

**COMUNE DI OZZANO  
DELL'EMILIA**  
Città Metropolitana di Bologna



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

# **POC ASN-B EX SINUDYNE**

## **PIANO OPERATIVO COMUNALE**

(L.R. 24/03/2000 n. 20 art. 30)

***NOGAP PROGETTI srl***  
*COMPLETE BUILDING DESIGN*

**DIRETTORE TECNICO: ING. VALENTINO RIGHI**

**PROGETTO:                   ING. PAOLO VECCHI**  
**COORDINAMENTO:        GEOM. CLAUDIO ALVONI**  
**GRUPPO DI LAVORO:     ING. ANDREA BERGONZONI**

ELABORATO:

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA, NORME DI ATTUAZIONE E RAP- PORTO AMBIENTALE**

Elaborato:

**POC REL 04**

Commessa:  
**39.03**

revisione	data	descrizione	Redatto	Approvato
0	19/03/2019	EMISSIONE ELABORATO	BA	AC

## Sommario

Sommario.....	2
Stato di attuazione della pianificazione operativa comunale:.....	3
Stato delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi:.....	4
Stato attuale dell'area:.....	4
Elaborati costitutivi del Piano Operativo Comunale.....	6
Relazione illustrativa:.....	6
Stato attuale ambito ANS_B:.....	6
Progetto su Lotto ANS_B:.....	7
Progetto incrocio Via Emilia con Via Mazzini e Via dell'Ambiente:.....	7
Conto economico previsionale.....	8
Agenda del Piano.....	9
Norme di attuazione.....	10
Analisi delle condizioni ambientali e relative prescrizioni.....	10
Prescrizioni per il Vincolo sismico e verifiche di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti geologici ed idrogeologici:.....	11
Contenimento del rischio di inondabilità.....	11
Reti idriche e di smaltimento dei reflui.....	12
Schema di assetto urbanistico degli interventi.....	12
Sostenibilità ambientale della trasformazione.....	13
Scavi.....	14
Rischio archeologico.....	14
Modalità di attuazione.....	15
Indice e parametri urbanistici edilizi:.....	15
Usi ammissibili.....	16
Tipi di intervento.....	16

## Stato di attuazione della pianificazione operativa comunale:

Il Comune di Ozzano Emilia è attualmente dotato di strumenti urbanistici adeguati alla normativa regionale urbanistica vigente (ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i.).

Nello specifico il Piano Strutturale Comunale PSC è stato oggetto di un procedimento di variante (VARIANTE n° 1 approvata con D.C.C. n° 48 del 23/07/2014), così anche il RUE è stato oggetto delle seguenti varianti:

VARIANTE n° 1 approvata con D.C.C. n° 11 del 27/02/2013

VARIANTE n° 2 approvata con D.C.C. n° 49 del 23/07/2014

VARIANTE n° 3 approvata con D.C.C. n° 21 del 30/03/2016

VARIANTE n° 4 approvata con D.C.C. n° 17 del 01/03/2017

VARIANTE n° 5 approvata con D.C.C. n° 18 del 01/03/2017.

VARIANTE n°6 approvata con D.C.C. n° 29 del 02/05/2018

Il primo Piano Operativo Comunale POC (POC 2010/2015), approvato con D.C.C. n° 64 del 18/11/2010 e vigente dal 22/12/2010 è stato integrato da una variante generale (POC VARIANTE 2011), approvata con D.C.C. n° 39 del 16/05/2012 e vigente dal 06/06/2012 e da alcuni POC tematici relativi all'inserimento di opere pubbliche o singoli interventi urbanistici:

Considerata la scadenza del POC 2010/2015 e della Variante POC 2011, e tenuto conto della sostanziale inattuazione della maggior parte degli interventi ivi previsti, in data 20/12/2017 con D.C.C. n° 83 è stato approvato il POC 2017.

Complessivamente il POC 2017 pone in attuazione 32.104 mq di SU per funzioni residenziali, pari a circa 459 alloggi, integrati con 1500 mq di SU per funzioni complementari alla residenza e 6300 mq per il completamento del polo rifiuti e inerti.

