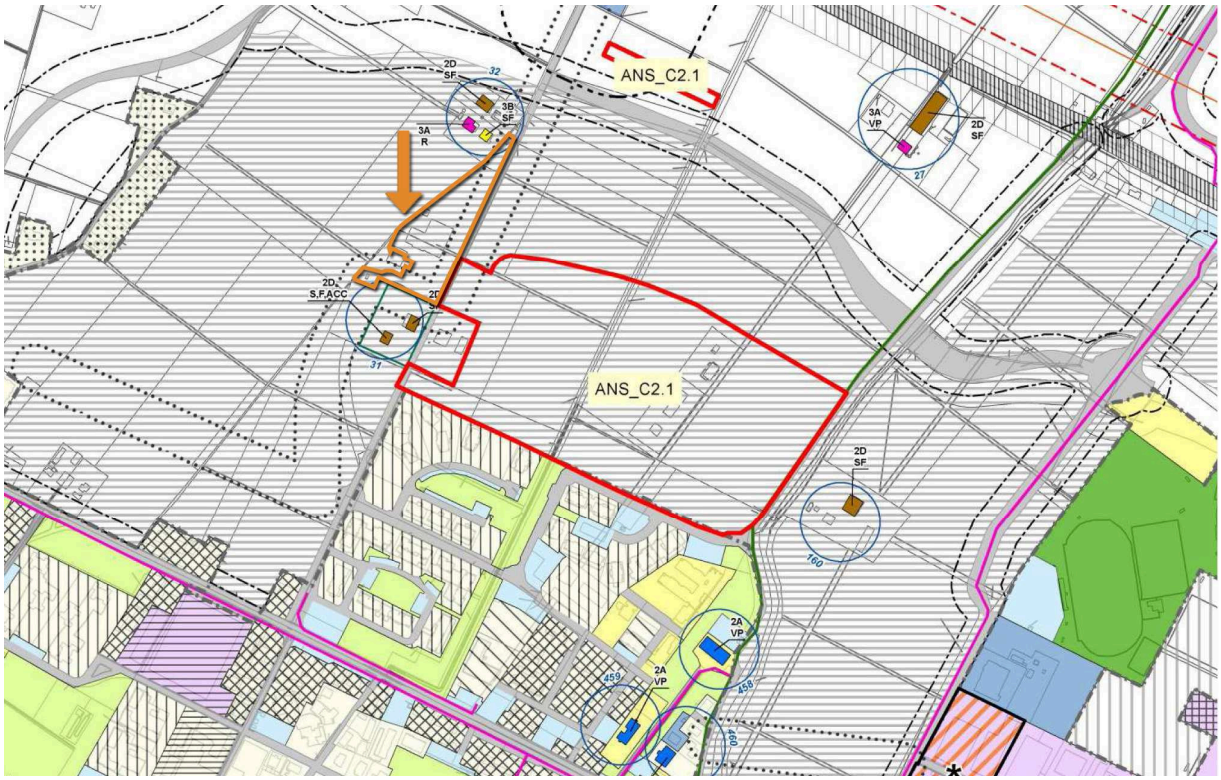


Figura 11 Edifici di interesse storico architettonico e testimoniale (rif. Tav. OZ1.2 RUE).

