

## **Area Pianificazione Territoriale e Mobilità Sostenibile**

---

*Servizio Pianificazione Urbanistica*

### **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

Comune di  
**IMOLA**

**OGGETTO:**

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)  
N24A: LASIE-SELICE**

**PROCEDIMENTO:**

Formulazione di OSSERVAZIONI ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2020, in applicazione della disciplina transitoria ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017 e contestuali valutazioni ambientali

Bologna, 13 novembre 2023

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

*Fasc. 8.2.2.8/1/2023*

## SOMMARIO

1. QUADRO DI RIFERIMENTO	3
1.1 CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE	3
2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA	4
2.1 ACCESSIBILITÀ AL COMPARTO	4
2.2 MODIFICHE PROGETTUALI AMMISSIBILI	5
2.3 LAMINAZIONE DELLE ACQUE	5
2.4 PERMEABILITÀ E VERDE	6
2.5 FONDO PEREQUATIVO METROPOLITANO	6
2.6 VALIDITÀ DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI	7
3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE	7
3.1. PREMESSA	7
3.2. GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE	7
3.3. LE CONCLUSIONI	7
4. GLI ALLEGATI	8

## 1. QUADRO DI RIFERIMENTO

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

L'articolo 35 della L.R. 20/2000 indica il procedimento approvativo del 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.

### 1.1 CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

Il Comune di Imola, dotato di PSC e RUE vigenti, propone il PUA di iniziativa privata in oggetto, che interessa l'area classificata dal RUE come ambito a disciplina speciale N24A, compreso all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e di un ambito produttivo sovracomunale di sviluppo ASP\_A del PSC, interessato inizialmente da un Piano Particolareggiato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 07.01.2002.

Tale ambito, che ricade inoltre all'interno dell'Hub metropolitano di Imola e del polo funzionale a marcata caratterizzazione commerciale via Lasie, così come individuati dal PTM, è attualmente soggetto alla disciplina speciale della scheda di cui all'allegato 1 del Tomo III del RUE di Imola, che ha come obiettivo la realizzazione di un'area destinata ad attività terziarie/produttive/commerciali, garantendo il contestuale completamento della rete infrastrutturale e delle opere necessarie a minimizzare l'impatto ambientale, in recepimento dell'Accordo Territoriale relativo al suddetto polo funzionale approvato con Del. C.C. n. 100 del 22.04.2021 e sottoscritto dal Comune di Imola e dalla Città metropolitana di Bologna l'08.07.2021. Il RUE indica inoltre la necessità di adeguare la rete stradale alle funzioni previste nell'ambito, completando le urbanizzazioni parziali realizzate in forza del Piano Particolareggiato approvato nel 2002.

Il progetto inizialmente presentato nel 2019, a seguito di richieste di chiarimenti da parte della Città metropolitana in relazione alle destinazioni commerciali connesse al suddetto Accordo territoriale allora non ancora sottoscritto, è stato successivamente integrato nel corso del 2023 in coerenza con quanto previsto dall'Accordo vigente.

I dati di progetto per l'ambito specificate nelle Norme tecniche di attuazione del PUA sono così sintetizzabili:

- Superficie territoriale: 97.344 mq;
- Capacità edificatoria: su un massimo di 39.000 mq di SU e 44.850 mq di SU + SA previsti dalla scheda di RUE il PUA prevede un totale di 25.958 mq di SU e di 29.850 mq di SU + SA così suddivisi nei vari lotti

Lotto	SU (mq)	SU + SA (mq)
1	7.000 – medie e grandi strutture di vendita 650 – altri usi ammessi per il lotto	8.400 780
2	7.000 – medie e grandi strutture di vendita 650 – altri usi ammessi per il lotto	8.400 780
3	4.290	4.624
4	4.168	4.493
5	2.200	2.373

- Superficie di vendita di progetto: 10.000 mq
- Usi ammessi:
  - lotti 1 e 2 - funzioni di servizio complementari alla residenza (da b1 a b11), funzioni terziarie e commerciali (c1, c2, c4, c5, c6 e c7), funzioni produttive e assimilabili (d2)
  - lotto 3 - funzioni produttive e assimilabili (d1, d2, d3, d4, d6 e d9)
  - lotti 4 e 5 - funzioni di servizio complementari alla residenza (da b1 a b11), funzioni terziarie e commerciali (c1 e c5)
- Altezza massima:  $D/H \geq 0,35$
- Superficie permeabile di progetto: 24.850 mq rispetto ai 24.336 mq minimi previsti dall'Accordo territoriale
- Dotazioni territoriali:
  - 7.969 mq di verde pubblico di progetto rispetto a un minimo di 6.400 mq richiesti nella scheda d'ambito del RUE, oltre a una monetizzazione per 5.032 mq;
  - 9.099 mq destinati a parcheggi pubblici rispetto agli 8.500 mq richiesti nella scheda d'ambito del RUE.