Con successiva variante puntuale al POC 2017, approvata con DCC n. 36 in data 30/05/2018 sono stati posti in attuazione ulteriori 1.649 mq. di Su per funzioni residenziali pari a 24 alloggi circa.

La proposta di inserimento nel Piano Operativo Comunale di cui alla presente si riferisce ad una porzione dell'Ambito ANS\_B del Comune di Ozzano dell'Emilia, definito all'art. 5.5 del vigente PSC come "Ambito specializzato per attività produttive potenzialmente suscettibile di trasformazione".

L'ipotesi progettuale prevede una riqualificazione del sito con destinazione mista residenziale e commerciale.

Come indicato nella relazione illustrativa del PSC, il progetto urbanistico prevede la riqualificazione dell'ambito, riducendo le superfici impermeabilizzate e incrementando il verde pubblico e privato. In conformità con quanto stabilito dalle direttive al POC invece, le funzioni previste all'interno del lotto sono quella residenziale, del commercio di vicinato e delle medio-piccole strutture di vendita.

Il lotto di intervento relativo alla presente richiesta, interessa una superficie territoriale pari a 12.825 mq, delimitata a Nord-Est dalla via Emilia e a Sud-Ovest da via Garibaldi.

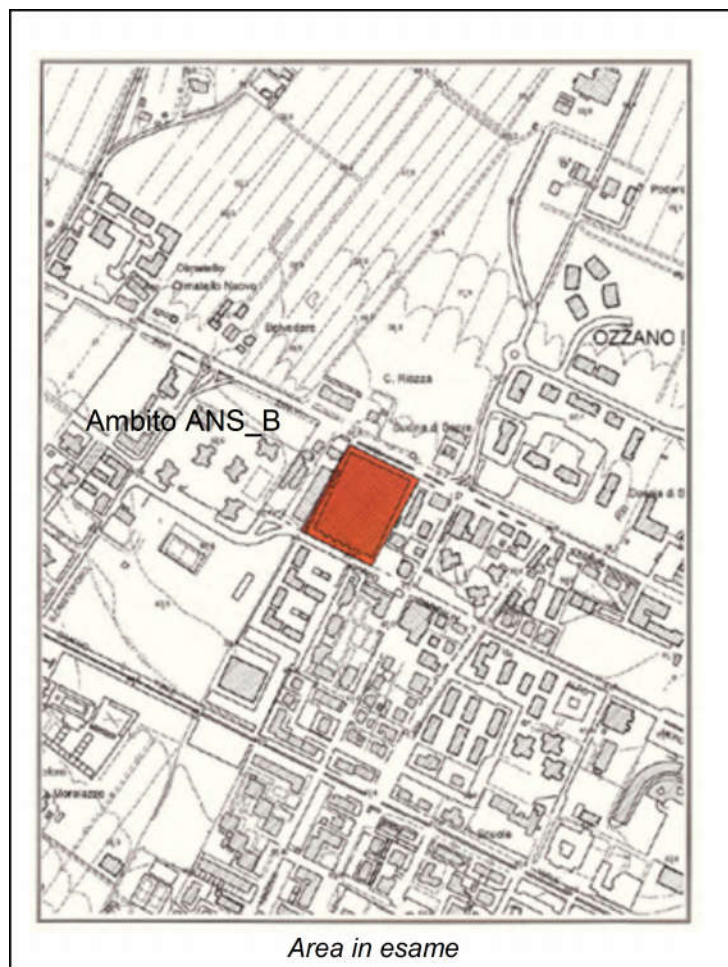
Con il POC stralcio ANS\_B Ex Sinudyne si pone in attuazione un dimensionamento pari a 4170 mq di SU per funzioni residenziali pari a circa 60 alloggi e 1600 mq di SU per funzioni complementari alla residenza, portando il dimensionamento totale programmato dalla strumentazione urbanistica vigente a 37.923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

### **Stato delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi:**

Come risultante della ricognizione effettuata in sede di redazione del POC 2017, la dotazione di spazi e attrezzature collettive si attesta a circa 68 mq per abitante, quindi ben al di sopra dell'obiettivo previsto dalla Legge Urbanistica Regionale pari a 30 mq/abitante.

In particolare, per la sola dotazione di verde pubblico il dato si attesta a 34,50 mq/abitante.