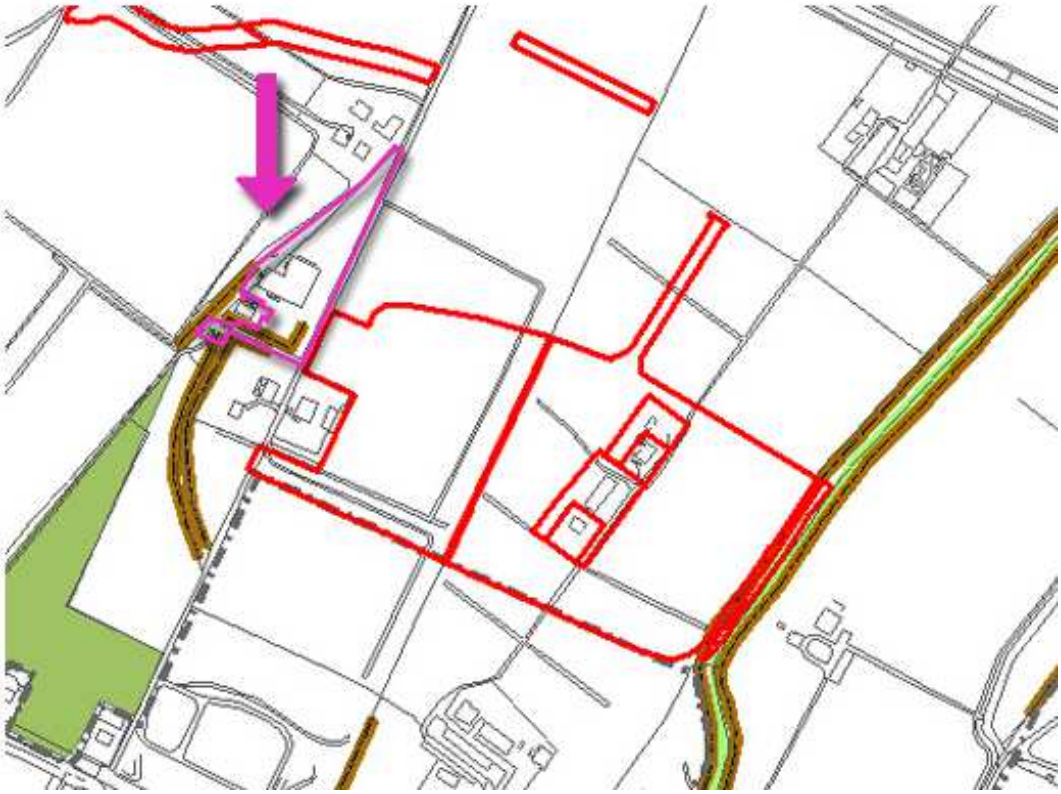


Figura 12 Elementi vegetazionali (QC PSC). – fonte: POC – variante 2011 (riedizione)

Paesaggio ed elementi storico-architettonici-testimoniali	L'ambito è oggi in parte degradato per la presenza di un immobile produttivo dismesso, tuttavia è collocato in un areale a dominante rurale, con alcuni elementi vegetazionali di pregio segnalati dal PSC (siepi) . L'intervento può comunque ritenersi migliorativo sotto il profilo paesaggistico eliminando una situazione di degrado. Si ritiene inoltre opportuno realizzare una fascia a verde di ambientazione lungo il confine con il territorio rurale, salvaguardando gli esemplari arborei e le siepi esistenti.

SCHEDA N. 3 BIS . - COMPARTO PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI - AMBITO ANS_C1.3 "VIA TOLARA" – SUB COMPARTO E

