

Area Pianificazione Territoriale e della Mobilità sostenibile

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

PUA di iniziativa privata relativo
all'ambito ASP AN2.4_1 denominato "Molino Rosso",
del Comune di
IMOLA

PROCEDIMENTO:

Formulazione OSSERVAZIONI
ai sensi dell'art. 35, comma 4, della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii.
in applicazione della disciplina transitoria ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017
e contestuale valutazione ambientale.

Bologna, 27 febbraio 2023

Allegato n. 1 all'Atto del Sindaco metropolitano di Bologna

Fasc. 8.2.2.8/25/2022

INDICE:

1 QUADRO DI RIFERIMENTO

1.1 QUADRO NORMATIVO

1.2 CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

2 VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

2.1 CONSIDERAZIONI ED OSSERVAZIONI

2.1.1 DISEGNO URBANO

2.1.2 USI AMMESSI E PRESTAZIONI AMBIENTALI DELL'INSEDIAMENTO

2.1.3 SISTEMA DEL VERDE

2.1.4 CONVENZIONE E RELATIVI ONERI A CARICO DEL PROPONENTE

2.1.5 FONDO PEREQUATIVO METROPOLITANO

2.1.6 VALIDITÀ DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI

3 VALUTAZIONE AMBIENTALE (VALSAT) e RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO

3.1. PREMESSA

3.2. GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE

3.3. GLI ESITI DELL'ISTRUTTORIA SUL DOCUMENTO DI VALSAT

4 CONCLUSIONI

5 ALLEGATI

1 QUADRO DI RIFERIMENTO

1.1 QUADRO NORMATIVO

La L.R. 24 /2017 sulla “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, in vigore dal 1 gennaio 2018, finalizzata al contenimento del consumo di suolo, alla promozione della rigenerazione dei territori urbanizzati ed al miglioramento della qualità urbana, nonché alla tutela e valorizzazione dei territori agricoli, ha come obiettivi la tutela e la valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio ed incentivare le condizioni di attrattività del sistema regionale per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie. A tal riguardo, oltre a definire i nuovi strumenti urbanistici comunali, indica i relativi procedimenti di approvazione, ammettendo all'art. 4, comma 4 lettera c), il completamento del procedimento di approvazione di PUA e loro varianti, adottati prima o durante il periodo transitorio di tre anni dalla entrata in vigore della stessa legge.

L'articolo 35 della L.R. 20/2000 indica il procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), prevedendo che sia trasmesso alla Città metropolitana, la quale può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore.

1.2 CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

Il piano urbanistico attuativo di iniziativa privata dell'ambito ASP AN2.4_1 denominato “Molino Rosso” di cui all'oggetto, è stato presentato dalla proprietà in data 2/11/2021 e trasmesso alla Città metropolitana in data 29/04/2022. Il Comune di Imola, dotato di PSC, RUE e POC approvati, propone tale strumento in attuazione dell'ambito di PSC per nuovi insediamenti produttivi ASP AN2.4, inserito nel vigente POC 2017-2022 in vigore dal 26 giugno 2019 (pubblicazione BUR).

L'area si trova nella parte ovest dell'ambito produttivo sovracomunale di Imola, classificato nel PTM come Hub metropolitano a nord dell'asse autostradale, al margine del territorio urbanizzato che lambisce il comparto sul lato est e l'area circostante presenta alcuni edifici sparsi residenziali.

L'ambito ha una superficie territoriale (ST) di 10.000 mq e propone, in coerenza con il suddetto POC, i seguenti parametri urbanistici:

- SU totale = 5.000 mq;
- usi rientranti in classe D “Funzioni produttive e assimilabili” (con esclusione di d7: Lavorazione di inerti; d9: Residenza per il proprietario, per il custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva), inoltre l'intervento prevede la realizzazione di un insediamento produttivo avente un'area di sedime pari a mq 4000 con la possibilità di costruire un'eventuale primo piano parziale ad uffici o magazzini di pertinenza per una superficie di circa mq 1000 ed una Superficie Utile totale di mq 5000;
- Altezza massima (H) mt. 13,00;

In merito alle dotazioni territoriali, in accordo con il PSC e con quanto stabilito dal vigente POC 2017-2022, recepite nelle norme tecniche di attuazione del PUA:

- P1 (parcheggi pubblici) = 5% St= mq 500 monetizzati;
- V1 (verde pubblico attrezzato) = 10% St = mq 1000 monetizzati;
- Sp (superficie permeabile) = 25% St = mq 2500;
- Parcheggi pertinenziali = 34 pa;
- Bacino di laminazione acque meteoriche = Il progetto prevede cautelativamente 3 bacini di laminazione per complessivi 500 mc.