### **Stato attuale dell'area:**



Oggi il lotto, completamente impermeabilizzato, è occupato dallo stabilimento della SEI Sinudyne, dismesso dal 2007. Il progetto prevede la demolizione dei fabbricati esistenti, il recupero totale

delle aree e la sistemazione del fronte lungo la via Emilia, nonché l'integrazione della dotazione di mobilità ciclabile del capoluogo attraverso la realizzazione di una connessione nord-sud. La porzione di ambito ANS-B non oggetto della presente è appartenente ad altra proprietà, presenta accessi indipendenti (da Via Garibaldi) e non necessita di adeguamento strutturale, essendo disponibile ad intervento specifico.

## Elaborati costitutivi del Piano Operativo Comunale

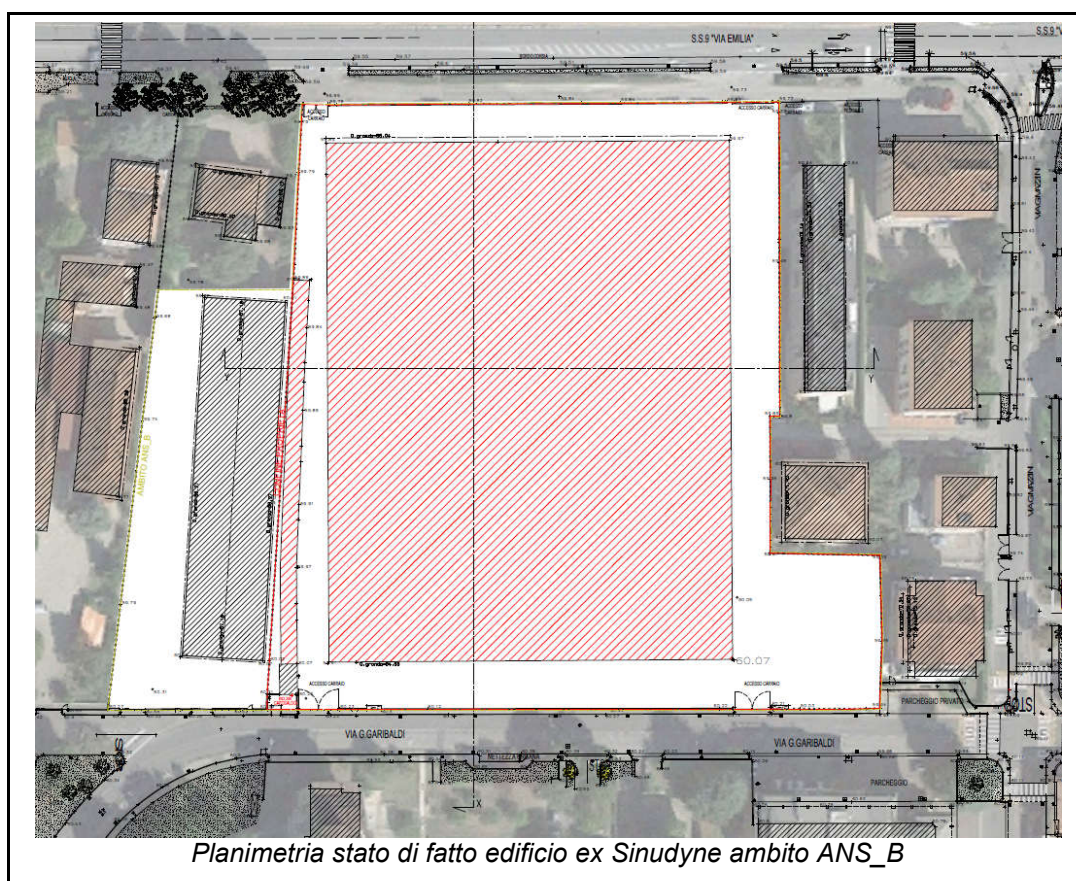
Il presente POC è elaborato ai sensi degli art. 30 e 34 della L.R. 20/2000, in conformità con il Piano Strutturale Comunale; costituiscono elaborati del Piano Operativo Comunale:

- 01 - Accordo con i privati (art. 18 L.R. 20/2000)
- 02 - Localizzazione comparto - Schema di assetto urbanistico
- 03 - Localizzazione aree per opere pubbliche
- 04 - Relazione illustrativa - Norme di Attuazione e Rapporto Ambientale
- 05 - Relazione geologica/sismica

## Relazione illustrativa:

### Stato attuale ambito ANS\_B:

Allo stato attuale, l'area di intervento è caratterizzata da un unico edificio di tipo industriale:



L'edificio, indicato con tratteggio rosso, è interamente da demolire. Sul lotto, attualmente, tutta la superficie è impermeabilizzata, e non si ha alcuna area verde.