Figura 13 Localizzazione su ortofoto AGEA 2014

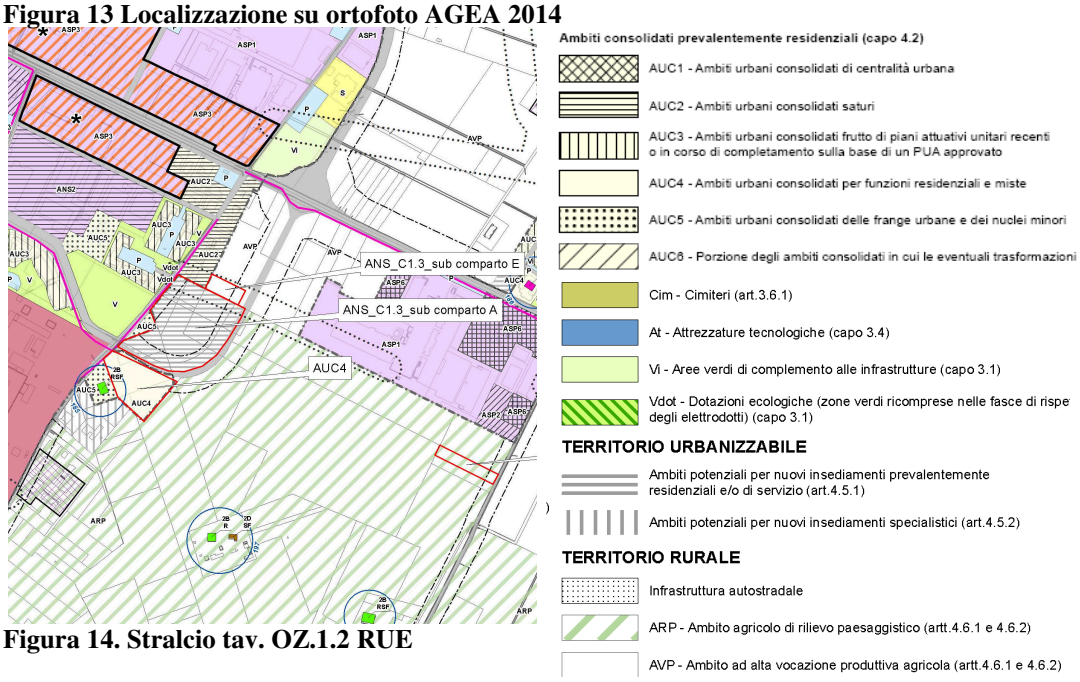


Figura 14. Stralcio tav. OZ.1.2 RUE

Inquadramento urbanistico La Variante puntuale al POC 2017 individua e pone in attuazione una porzione dell'ambito di nuovo insediamento ANS_C.1.3 soggetta a Permesso di costruire convenzionato, denominata Sub-comparto E e conferma la realizzazione della strada di collegamento fra la Via Emilia e Via Nardi, mediante la cessione dei terreni a ciò necessari. Carico urbanistico previsto: si prevede la realizzazione di 2 alloggi per circa 5 abitanti.	
Interferenze con vincoli o fasce di rispetto	Parte del sub-comparto è interessato dalla fascia di rispetto stradale della bretella di collegamento tra via Emilia e via E. Nardi. Una porzione del sub-comparto è interessata anche dalla fascia di rispetto di una linea elettrica di MT, che tuttavia risulta essere stata interrata. L'area ricade all'interno del settore di ricarica indiretta (B) della falda acquifera sotterranea (zone di protezione delle acque sotterranee di pedecollina-pianura, come delimitate dal PTCP).
Sicurezza geologica, sismica e idraulica	Per quanto riguarda gli aspetti geologico-sismici si rinvia alla relazione allegata alla Variante puntuale al POC 2017 (elaborato 2) . Si prescrive l'applicazione del requisito di invarianza idraulica e lo smaltimento delle acque meteoriche avverrà allacciandosi alla rete scolante del sub-comparto ANS_C.1_3,sub comparto A; Si ritiene opportuno l'innalzamento del piano di calpestio del piano terreno delle nuove costruzioni ad una quota di sicurezza maggiore di 0, 50 m rispetto al ciglio del canale di riferimento e l'adozione di accorgimenti atti ad aumentare la sicurezza dei vani interrati. Inoltre, ai fini del rilascio del Permesso di costruire conv., dovrà essere acquisito il parere preventivo del Consorzio della Bonifica Renana previsto dal comma 5 dell'art. 4 della Direttiva per la Sicurezza Idraulica nei sistemi idrografici di pianura del bacino del Reno. Anche in relazione alla collocazione del comparto nel settore B delle "zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura", si prevede un indice di permeabilità minimo del 60% della Sf. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi.