Si rileva la volontà della proprietà di diminuire il carico urbanistico del comparto poiché rispetto alla superficie ammessa nel POC, che era di mq 7800, propone una superficie di progetto di

5000 mq. La convenzione, in recepimento delle disposizioni del POC, obbliga il proponente a cedere gratuitamente e realizzare, contestualmente alla stipula della convenzione, le aree pubbliche relative all'allargamento stradale con relativa pista ciclopedonale e marciapiede, previo rilascio del Permesso di Costruire, nel tratto prospiciente il comparto.

Rispetto alla coerenza con le indicazioni dell'Accordo territoriale per gli ambiti produttivi del Nuovo Circondario Imolese del 27/10/2014, integrato il 29/04/2020, con le disposizioni contenute nel Glossario delle funzioni logistiche (Appendice 2 delle Regole del PTM) e con il nuovo Accordo Territoriale per il contenimento degli insediamenti con funzione logistica nel territorio metropolitano di Bologna sottoscritto in data 01/08/2022, si prende atto che l'Amministrazione esclude per l'ambito ASP AN2.4-1 "MOLINO ROSSO" usi logistico conto terzi.

In riferimento al sopracitato Accordo Territoriale e alla necessità di attribuire al comparto in oggetto le caratteristiche di APEA (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata), si rileva che è stato fornito un documento "Relazione esplicativa APEA", di carattere molto generale, presentato in data 19/9/2022, contenente una serie di temi da tenere in considerazione in fase progettuale.

2 - VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

2.1 CONSIDERAZIONI E OSSERVAZIONI

Si riconosce in termini generali la coerenza del PUA con il PSC vigente. Si formulano di seguito alcune osservazioni e considerazioni su temi specifici.

2.1.1 DISEGNO URBANO

Il presente PUA riguarda una attuazione ridotta e parziale di un ampio ambito di trasformazione a fini produttivi ASP_AN2.4. Già in sede di riserve al POC, la Città metropolitana aveva rappresentato la necessità di procedere all'attuazione delle previsioni in forma concertata e coordinata, per garantire un elevato standard della progettazione e realizzazione degli interventi all'interno di un ambito di importanza strategica per il territorio. Pur tenendo conto di quanto dichiarato dal Comune in merito agli effetti dell'entrata in vigore della LR n. 24/2017 e considerando tuttavia le possibilità ammesse dalla medesima legge in merito alla attivazione di procedimenti speciali legati alle attività produttive, si rinnova la richiesta di predisporre un disegno urbanistico complessivo dell'ambito, o di una parte di esso, per assicurare uno sviluppo equilibrato della previsione. Si ritiene infatti, come previsto dal PSC vigente, che preliminarmente all'avvio dell'attuazione di singole porzioni dell'ambito, l'Amministrazione debba definirne l'assetto complessivo in termini, ad esempio di infrastrutture viarie, dotazioni pubbliche ecc in modo da poter gestire in modo coerente i singoli stralci, evitando attuazioni non in contiguità con territorio urbanizzato. Si chiede quindi di inserire il progetto relativo al presente PUA all'interno di un disegno urbano più ampio, evidenziando le forme di integrazione tra la presente attuazione e il tessuto produttivo esistente e di possibile futura realizzazione.

In merito al **DISEGNO URBANO** si formula la seguente

OSSERVAZIONE 1:

In coerenza con il PSC, si chiede di inserire il progetto relativo al presente PUA all'interno di un disegno urbano più ampio, evidenziando le forme di integrazione tra la presente attuazione e il tessuto produttivo esistente e di possibile futura realizzazione.