## Progetto su Lotto ANS\_B:

Il progetto prevede la demolizione dei fabbricati esistenti, il recupero totale delle aree e la sistemazione dei fronti Via Emilia e Via Garibaldi.

Il progetto urbanistico prevede la realizzazione di due edifici a torre residenziali (edifici 2a e 2b) su via Garibaldi per un totale di 4170 m<sup>2</sup> di SU, una fascia verde destinata a parco pubblico che divide in due il comparto e un edificio ad uso commerciale (edificio 1) accessibile dalla via Emilia per 1600 m<sup>2</sup> di SU.

La previsione dell'edificio ad uso commerciale, per il quale si ipotizza una destinazione a media piccola struttura di vendita, in considerazione dell'apporto di traffico che produrrà sulla Via Emilia e della particolare situazione della stessa Via Emilia, che in prossimità dell'ambito presenta un incrocio con regolazione semaforica ed alcuni accessi carrabili e pedonali, già in condizioni di scarsa sicurezza, ha portato a ritenere necessaria la sostituzione dell'incrocio semaforico con una rotonda e la riprogettazione degli accessi privati esistenti.

Con riferimento alle dotazioni di spazi e attrezzature collettive, ritenendo fondamentale l'intervento di trasformazione dell'area che persegue un obiettivo di risanamento della stessa, di implementazione delle superfici permeabili ad oggi inesistenti, e tenendo conto dei dati relativi allo stato di dotazione delle attrezzature e spazi collettivi di cui al precedente capitolo, in applicazione dell'art.26 della L.R. 20/2000 e dell'art.43 comma 9 delle Norme del PSC vigente, si opta per la parziale monetizzazione della dotazione di area verde, fermo restando il reperimento della dotazione della quantità minima di parcheggi pubblici e pertinenziali così come previsti dal vigente RUE.

## Progetto incrocio Via Emilia con Via Mazzini e Via dell'Ambiente:

Il progetto, come preannunciato, riguarda la sostituzione dell'incrocio attuale, regolato da impianto semaforico, con una rotonda stradale di dimensioni adeguate e coinvolge una porzione dei terreni adiacenti al corpo stradale attuale che dovranno essere oggetto di procedura di esproprio.

La superficie si trova prevalentemente in ambito AUC\_C1, interessando a Nord Est aree pubbliche (dotazioni di parcheggi) e private.