Figura 15 Stralcio elaborato di PSC Oz-PSC.2.1"Tutele e vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e ambientale" – fonte: POC – variante 2011 (riedizione)

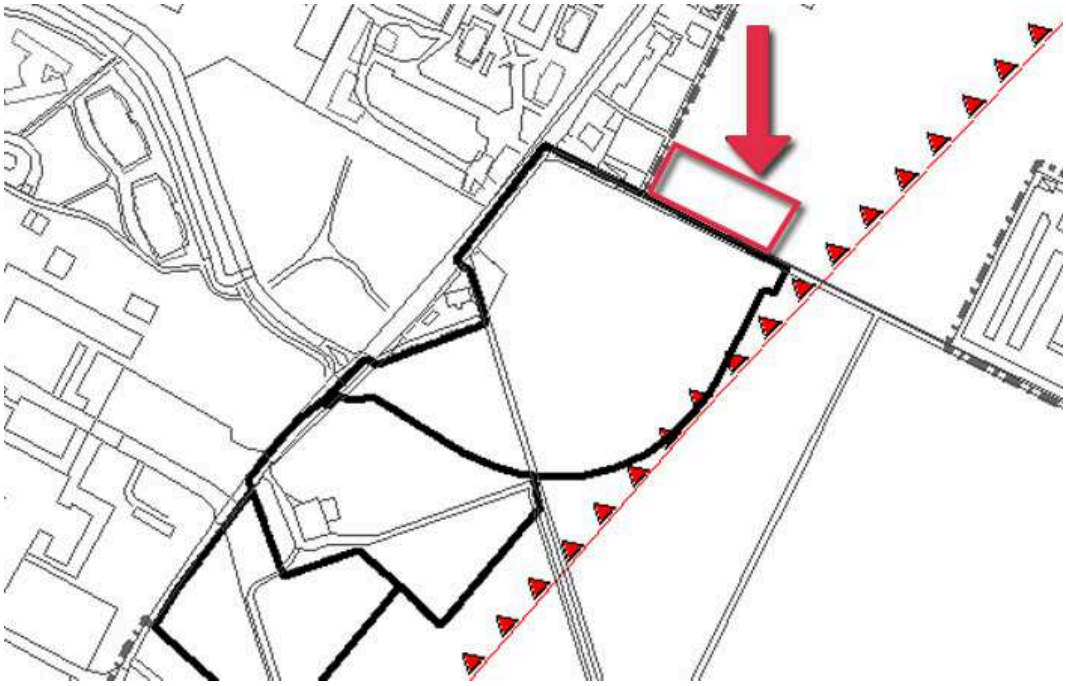


Figura 16 Stralcio elaborato di PSC Oz-PSC.2.1"Tutele e vincoli relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio" – fonte: POC – variante 2011 (riedizione)

Accessibilità	L'accessibilità carrabile avverrà dalla bretella via Emilia-Via Nardi, tramite la realizzazione di un accesso carrabile. Pertanto, l'attuazione del sub-comparto E è subordinata alla realizzazione della bretella di collegamento tra la Via Tolara di Sopra e la Via Emilia ed alla realizzazione delle reti facenti parte delle opere di urbanizzazione dell'ambito ANS_C.1.3 Sub comparto A.
Rete idrica e reti energetiche (gas e elettricità)	Non si segnalano particolari criticità di approvvigionamento. Ai fini del contenimento dei consumi idrici ai sensi dell'art. 13.4 (requisiti degli insediamenti in materia di uso razionale delle risorse idriche) della variante al PTCP in recepimento del Piano di Tutela delle Acque, in sede di rilascio del Permesso di costruire conv. è fatto obbligo di realizzare la predisposizione di una doppia rete di approvvigionamento: acqua potabile e acqua non potabile. L'attuazione del sub-comparto E è subordinata alla realizzazione delle reti facenti parte delle opere di urbanizzazione dell'ambito ANS_C.1.3 Sub comparto A.
Smaltimento reflui e depurazione	Il sub-comparto dovrà allacciarsi alla rete del sub-comparto ANS_C1.3 sub comparto A limitrofo. Dovranno essere previste reti separate di smaltimento reflui (acque nere e acque bianche). Per quanto riguarda le acque grigie, ai sensi dell'art. 13.2 (requisiti degli insediamenti in materia di smaltimento e depurazione dei reflui) della variante al PTCP in recepimento del Piano di Tutela delle Acque, in sede di rilascio del Permesso di costruire conv. dovrà essere valutata la fattibilità di una rete per gli scarichi delle acque grigie separata da quella delle acque nere fino a piè dell'edificio. Qualora il titolare dell'intervento riscontri l'effettiva impossibilità di separare le reti delle acque grigie fino a piè dell'edificio, può richiederne l'esenzione al Comune, sulla base di una relazione tecnica-economica che ne specifichi la motivazione. Anche per le reti fognarie l'attuazione del sub-comparto E è subordinata alla realizzazione delle reti facenti parte delle opere di urbanizzazione dell'ambito ANS_C.1.3 Sub comparto A.
Ambiente acustico	Con riguardo alla ZAC occorre evidenziare che il sub-comparto E, non risulta riportato (ZAC non aggiornata), così anche la bretella stradale di connessione tra via Emilia e via Nardi. Si prevede di attribuire al sub-comparto la classe II. La principale sorgente emissiva è costituita dalla bretella di connessione tra la via Emilia e via Nardi. Sarà comunque necessario attualizzare la caratterizzazione dell'areale in sede di Permesso di costruire conv., mediante la predisposizione di una valutazione previsionale di clima acustico (rif. art. 8, L.447/95 e art. 10 L.R. 15/01; DGR 673/04), in grado di restituire informazioni aggiornate circa il reale clima acustico di zona al momento dell'intervento e di guidare verso la corretta progettazione delle eventuali opere di mitigazione acustica necessarie per il rispetto dei valori limite.