2.1.2 USI AMMESSI E PRESTAZIONI AMBIENTALI DELL'INSEDIAMENTO

L'accordo territoriale per gli ambiti produttivi del Nuovo Circondario Imolese prevede di attribuire all'ambito le caratteristiche di APEA (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata), come recepito anche nella scheda delle NTA del POC. Si segnala pertanto la necessità di integrare il progetto inserendo specifiche prescrizioni progettuali e normative al fine di perseguire il raggiungimento di alcuni degli obiettivi APEA, proporzionalmente all'entità

dell'intervento. A titolo di esempio, si segnala la necessità di prestare particolare attenzione ai seguenti aspetti progettuali: permeabilità dei suoli, qualità degli spazi aperti, strade alberate, aree di forestazione urbana ad alto assorbimento di CO₂; miglioramento dei servizi ecosistemici di regolazione, riduzione dell'isola di calore e abbattimento di inquinanti atmosferici, l'utilizzo di pareti verdi, massimizzazione dell'uso delle fonti rinnovabili per l'approvvigionamento energetico, riduzione della produzione dei rifiuti e massimizzazione della raccolta differenziata.

Inoltre, al fine di garantire la coerenza dello strumento attuativo con quanto specificato dal Comune in merito alle attività di logistica, si chiede di esplicitare anche negli elaborati di PUA (NTA e Convenzione) che l'ampliamento proposto non si configura come attività di logistica.

In merito a **USI AMMESSI E PRESTAZIONI AMBIENTALI DELL'INSEDIAMENTO** si formula la seguente

OSSERVAZIONE 2:

Si chiede di aggiornare gli elaborati di PUA (progetto, norme e convenzione urbanistica) prevedendo, ove possibile, il ricorso agli accorgimenti progettuali sopra richiamati finalizzati a favorire il miglioramento della qualità urbana ed edilizia degli interventi proposti e il raggiungimento degli obiettivi APEA.

In coerenza con quanto già dichiarato dall'Amministrazione comunale, si chiede inoltre esplicitare negli elaborati di PUA (NTA e Convenzione) l'esclusione della funzione logistica.

2.1.3 SISTEMA DEL VERDE

Si chiede di integrare il progetto con una planimetria del verde recependo quanto indicato nelle NTA del PUA all'art. 3 comma 3 "*Sistemazione spazi esterni e pertinenziali*", con particolare riferimento alla realizzazione di una fascia di mitigazione sui lati est (Via Del Cerreto), sud e ovest (aree ad uso agricolo), attraverso la messa a dimora di alberi in essenze autoctone di seconda grandezza a chioma piramidale, specificando le specie scelte, oltre alla messa a dimora delle alberature di adeguata dimensione sempre in essenze autoctone, al fine di favorire l'ombreggiamento delle aree adibite a parcheggi pertinenziali, ma anche a migliorarne l'impatto visivo in senso generale in rapporto all'area tutta, ed infine messa a dimora di cespugli ed alberature di adeguata dimensione in prossimità dei bacini di laminazione mitigandone l'impatto visivo.

In merito a **SISTEMA DEL VERDE** si formula la seguente

OSSERVAZIONE 3:

Si chiede di integrare il progetto con una planimetria che indichi il verde previsto come indicato nelle NTA del PUA.

2.1.4 CONVENZIONE E RELATIVI ONERI A CARICO DEL PROPONENTE

L'art. 3 della bozza di convenzione prevede come oneri a carico dell'attuatore la cessione dell'area finalizzata all'allargamento stradale, oltre che la realizzazione della pista ciclopedonale e marciapiede, da terminare entro 3 anni dal rilascio del permesso a costruire. Si chiede al Comune di valutare l'opportunità di utilizzare le risorse destinate alla pista ciclabile per la realizzazione e completamento di un tratto della rete ciclabile per la mobilità quotidiana, anziché realizzare un tratto che non ha attualmente connessioni con la rete esistente.

In merito alle **CONVENZIONE E RELATIVI ONERI A CARICO DEL PROPONENTE** si esprime la seguente

OSSERVAZIONE 4:

Si chiede di integrare la convenzione fornendo un elaborato esplicativo delle opere soggette a convenzione come indicato nella stessa. Si segnala inoltre al Comune l'opportunità di utilizzare le risorse previste per la realizzazione della pista ciclabile prospiciente l'insediamento in oggetto, e di destinarle al completamento di un tratto ciclabile già esistente e connesso alla rete per la mobilità comunale.

2.1.5 FONDO PEREQUATIVO METROPOLITANO

L'intervento in oggetto ricade tra quelli chiamati a contribuire alla formazione del Fondo perequativo metropolitano ai sensi dell'art. 51 comma 2 lett. i) del PTM attraverso le risorse derivanti dal 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria, dal contributo straordinario, se dovuto, e dalle monetizzazioni (art. 51 comma 3 del PTM).