A carico dell'attuatore sono previste anche le seguenti opere e cessioni di aree per dotazioni pubbliche, previste dal RUE nella scheda dell'ambito N24A Lasie-Selice, in recepimento dell'Accordo territoriale:

- Realizzazione e cessione gratuita della rotatoria tra l'intersezione su via Selice con la viabilità di PSC (A);
- Realizzazione e cessione gratuita di quota parte della strada PSC dalla rotatoria di via Selice fino alla rotatoria all'intersezione dei quattro ambiti del Polo Funzionale (1° stralcio, una corsia per senso di marcia) (N-P);
- Realizzazione e cessione gratuita della rotatoria baricentrica all'intersezione dei quattro ambiti del Polo funzionale (D);
- Realizzazione e cessione gratuita dell'allargamento di via Lasie dall'incrocio con via Selice fino a via Brenta compresa la realizzazione e cessione gratuita della pista ciclabile (I-L).

## **2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA**

Riconoscendo in termini generali la coerenza della PUA in oggetto con il PSC e il RUE vigente del Comune di Imola, si segnalano di seguito alcune osservazioni.

### **2.1 ACCESSIBILITÀ AL COMPARTO**

Il PUA in oggetto propone – in coerenza con quanto indicato nella scheda di RUE e come condiviso in sede di Accordo territoriale per il polo funzionale metropolitano “Selice - A14” in merito all'assetto urbanistico e dell'accessibilità carrabile, ciclopedonale e col trasporto pubblico dei quattro ambiti afferenti al polo – una viabilità di distribuzione interna al comparto con due accessi, di cui uno da via Galletta e un altro dalla nuova strada di PSC, la cui realizzazione e cessione gratuita in quota parte è a carico dell'attuatore, che si impegna inoltre a realizzare e cedere gratuitamente le due rotatorie alle estremità della suddetta nuova strada. Nel piano è altresì prevista la realizzazione di percorsi ciclabili lungo tutta la viabilità interna del comparto, oltre alla realizzazione di un tratto di pista ciclabile lungo via Lasie, come indicato nel RUE.

Il Comune di Imola ha recentemente comunicato alla Città metropolitana l'intenzione di apportare possibili modifiche rispetto all'art. 10 dell'Accordo territoriale in relazione alle opere a carico di ciascun comparto derivanti da esigenze di diversa tempistica di attuazione di ciascun PUA, non alterando complessivamente la consistenza delle opere pubbliche previste su tutto il polo funzionale “Selice - A14”.

Fermo restando che attualmente risulta vigente l'Accordo territoriale così come sottoscritto l'08.07.2021 e considerando che tutte le opere dovranno essere coerenti con la pianificazione vigente e non potranno comunque diminuire il beneficio pubblico già accordato, si invita il Comune, nel caso di variazioni delle opere a carico per l'ambito N24A

oggetto del presente PUA ad assicurare in ogni caso la realizzazione della viabilità di accesso al comparto prima della realizzazione delle capacità edificatorie previste per garantire la sostenibilità del progetto presentato, sulla base del quale sono state effettuate le presenti valutazioni di competenza della Città metropolitana. A tale riguardo, come rilevato da ARPAE AACM, si chiede inoltre di coordinare le stime relative al traffico previsto nei vari elaborati.

Rispetto alla mobilità attiva si chiede, per assicurare la piena coerenza con la scheda di RUE e l'Accordo territoriale, di integrare le Norme tecniche di attuazione con la previsione di postazioni per parcheggi di biciclette anche elettriche in posizione sicura e funzionale in relazione alle attività che si insedieranno, nonché di dotare i percorsi ciclabili di progetto di adeguata illuminazione.

Si segnala inoltre al Comune, nell'ottica di un maggiore ricorso a mezzi alternativi all'auto privata all'intero polo funzionale, l'importanza che riveste il completamento dei percorsi ciclabili di connessione con il centro di Imola e la stazione ferroviaria con particolare riferimento alla porzione mancante di pista ciclopedonale su via Selice lungo la direttrice della Linea #11 della Bicipolitana.