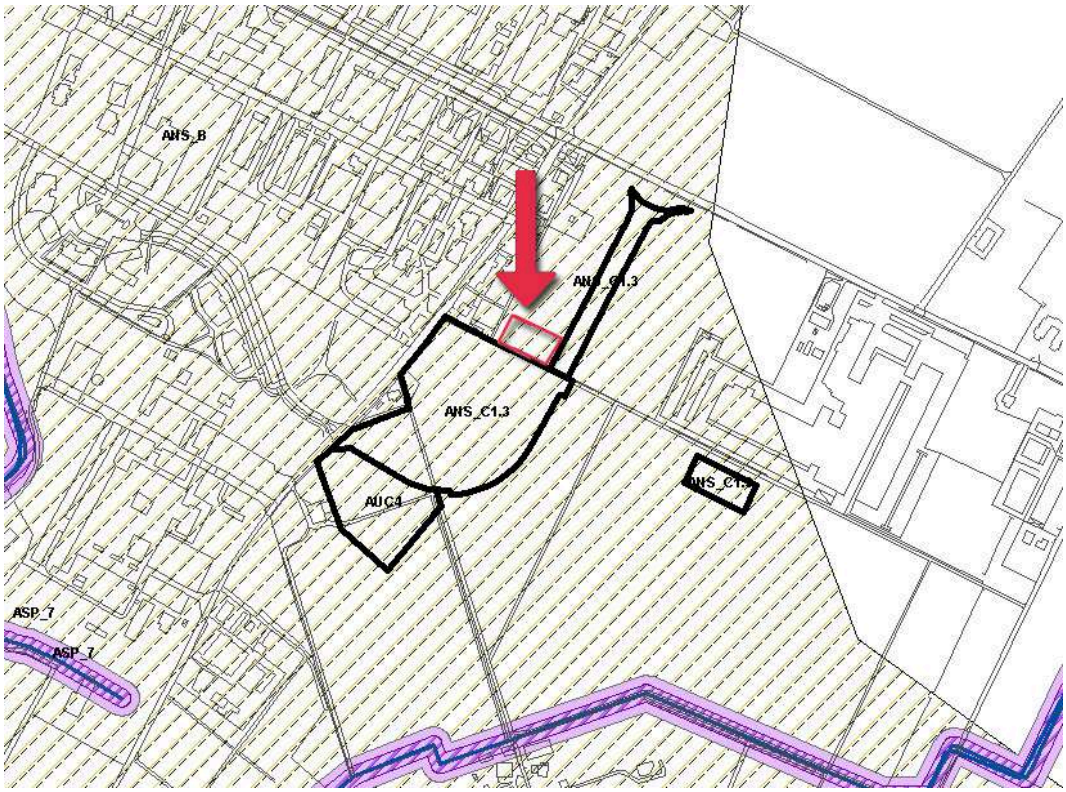


Figura 17 Settori di ricarica acquiferi (settore B) – Variante PTCP adeguamento al PTA – fonte: POC – variante 2011 (riedizione)