## Conto economico previsionale

<b>VOCE</b>	<b>parziali (per mq di SU)</b>	<b>totali</b>	<b>%</b>
<b>Datidi comparto</b>			
ST (mq)		12825,00	
SU residenziale (mq)		4171,00	
SU medio piccole strutture di vendita (mq)		1600,00	
Stima SLV residenziale a libero mercato (SUx1,60) mq		6673,60	
Stima SLV medio piccole strutture di vendita (SUx1,3) mq		2080,00	
<b>Costidi sviluppo</b>			
Valore di carico dell'area nel Comparto ASN B1 Ex Sinudyne		€ 3.550.000,00	20%
Spese tecniche:			
Assistenza rimodulazione art. 18 L.R. 20/2000			
Formazione ed approvazione PUA			
Indagini geologiche, prove penetrometriche ed analisi laboratoriali			
Analisi acustiche ed ambientali			
Progettazione definitiva ed esecutiva delle U1			
Progettazione definitiva ed esecutiva degli immobili			
Progettistrutturali			
Progettimpiantistici			
Responsabile Lavori D.Lsg 81/08			
Coordinatore sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione D.Lsg 81/08			
Direzione Lavori U1			
Direzione Lavori edi ci			
Collaudi tecnico amministrativi U1 ed edi ci			
<b>Totale attività tecniche:</b>	<b>€ 77,68</b>	<b>€ 680.000,00</b>	<b>4%</b>
<b>Oneri permessori</b>			
CC sulla SU residenziale libera e altri usi (773,24*100%*5%*4122,39)	€ 38,66	€ 159.379,84	
CC sulla SU commerciale (773,24*1,05*5,5%*SU com)	€ 44,65	€ 71.447,38	
U2 su tutta la SU di comparto	€ 0,00	€ 0,00	
Stima costidi realizzazione opere stradali (realizzazione rotonda su Via Emilia)		€ 263.000,00	
Stima opere di urbanizzazione primaria di comparto		€ 357.491,89	
<b>Totale</b>		<b>€ 851.319,11</b>	<b>5%</b>
<b>Costiaccessori</b>			
Notarili		15.000,00	
Catastali		30.000,00	
Pubblicitari		20.000,00	
Mediazioni (1,3% sui ricavi)		180.000,00	
IMU (40.650€ all'anno per 10 anni)		406.500,00	
Oneri Finanziari		770.000,00	
Costigestionali		67.000,00	
<b>Totale</b>		<b>€ 1.488.500,00</b>	<b>8%</b>
<b>Costo di costruzione edi ci ed aree perenziali</b>			
Costo di costruzione stimato		€ 10.422.000,00	58%
(incidenza media per mq di SLV di edilizia residenziale € 1250)			
(incidenza media per mq di SLV di edilizia medio piccole strutture di vendita) € 1000)			
<b>Margine Lordo stimato per l'Attatore</b>			
Margine stimato per l'attatore: 5,00% dei costicomplessivi di sviluppo		€ 849.590,96	5%
<b>Totale costidi sviluppo</b>		<b>€ 17.841.410,06</b>	<b>100%</b>
<b>Ricavi dalle vendite stima</b>			
Edilizia residenziale libera (stima del valore medio di vendita per mq di SLV= 2.400 €)		€ 16.016.640,00	
Stima vendita area destinata a medio piccole strutture di vendita		€ 3.200.000,00	
<b>Totale ricavi</b>		<b>€ 19.216.640,00</b>	
<b>UTILE LORDO IMMOBILIARE</b>		<b>€ 1.375.229,94</b>	<b>7,16%</b>

## Agenda del Piano

Si richiamano gli impegni temporali contenuti nell'accordo ex art. 18 L.R.20/2000

1. Entro due mesi dall'approvazione del POC stralcio da parte del Consiglio Comunale, demolizione dei fabbricati esistenti di cui al presente accordo provvedendo agli eventuali smaltimenti a termini di legge;
2. Immediatamente al termine delle demolizioni e, se necessario agli esiti delle stesse, realizzazione di analisi del terreno e contestuali interventi di bonifica necessari in accordo con gli enti competenti;
3. Presentazione al Comune della proposta di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) del comparto entro 2 mesi dall'approvazione della variante di POC, ovvero contestualmente alla documentazione utile all'adozione del POC stralcio in conformità a quanto ammesso dall'art. 30 comma 4 della L.R. 20/2000, completa di tutti i documenti necessari per l'esame e il procedimento di approvazione nel rispetto di quanto indicato al precedente art. 3 dell'accordo Ex Art. 18;
4. Realizzazione del frazionamento delle aree, ai fini delle cessioni di cui all'art. 2 punto 3 lettera e sottoscrizione della convenzione urbanistica entro 60 giorni dall'approvazione del PUA;
5. Presentazione del progetto esecutivo per la realizzazione della rotonda di collegamento tra le vie Mazzini e dell'Ambiente e la Via Emilia entro 2 (due) mesi dalla data di approvazione della variante di POC; inizio dei relativi lavori entro 6 mesi dall'approvazione del progetto esecutivo dell'opera da parte del Comune ovvero dalla messa a disposizione dell'area qualora successiva a seguito di acquisizione ad opera del Comune, nonché a terminarli entro 15 (quindici) mesi dall'avvio. Trattandosi di opera pubblica tutte le fasi di progettazione e realizzazione dovranno essere condotte nel rispetto delle norme in vigore alla data delle diverse fasi della procedura;
6. Esecuzione delle fasi di collaudo (a carico del Concessionario) in corso d'opera e finale della rotonda di collegamento tra le vie Mazzini e Dell'ambiente e la Via Emilia, e delle relative opere di manutenzione sino alla formale presa in carico dell'opera da parte del Comune;

7. Realizzazione delle opere di riqualificazione del fronte Via Emilia e fronte corso Garibaldi comprensive dell'attraversamento ciclopedonale rialzato contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'ambito oggetto di intervento.

