

Area Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

VARIANTE 5 AL REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE)

adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 106 del 29.04.2021

del Comune di
IMOLA

PROCEDIMENTO:

Formulazione RISERVE ai sensi degli artt. 33 e 34 della L.R. n. 20/2000
In applicazione della disciplina transitoria di cui all'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017.

Bologna, 12 gennaio 2022

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO	2
1.1. IL QUADRO NORMATIVO	2
1.2. I CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE	2
2. RISERVE	6
PREMESSA	6
2.1 DOTAZIONI DI VERDE PUBBLICO IN VIA BALDINI – OGGETTO 9	6
2.2 RICLASSIFICAZIONE DI EDIFICI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE E TESTIMONIALE	6
2.3 MODIFICHE A PIANI PARTICOLAREGGIATI VIGENTI – OGGETTI 20 E 25	7
2.4 AMBITI SOTTOPOSTI A DISCIPLINA SPECIALE IN TERRITORIO URBANIZZATO	7
2.5 AMBITI SOTTOPOSTI A DISCIPLINA SPECIALE IN TERRITORIO RURALE	9
3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE	11
3.1 PREMESSA	11
3.2 GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE	11
3.3 LE CONCLUSIONI	12
4. GLI ALLEGATI	12

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

1.1. IL 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, secondo le tempistiche indicate agli art. 3 e 4, allo stesso art. 4, comma 4, lettera a), le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, utilizzando l'iter di approvazione previsto dalla normativa previgente.

Relativamente al RUE, la normativa (art. 33, comma 4-bis, della L.R. 20/2000) prevede che, nel caso in cui contenga la disciplina particolareggiata del territorio, esso debba essere sottoposto al procedimento di approvazione previsto per il POC. Le seguenti riserve sono quindi riferite alle previsioni della variante al RUE relative alla disciplina particolareggiata del territorio da rendere maggiormente coerenti con il PSC o con prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale più ampio.

1.2. I CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

Il Comune di Imola, dotato di PSC e RUE approvati, propone la presente variante n. 5 al RUE, adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 106 del 29.04.2021, per correggere alcuni errori materiali negli elaborati cartografici e normativi e recepire alcune puntuali richieste di operatori e cittadini. Vengono proposti 30 oggetti di variante, per alcuni dei quali sono stati comunicati lo stralcio o la modifica in sede di trasmissione delle integrazioni. Il Comune ha dichiarato che tutti gli oggetti riguardano la disciplina particolareggiata ai sensi dell'art. 29 comma 2bis della L.R. 20/2000 e s.m.i.

Di seguito si indicano le principali caratteristiche di ciascun punto di variante:

Correzioni di refusi - errori materiali

- Oggetto 1 – scheda n. 89, via di Dozza 5-23 – modifica cartografica della scheda per allinearla alla rappresentazione di un edificio di interesse storico-culturale e testimoniale nelle tavole di RUE;
- Oggetto 2 – scheda n. 192, via Casaccio 7 – modifica cartografica della scheda per allinearla alla rappresentazione di un edificio di interesse storico-culturale e testimoniale nelle tavole di RUE;
- Oggetto 3 – scheda n. 251, via Carpe 4 – modifica cartografica della scheda per allinearla alla rappresentazione di un edificio di interesse storico-culturale e testimoniale nelle tavole di RUE;
- Oggetto 4 – via Mancini, Sasso Morelli – modifica cartografica per rettificare l'errata classificazione di un'area come “strada commerciale”;
- Oggetto 5 – via Cicalini – modifica cartografica per rettificare la classificazione di un'area erroneamente indicata come AUC_A1 che presenta viabilità, aree verdi e aree AUC_A4;
- Oggetto 6 – scheda PSU25 Parco acque minerali – modifica normativa per correggere un errore materiale nella dicitura di un uso ammesso;
- Oggetto 7 – scheda N166, distributore via Lasie – modifica normativa per la correzione di un refuso da eliminare.

Altre modifiche minori

- Oggetto 8 – via Brodolini – modifica cartografica per cambiare la destinazione urbanistica della piccola area terminale della strada in “ASP_A - Ambiti produttivi e terziari sovra comunali di sviluppo” al fine di consentirne l'alienazione da parte della ditta limitrofa, a cui è già concessa l'occupazione temporanea;