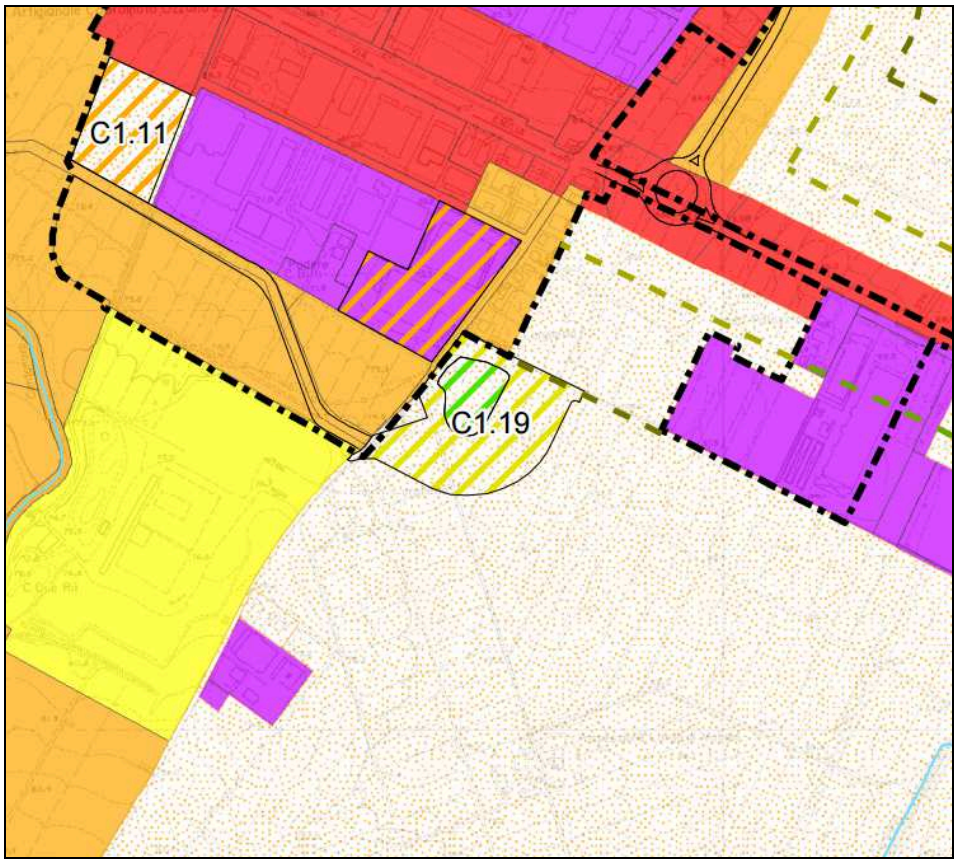


Figura 18 Estratto Zonizzazione acustica comunale

Qualità dell'aria	Il comune di Ozzano dell'Emilia ricade all'interno delle zone classificate nel Piano Aria Integrato Regionale (adottato con DGR n. 1180 del 21 luglio 2014) come zone di superamento hot spot PM10, ovvero si trova in una porzione di territorio critica ove sussistono superamenti o dove è particolarmente elevato il rischio di superamento del valore limite e/o delle soglie di allarme. Il sub-comparto si trova in diretto affaccio sul nuovo tratto stradale di interconnessione fra la via Emilia e via Nardi, sul quale scaricherà anche lo stabilimento IMA. Anche con riferimento a quanto richiesto alla VAS/VALSAT dall'art. 8 delle Norme del PAIR si individuano le seguenti misure di mitigazione/compensazione: - In riferimento alle emissioni da riscaldamento civile, il nuovo fabbricato dovrà rispettare i requisiti minimi di prestazione energetica stabiliti dalla DGR 967/2015, come modificata dalla DGR 1715/2016. Tale prescrizione consente di contenere le emissioni legate ai consumi energetici delle nuove residenze. Il sub-comparto inoltre, sempre in coerenza con quanto indicato dagli obiettivi di sostenibilità ambientale del PSC (contenimento emissione inquinanti) viene realizzato in prossimità di fermate di trasporto pubblico e di piste ciclabili esistenti e di progetto, nell'ottica di promuovere così l'utilizzo di un mezzo alternativo all'automobile e ridurre la possibile incidenza sul territorio delle emissioni dovute alle nuove quote traffico.