## Norme di attuazione

### Analisi delle condizioni ambientali e relative prescrizioni

Il PUA deve essere accompagnato dai seguenti elementi di analisi delle condizioni ambientali e rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) Il progetto deve ipotizzare una riqualificazione che porta alla diminuzione della superficie impermeabile, ed ad un aumento dell'area verde, pubblico o privato, come previsto all'art. 5.5 della relazione illustrativa del PSC;
- b) uno studio del piano della falda e delle sue escursioni stagionali; nelle aree ove si verifichi una profondità della falda, alla sua massima escursione, inferiore a m. 2,00 dal piano di campagna. Vigè il divieto di costruire piani interrati che vadano ad interferire con il piano di falda, salvo che tali piani interrati vengano realizzati con elementi di chiusura a contatto con il suolo completamente impermeabili e privi di impianto di pompaggio;
- c) contestuale realizzazione delle vasche e/o opere similari per la laminazione delle acque meteoriche; verifica dell'attuale rete scolante delle acque superficiali, la quale dovrà essere eventualmente dimensionata in funzione dei reali apporti di acque del nuovo intervento provenienti sia dalle fognature che dal deflusso superficiale; per tale ragione si dovranno realizzare invasi di laminazione anche attraverso sovradimensionamento della linea, stoccaggio e rilascio delle acque stesse, per una maggiore tutela idraulica dei corsi d'acqua naturali e non.
- d) Per quanto riguarda la protezione delle acque sotterranee, devono essere applicate le norme di cui all'art. 5.3 del PTCP per quanto riguarda le zone oggetto di riqualificazione, dal momento che l'area è ricompresa entro le Aree di ricarica tipo B nell'art. 5.2 del PTCP.
- e) una relazione illustrativa che, definisca:
  - il dimensionamento delle reti fognarie che identifichi la divisione delle acque su due linee diverse per acque bianche e reflue;
  - che preveda il dimensionamento delle acque nere sulla base di una dotazione idrica di 250l/A.E. giorno come da linee guida dei disciplinari tecnici del Gestore del servizio idrico integrato Hera di Bologna;
  - che preveda un sistema di realizzazione di invasi di laminazione con immissione in pubblica fognatura concordata col Gestore del servizio idrico integrato;

f) la relazione geologica e l'analisi geotecnica del terreno che faccia riferimento alle prescrizioni specifiche indicate nella scheda relativa riportata 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 del presente POC (elaborato D di cui all'art.1); 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, con eventuali approfondimenti di conoscenza rispetto alla relazione allegata alla presente, che fornisce indagini di livello III sulla microzonazione sismica e sulla liquefacibilità dei suoli.

### Prescrizioni per il Vincolo sismico e verifiche di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti geologici ed idrogeologici:

- a) il PUA deve 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 e allegato al presente POC;
- b) 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". 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;
- c) 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 14/01/2018).

### Contenimento del rischio di inondabilità

- a) Per tutto il comparto 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.

- b) in tutti gli interventi di nuova costruzione il piano di calpestio del piano terreno deve essere impostato ad una quota di sicurezza maggiore di 0,50 m rispetto al ciglio del canale di riferimento;
- c) sia nel caso di nuove costruzioni sia negli interventi su edifici esistenti, è ammissibile la realizzazione di nuovi locali seminterrati o interrati a condizione che:
  - 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, avvenga 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 o seminterrati siano realizzati con accorgimenti tali da assicurare la continuità del funzionamento dell'impianto anche in caso di allagamento.
- d) ai fini dell'ottenimento dei titoli abilitativi deve essere presentata richiesta di parere idraulico al Consorzio di Bonifica, laddove Ente competente, per le valutazioni necessarie circa l'invarianza idraulica – sia in termini di volumetria coerente con la superficie impermeabilizzata, sia in termini di portata in uscita dal sistema di laminazione stesso – e per le valutazioni relative a tutte le opere previste e interferenti con i canali e le loro fasce di pertinenza.