#### **OSSERVAZIONE 1:**

In relazione a eventuali modifiche delle opere a carico dell'attuatore del comparto N24A nell'ambito del coordinamento dell'attuazione dell'intero polo funzionale via Lasie, si invita il Comune, garantendo la coerenza con la pianificazione vigente e non diminuendo comunque il beneficio pubblico già accordato, ad assicurare in ogni caso la realizzazione della viabilità di accesso al comparto prima della realizzazione delle capacità edificatorie previste per garantire la sostenibilità del progetto presentato, sulla base del quale vengono effettuate le presenti valutazioni di competenza della Città metropolitana. Inoltre, per favorire la mobilità attiva, si chiede di integrare le Norme Tecniche Attuative con la previsione di postazioni per parcheggi di biciclette anche elettriche in posizione sicura e funzionale in relazione alle attività che si insedieranno, nonché di dotare i percorsi ciclabili di progetto di adeguata illuminazione. Si segnala inoltre al Comune l'importanza della connessione ciclabile con il centro di Imola e la stazione ferroviaria lungo la direttrice della Linea #11 della Bicipolitana.

## **2.2 MODIFICHE PROGETTUALI AMMISSIBILI**

L'art. 4, comma 5, delle Norme tecniche di attuazione ammette modifiche che non costituiscono varianti al PUA, tra cui in particolare *“varianti alla distribuzione planimetrica ed altimetrica, al suolo e nel sottosuolo, dei corpi di fabbrica, della SU attribuita ai diversi lotti e delle destinazioni d'uso indicate negli elaborati del Piano [...] l'attivazione delle ulteriori destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico vigente”*.

Al fine di garantire la coerenza tra gli elaborati della variante oggetto della presente relazione istruttoria e le effettive realizzazioni, si chiede quindi di rivedere le norme tecniche di attuazione, per circoscrivere e limitare le modifiche ammesse senza il ricorso a un procedimento di variante urbanistica. È necessario che la realizzazione degli edifici e degli spazi pubblici sia coerente con l'assetto urbano di progetto proposto, al fine di non inficiare le valutazioni ambientali svolte in questa sede che, si ricorda, sono state effettuate sulla base dei parametri urbanistici ed edilizi della proposta progettuale attuale.

#### **OSSERVAZIONE 2:**

Per garantire la coerenza delle effettive realizzazioni con la variante in oggetto, si chiede di rivedere le Norme tecniche di attuazione limitando le modifiche ammesse senza il ricorso a un procedimento di variante urbanistica.

## **2.3 LAMINAZIONE DELLE ACQUE**

Il comparto ricade in aree soggette al controllo degli apporti d'acqua disciplinate dall'art. 20 del PSAI, rispetto a cui il progetto prevede la laminazione delle acque attraverso sistemi di

raccolta e convogliamento verso un vaso di laminazione all'interno dell'adiacente comparto AN2.7, per il quale è in corso il procedimento di approvazione di un PUA. Come evidenziato da ARPAE AACM, si chiede al Comune di verificare che il progetto delle reti di raccolta delle acque meteoriche e immissione nella vasca previsto nel presente PUA, sia compatibile con quanto sarà previsto nel Piano attuativo dell'ambito AN2.7, nonché di subordinare le opere che comportino impermeabilizzazione nel comparto N24A alla realizzazione del sistema di laminazione.

#### **OSSERVAZIONE 3:**

Rispetto alla laminazione si chiede, come indicato da ARPAE AACM, di verificare che il progetto delle reti di raccolta e immissione delle acque meteoriche dell'ambito N24A sia compatibile con la vasca di laminazione prevista nel PUA AN2.7 dove saranno convogliate le acque, nonché di subordinare le opere che comportino impermeabilizzazione nel comparto N24A alla realizzazione del sistema di laminazione.

## **2.4 PERMEABILITÀ E VERDE**

Gli interventi previsti sono compresi nella "zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura" di tipo B, di cui all'art. 5.2 e 5.3 del PTCP, allegato A del PTM in quanto costituente pianificazione regionale. In relazione agli obiettivi di permeabilità minima pari al 25% della superficie territoriale, condivisi in sede di Accordo territoriale e indicati nelle Norme tecniche di attuazione, sono state rilevate da ARPAE AACM alcune incongruenze nella relazione idraulica che si chiede di adeguare nel rispetto della permeabilità minima prevista. Si rileva inoltre che, oltre al verde pubblico compatto conteggiato ai fini dello standard urbanistico per le dotazioni pubbliche, sono presenti ulteriori porzioni di verde permeabile pubblico e privato suddivise in piccole aree. A tale riguardo, su indicazione di ARPAE AACM, si suggerisce una valutazione sulla possibile riorganizzazione delle superfici di verde permeabile per creare aree significative dal punto di vista ecologico, ritenendo opportuna inoltre la predisposizione di uno specifico progetto del verde, completo dei dettagli relativi a specie, numero, tipologia degli impianti e monitoraggio per verificare l'attecchimento e intervenire per manutenzione e sostituzione di esemplari morti.