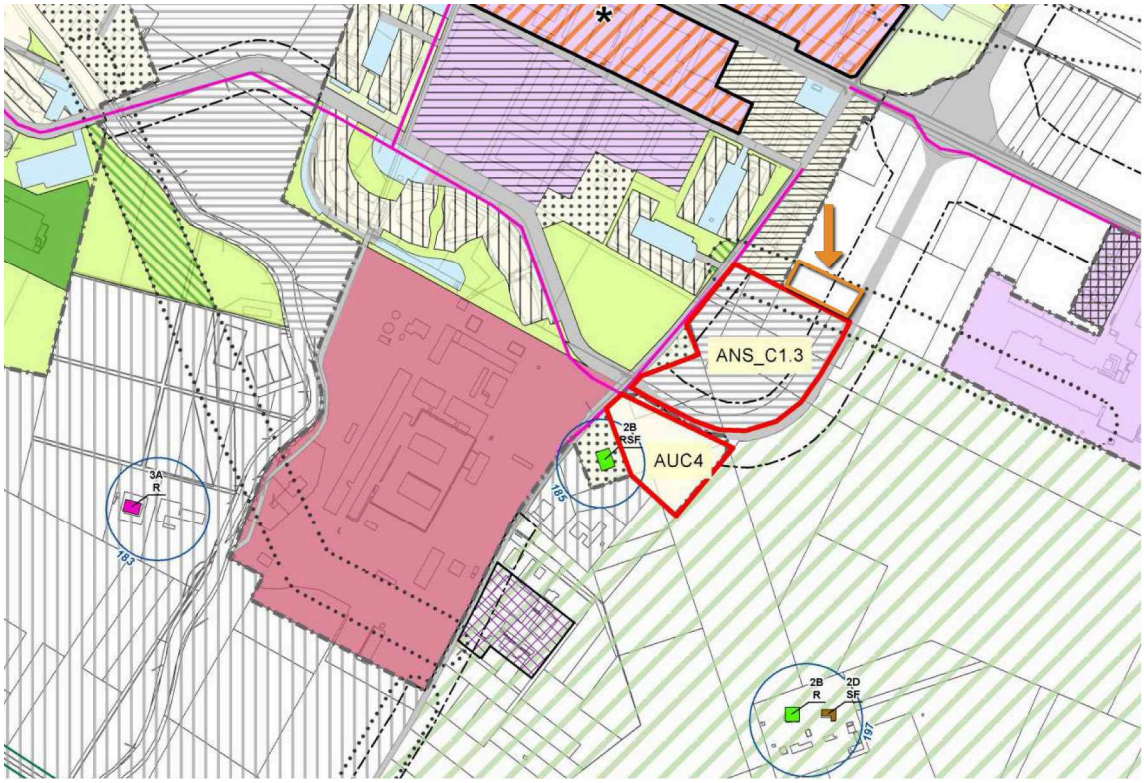


Figura 19. Edifici di interesse storico architettonico e testimoniale (rif. Tav. OZ1.2 RUE)

Paesaggio ed elementi storico-architettonici-testimoniali	La porzione di territorio interessata risulta ricadente entro il "Sistema collinare". Si ritiene opportuno realizzare fasce verdi a confine con il territorio rurale. Con riguardo alla presenza di un'area di concentrazione di materiali archeologici si dovrà richiedere, in sede di PdC convenzionato, parere alla competente Soprintendenza, fermo restando che ogni intervento è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità del progetto edilizio con gli obiettivi di tutela.