## Reti idriche e di smaltimento dei reflui

Gli interventi di potenziamento e razionalizzazione delle reti idriche e o fognari sono elencati e descritti nel PUA.

## Schema di assetto urbanistico degli interventi.

L'attuazione degli interventi programmati dal presente POC è regolata sia dalle disposizioni normative di seguito riportate, nonché da quanto contenuto negli specifici accordi Ex art. 18 L.R. 20/2000 riportati nel documento POCREL01, nella Relazione geologico-sismica (POCREL04).

Nel documento POCREL02, sono schematicamente indicate graficamente 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.

Le indicazioni così riportate trovano specifica declinazione nell'ambito del progetto di PUA.

In POCREL02 è inoltre rappresentata la localizzazione delle aree per infrastrutture per la mobilità di interesse generale nei casi in cui queste siano preordinate ad esproprio; tali indicazioni hanno valore vincolante.

Il Piano Urbanistico Attuativo, fermo restando il rispetto di eventuali prescrizioni particolari dettate negli articoli che seguono per lo specifico comparto:

a) definisce l'assetto urbanistico di comparto proponendo soluzioni coerenti con quanto indicato da POCREL02 e purché non confliggano con le tutele e i vincoli di cui alle tavole n. 2 del PSC ;

b) con riferimento agli schemi di POCREL02, 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.

L'entità dell'edificabilità consentita espressa negli articoli che seguono non è modificabile in sede attuativa in base a differenti misurazioni da rilievo topografico.

### Sostenibilità ambientale della trasformazione

Il Piano Urbanistico Attuativo deve essere accompagnato dagli elementi di analisi delle condizioni ambientali deve rispettare oltre a quanto disposto ai commi precedenti le indicazioni specifiche di seguito richiamate:

a) applicazione del requisito di invarianza idraulica, con la realizzazione di opere di laminazione delle acque meteoriche del comparto; l'invarianza idraulica dovrà essere comunque assicurata anche per le superfici già impermeabilizzate; il PUA dovrà documentare la struttura delle reti fognarie di progetto ed in dettaglio i volumi di invaso utili alla laminazione delle portate al fine di assicurare la citata invarianza idraulica. I volumi dovranno altresì essere verificati rispetto alla superficie impermeabilizzata e territoriale;

b) prevedere il collegamento del comparto al sistema delle piste ciclopedonali del Capoluogo;

c) 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);

- 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).

- 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;

- 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.

La richiesta di Permesso di Costruire dovrà essere accompagnata:

- a) dagli studi e le verifiche riguardanti la contaminazione del suolo e delle acque sotterranee in relazione alle soglie di contaminazione definite dal D.Lgs. 152/06 e successive modifiche e alle destinazioni d'uso previste, a carico dei soggetti attuatori;
- b) la computazione dei volumi di materiali di scavo e le quantità riutilizzate in sito;
- c) dalle necessarie valutazioni dell'impatto di campi elettromagnetici ad alta frequenza (antenne) al fine di garantire il rispetto dei valori di attenzione e obiettivi di qualità, definiti dalla normativa di settore vigente.

## Scavi

Gli scavi riguarderanno innanzi tutto le necessarie opere di scarifica e intervento. Inoltre riguarderanno la 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. In prima istanza i terreni dovranno essere oggetto di indagini onde verificare che siano utilizzabili senza trattamenti diversi dalla normale pratica industriale e, al contempo, soddisfino i requisiti di qualità ambientale.