Si chiede pertanto al Comune di tenere conto di questo aspetto e di fornire una prima quantificazione degli importi, provvedendo a comunicarla alla Città metropolitana in armonia con quanto previsto dal Regolamento di gestione del Fondo perequativo metropolitano.

In merito al **FONDO PEREQUATIVO METROPOLITANO** si formula la seguente

OSSERVAZIONE 5:

Si chiede al Comune di fornire una prima quantificazione degli importi e di provvedere a comunicarla alla Città metropolitana.

2.1.6 VALIDITÀ DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI

Al fine di garantire la coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, si rammentano le scadenze imposte dalla legge urbanistica, che prevede che gli strumenti attuativi avviati nel corso del periodo transitorio siano approvati e convenzionati entro sei anni dall'entrata in vigore della legge stessa, ossia entro il 31/12/2023 e che sia prescritto l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi, prevedendo nella convenzione termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti. Le convenzioni urbanistiche dovranno quindi riportare tali vincoli e indicare tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni, nonché tutti gli obblighi del soggetto attuatore derivanti dall'approvazione del piano, assicurando l'immediato avvio degli interventi e la loro realizzazione entro i tempi tecnici che risultino coerenti con la complessità e rilevanza degli interventi stessi.

In merito a **VALIDITÀ DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI** si formula la seguente

OSSERVAZIONE 6:

Si chiede di integrare la convenzione indicando tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni, in coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, nonché con tutti gli obblighi del soggetto attuatore derivanti dall'approvazione del piano.

3 VALUTAZIONE AMBIENTALE (VALSAT) e RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO

3.1. Premessa

La Città metropolitana, in qualità di Autorità competente, si esprime in merito alla valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) dei piani comunali nell'ambito della verifica di conformità urbanistica, previa acquisizione delle osservazioni presentate. Inoltre, la Direttiva Regionale approvata con D.G.R. n. 1795 del 31/10/2016 "Approvazione della direttiva per lo svolgimento delle funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione della L.R. n. 13 del 2005, in sostituzione della direttiva approvata con DGR n. 2170/2015", prevede che l'Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana di ARPAE predisponga una relazione istruttoria, propedeutica al Parere motivato, nella quale si propone il parere in merito alla valutazione ambientale e la invii alla Città metropolitana.

3.2 Gli esiti della consultazione

Per quanto riguarda l'acquisizione dei pareri in materia ambientale degli Enti competenti, il Comune di Imola ha provveduto, attraverso conferenza dei servizi asincrona, all'acquisizione dei pareri di AUSL di Imola, ARPAE Presidio Territoriale di Imola, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale, HERA spa, Area Blu spa, ATERSIR e SNAM.

Il Comune ha inviato alla Città metropolitana, unitamente agli elaborati di PUA, l'atto di chiusura della Conferenza dei servizi, trasmettendone gli esiti. Gli Enti hanno espresso parere alla Valsat in esame, condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale.

Si prende atto, inoltre, che gli atti costitutivi il Piano Urbanistico Attuativo (Pua) compresa la VALSAT sono stati depositati e pubblicati nel periodo dal 9/12/2021 al 7/02/2022 e che non sono pervenute osservazioni.

Si allega infine il parere in materia di vincolo sismico e verifica di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale in riferimento agli aspetti geologici, sismici ed idrogeologici del territorio (allegato B).

3.3. GLI ESITI DELL'ISTRUTTORIA SUL DOCUMENTO DI VALSAT

ARPAE AACM ha trasmesso la propria relazione istruttoria che tuttavia non consente alla Città metropolitana l'espressione del parere motivato, in quanto la medesima ARPAE AACM non ha formulato alcuna proposta di parere, ritenendo attualmente non valutabile la proposta di PUA in oggetto per le motivazioni seguito riportate:

“Considerando l'assenza di ipotesi realistiche sia costruttive che di numerosità e tipologia di attività produttive che potrebbero insediarsi, le valutazioni ambientali sono carenti quando non assenti e vengono rimandate ad una fase di progettazione più avanzata, ovvero la fase di permesso di costruire, che tuttavia non comporta valutazione di sostenibilità ambientale.

In merito all'accessibilità, è stata prevista un'intersezione a raso con via Molino Rosso.

In merito ai flussi di traffico previsti, si parla di 35 veicoli in ingresso e 10 in uscita nell'ora di punta, ma non sono esplicitate le ipotesi da cui derivano questi valori.

Non sono state valutate modalità di accesso alternative all'autoveicolo.