#### **OSSERVAZIONE 4:**

Sulla base delle considerazioni di ARPAE AACM e fermo restando la permeabilità minima prevista del 25% della superficie territoriale, si chiede di adeguare le incongruenze rilevate nella relazione idraulica in merito e si suggerisce una possibile riorganizzazione di quelle porzioni di verde permeabile attualmente localizzate in piccole superfici per creare aree significative dal punto di vista ecologico, ritenendo opportuna inoltre la predisposizione di uno specifico progetto del verde, completo dei dettagli relativi a specie, numero, tipologia degli impianti e monitoraggio.

## **2.5 FONDO PEREQUATIVO METROPOLITANO**

L'intervento proposto ricadente in un polo funzionale metropolitano in attuazione a seguito di Accordo territoriale contribuisce al Fondo perequativo metropolitano, come anche indicato all'art. 8 dello stesso Accordo sottoscritto in data 08.07.2021, in coerenza con l'art. 51, comma 2, lettera i).

Prendendo atto della prima quantificazione degli importi degli oneri di urbanizzazione secondaria e della monetizzazione di una porzione del verde pubblico, con una conseguente contribuzione al fondo prevista pari a € 1.698.355,00, comprensivi del contributo di sostenibilità commerciale, si rammenta al Comune la necessità di accantonare le risorse previste nonché di provvedere agli adempimenti previsti dal Regolamento di gestione del Fondo.

#### **OSSERVAZIONE 5:**

Prendendo atto della quantificazione degli importi dovuti per la contribuzione al Fondo

perequativo metropolitano dell'intervento proposto, si rammenta al Comune la necessità di accantonare le risorse previste nonché di provvedere agli adempimenti previsti dal Regolamento di gestione del Fondo.

## **2.6 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 le varianti urbanistiche di cui all'art. 4, comma 4 della stessa legge siano approvate e convenzionate entro i sei anni dall'entrata in vigore della legge stessa e che sia prescritto l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi, prevedendo nella convenzione termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti. Le convenzioni urbanistiche dovranno quindi indicare tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni, nonché tutti gli obblighi del soggetto attuatore derivanti dall'approvazione del piano.

### **OSSERVAZIONE 6:**

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

## **3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE**

### **3.1. PREMessa**

La Città Metropolitana, in qualità di Autorità competente, si esprime in merito alla Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) dei piani comunali nell'ambito delle valutazioni urbanistiche della variante in oggetto, previa acquisizione delle osservazioni presentate. Come indicato nella DGR 1795 del 31.10.2016, in attuazione della L. R. 13 del 2015, l'Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana (AACM) di ARPAE predispone una relazione istruttoria, propedeutica al Parere motivato, nella quale si propone il parere in merito alla valutazione ambientale e la invia alla Città Metropolitana.

### **3.2. GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE**

Sono pervenuti alla Città Metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL, ARPAE APAM, Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale, HERA, SNAM, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

Successivamente il Comune di Imola ha chiesto nuovamente e ottenuto l'espressione dei pareri di ARPAE APAM e AUSL, su richiesta della Città metropolitana in base a quanto comunicato da ARPAE AACM per garantire la completezza del procedimento di ValSAT in relazione alle modifiche progettuali proposte nel 2023.

Gli Enti hanno espresso le proprie valutazioni alla ValSAT in esame, condizionandola ad alcune misure di sostenibilità ambientale.

Si prende atto, inoltre, che nel periodo di pubblicazione della ValSAT, dal 02.10.2019 per i successivi 60 giorni, non sono pervenute osservazioni.

### **3.3. LE CONCLUSIONI**

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, la **Città metropolitana di Bologna esprime una valutazione ambientale positiva sulla ValSAT del PUA in oggetto**, condizionata al

recepimento delle osservazioni sopra esposte, delle valutazioni in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B) e dei pareri degli Enti ambientali e delle relative prescrizioni, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella “proposta di parere in merito alla valutazione ambientale” predisposta da ARPAE AACM (allegato A).

#### **4. GLI ALLEGATI**

- A. proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da ARPAE AACM;
- B. parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (art. 5, L.R. n. 19/2008).

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

Firmato:  
Il Funzionario Tecnico  
(Ing. Francesco Selmi)