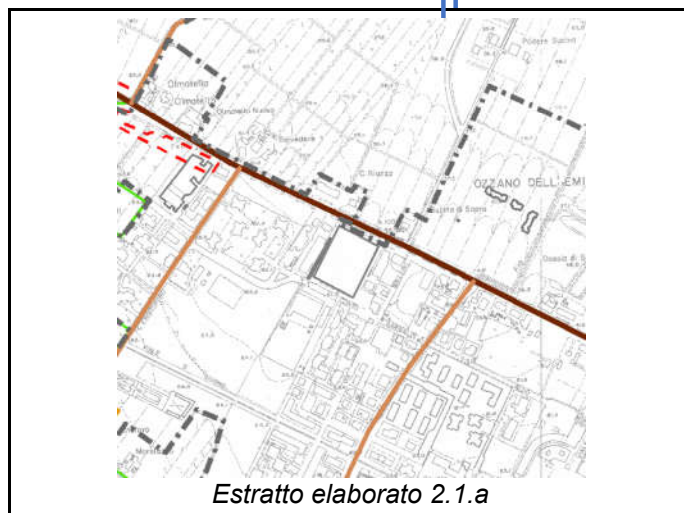
Nei tempi e nelle modalità previste dal Dpr 120/17 dovrà essere presentato il Piano d'utilizzo all'Ente competente, per l'utilizzo del materiale di scavo come sottoprodotto.

Le terre qualificate come rifiuti contenenti inquinanti organici persistenti sono depositate nel rispetto delle norme tecniche che regolano lo stoccaggio dei rifiuti contenenti sostanze pericolose e gestite conformemente al regolamento CE 850/2004.

## Rischio archeologico

L'area è delimitata dalla Via Emilia, che costituisce una via storica, per la quale è necessario rispettare quanto riportato dalle norme di PSC al punto 2.16.

Ai fini della tutela del patrimonio archeologico tutti gli interventi disciplinati dal POC che prevedano la modifica dell'assetto del sottosuolo devono essere sottoposti al parere della competente Soprintendenza.





## Modalità di attuazione

L'attuazione dell'intervento dovrà rispettare l'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 contenuto nell'elaborato POCREL01 allegato alla presente. La proposta di inserimento in POC si avvale della facoltà ammessa dall'art. 30 comma 4 della L.R. 20/2000 secondo cui il POC programma la contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità. A tale scopo il piano può assumere, anche in deroga ai limiti temporali definiti dal comma 1, il valore e gli effetti del PUA, ovvero individuare le previsioni da sottoporre a pianificazione attuativa, stabilendone indici, usi e parametri.

Gli interventi previsti nel POC/PUA dovranno essere eseguiti mediante Permesso di Costruire.

### Indice e parametri urbanistici edilizi:

Superficie Territoriale:	ST = 12.825 m <sup>2</sup>
Superficie utile massima realizzabile:	Su = 0,45 S.T. = 5.770 m <sup>2</sup> Su residenziali = 4.170 m <sup>2</sup> Su compatibili = 1.600 m <sup>2</sup>
Superficie accessoria massima realizzabile	Come da RUE vigente

SPmin => 24% ST e comunque non inferiore alla SP preesistente (una quota non superiore al 14% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi).

NP max = 8 piani fuori terra per gli edifici ad uso residenziale, 2 piani fuori terra per gli edifici ad uso commerciale.

Sf = 8797 mq

Sup. coperta = 2600 mq

Qmax = 29 %

La superficie coperta precedente era pari a 8500 mq.

Per quanto riguarda le aree da sistemare e cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1), infrastrutture per l'urbanizzazione, attrezzature e spazi collettivi (U) e come dotazioni ecologico ambientali, esse saranno definite secondo quanto previsto dagli articoli 4.3 (Dimensionamento, criteri di attuazione e obiettivi specifici in materia di dotazioni di attrezzature e spazi collettivi), del PSC e capo 3.1 del RUE e dagli articoli in esso contenuti, del capo 3.2, nonché quanto previsto nell'accordo con i privati (ex art. 18 L.R. 20/2000) allegato alla presente, con la possibilità della parziale monetizzazione del verde pubblico così come ammesso dallo stesso art. 4.3 comma 9 delle Norme di PSC e dal RUE vigenti, senza previa deliberazione di Giunta Comunale.

## Usi ammissibili

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

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

Usi a1 = Residenza

d3 = Artigianato dei servizi Su = 4.170 m<sup>2</sup>

e1 = Esercizi commerciali di vicinato

## Tipi di intervento

Sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:

NC RE e MS