Si dichiara che “nello scenario futuro gli incrementi conseguenti all'attuazione degli interventi progettuali considerati produrranno sempre condizioni di traffico entro i limiti di accettabilità e sostenibilità”.

Per valutare correttamente la matrice è necessario disporre di ipotesi attendibili sulle destinazioni d'uso del/dei capannoni, di un disegno progettuale più definito anche delle viabilità interne, di una valutazione corretta del carico urbanistico, di un'analisi dell'accessibilità alternativa a quella privata, della stima dei flussi di mezzi pesanti. E' altresì necessario inquadrare il lotto all'interno dell'intero comparto ASP AN2.4-1 “MOLINO ROSSO” per stabilire quali viabilità modificare e come.

In merito al rumore, per stessa ammissione dell'estensore dello studio “si è attualmente ancora molto lontani dalla definizione di un primo progetto preliminare per gli edifici” e che “ad oggi si è in fase di approvazione del PUA e pertanto le informazioni disponibili su di essi, e sulle attività che vi si potranno insediare all'interno, risultano generali e principalmente di natura qualitativa.”

Per questo motivo è stata fatta una “valutazione” stimando il massimo livello sonoro generabile da ciascuna area interessata dai capannoni in grado di garantire il rispetto dei limiti ai recettori limitrofi. Una sorta di valutazione “a rovescio” che non può avere nessuna attendibilità né valore in termini di valutazione di sostenibilità.

Il tecnico acustico infatti rimanda ad una fase di progettazione definitiva che non sarà più oggetto di valutazione di sostenibilità.

In merito alla componente elettromagnetismo, si prende atto dell'assenza di sorgenti, ma ci si chiede come sia possibile che un insediamento industriale non abbia necessità di connessioni alla rete e/o di nuove cabine elettriche, che non sono né ipotizzate né menzionate. Al riguardo si rimanda al parere di Hera in merito alla necessità di nuove infrastrutture di connessione, nonché di una nuova cabina elettrica.

In merito alla permeabilità, sempre a causa dell'insufficiente livello di progettazione, non si può ritenere adeguato il “calcolo” teorico del 25% e la conseguente generica restituzione cartografica, ma va calcolato sulle effettive superfici di progetto e in base alle pavimentazioni e alla distribuzione del verde, tutti aspetti non ancora stabiliti e tantomeno rappresentati.

Sulle vasche di laminazione a dispersione il Consorzio ha espresso un parere parziale in attesa di ricevere gli elaborati esecutivi relativi al sistema di smaltimento delle acque meteoriche.

Non risulta essere stato trattato il tema delle acque nere prodotte dalle attività produttive che si dovrebbero insediare nell'Ambito in oggetto.

Nella documentazione presentata manca inoltre un progetto relativo al verde pubblico, così come richiesto anche da Area Blu. Non è stata svolta la verifica preventiva archeologica. Alla luce delle numerose carenze progettuali, della indeterminazione degli usi produttivi insediati, del mancato inserimento nella progettazione del comparto ASP AN2.4-1 "MOLINO ROSSO" e delle conseguenti inevitabili carenze nelle valutazioni ambientali che non hanno dati attendibili da cui desumere gli impatti potenziali, si ritiene l'intervento in oggetto non valutabile."

4. Conclusioni

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, la Città metropolitana di Bologna esprime ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000, in applicazione della norma transitoria di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017, le **osservazioni** riferite alla verifica delle previsioni del PUA che contrastano con i contenuti della pianificazione comunale e con le prescrizioni dei piani di livello superiore, riportante al Capitolo 2 della presente Relazione istruttoria.

In applicazione dell'art. 5 della L.R. 19/2008, la Città metropolitana esprime inoltre il **parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio** (allegato B).

La Città metropolitana di Bologna non può procedere con l'espressione del parere motivato sulla ValSAT del PUA, stante l'assenza di una proposta di parere in merito alla valutazione ambientale da parte di ARPAE AACM (allegato A).

5 ALLEGATI

- A. Relazione istruttoria rilasciata da ARPAE – Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana;*
- B. Parere in materia di vincolo sismico e verifica di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale di riferimento agli aspetti geologici, sismici ed idrogeologici del territorio.*

Firmato:
Responsabile del Servizio
Pianificazione Urbanistica
Ing. Mariagrazia Ricci

Firmato:
Funzionaria Tecnica
Pianificazione Urbanistica
Ing. Sabrina Massaia