- Oggetto 9 – via Baldini – modifica cartografica che elimina quattro ridotte aree destinate a verde pubblico destinandole a “ASP_A - Ambiti produttivi e terziari sovra comunali di sviluppo” per consentirne l’alienazione da parte delle ditte limitrofe. In fase di trasmissione delle integrazioni il Comune ha dichiarato l’intenzione di rivedere in fase di controdeduzione di mantenere la destinazione D_F.c per le aree verdi, individuando solo due percorsi ciclopedonali di fatto già esistenti;
- Oggetto 10 – via XXV Aprile – modifica cartografica che rettifica il confine della zona “AUC_A1 (Ambiti urbani consolidati costituiti da nuclei compatti)” rispetto a quella “VC_B (Altre strade urbane locali)” per farlo coincidere con la situazione del PRG previgente corrispondente ad un progetto privato di sistemazione stradale già approvato, senza che ciò comporti alcun incremento di capacità edificatoria;
- Oggetto 11 – via Lennon – modifica cartografica stralciata con delibera di Giunta Comunale n. 187 del 12.08.2021 trasmessa in sede di integrazioni;
- Oggetto 12 – via San Francesco – modifica cartografica per scambiare le destinazioni urbanistiche “D_E.c (Luoghi di culto)” con D_F.c “(Verde pubblico attrezzato)” di due aree oggetto di permuta tra il Comune e la Parrocchia dei Santi Bartolomeo e Cassiano in Croce Coperta, finalizzata alla realizzazione di una nuova struttura religiosa nel quartiere;
- Oggetto 13 – via Gentilina – modifica cartografica della classificazione di una strada in località Ponticelli, anche a seguito di una sentenza del Tribunale Ordinario di Bologna con la quale è stata dichiarata l’inesistenza della servitù di pubblico transito nel tratto ricompreso tra il numero civico 18 ed il civico 40;
- Oggetto 14 – Complesso via Costa, via Mentana, via IV Novembre – Modifica cartografica su quattro edifici a destinazione residenziale pubblica gestiti da ACER, che elimina l’attuale individuazione degli stessi come edifici storico-testimoniali, dato che il Ministero per i Beni culturali e le Attività Culturali – Dipartimento per i beni culturali e paesaggistici ha decretato che detti edifici non presentano i requisiti di interesse storico artistico di cui al D. Lgs. 42/2004 e al fine di attuare la ristrutturazione edilizia di tali edifici in un intervento complessivo di riqualificazione del piazzale e agli spazi adiacenti alla stazione ferroviaria promosso dall’Amministrazione comunale;
- Oggetto 15 – via Mazzini 44 – modifica cartografica della classificazione di un edificio di interesse storico-culturale e testimoniale nel Centro storico di Imola da “unità di tipo A (unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare)” a “unità di tipo t (unità edilizia di base residenziale preottocentesca trasformata)” sulla base di ricerche storiche sulle trasformazioni subite dall’edificio;
- Oggetto 16 – via Mancurti 1 – modifica cartografica della classificazione di un edificio da “Kn (Unità edilizia novecentesca a capannone)” a “E (Unità edilizia eterogenea)”, perché più coerente con la tipologia e la genesi dell’edificio sulla base della documentazione tecnica e fotografica fornita dalla proprietà;
- Oggetto 17 – via Cardinal Sbarretti 28-32 – modifica cartografica che elimina la classificazione “Nit (Unità edilizie di base residenziale novecentesca di interesse storico testimoniale)” a un edificio nel quartiere Cappuccini sulla base della documentazione tecnica e fotografica fornita dalla proprietà;
- Oggetto 18 – Hotel Ziò – modifica cartografica e normativa che riclassifica l’albergo ubicato tra le vie Calderini e Nardozzi da “Nit (Unità edilizie di base residenziale novecentesca di interesse storico testimoniale)” a “Nit* (Unità edilizie di base residenziale novecentesca di interesse storico testimoniale da trasformare)” disciplinata da una nuova scheda normativa di RUE denominata 15bis che consente la sopraelevazione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell’edificio, limitando gli usi a strutture ricettive. L’intervento consentito a valle della modifica è soggetto a contributo straordinario;
- Oggetto 19 – Scheda 3 C,CO,CN – Modifica normativa per ampliare gli usi ammessi per le unità edilizie classificate “C, Co, Cn” ovvero “Unità di base residenziale originaria a fronte tricellulare rispettivamente pre-ottocentesca, ottocentesca e novecentesca” inserendo “b6) Attività d’interesse privatistico culturali, politiche,

religiose, di istruzione”, “b7) Attività di interesse privatistico ricreative, sportive turistiche e di spettacolo” ed “f2) Ostelli”;

- Oggetto 20 – Scheda N8: Nord Ferrovia – Modifica normativa alla tabella degli elementi quantitativi relativa alle dotazioni territoriali per l’ambito N8, in corso di attuazione con un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica orientato alla riqualificazione di un’area a nord della ferrovia. Per facilitare la realizzazione delle previsioni residenziali non ancora avvenuta, mentre i servizi comunali dell’ambito risultano completati, viene proposta una riduzione della quota minima di parcheggi pubblici da 8.900 mq a 8.100 mq e un Incremento del verde pubblico attrezzato da 26.350 mq a 28.000 mq, garantendo il rispetto degli standard complessivi richiesti dalla legge regionale. Il Comune dichiara che è in corso di predisposizione e sarà adottata la variante al PPIP, con modifica dell’assetto planimetrico, che darà seguito alla variazione degli standard;
- Oggetto 21 – Scheda N161: via Ladello – Modifica normativa per incrementare l’altezza massima al culmine delle serre realizzabili nell’ambito speciale N161 in territorio rurale da 7 a 9 metri, al fine di rendere possibile la coltivazione idroponica;
- Oggetto 22 – N167: ex Fabbrica del ghiaccio – modifica cartografica e normativa che individua un nuovo ambito soggetto a disciplina speciale esteso per 1.150 mq su cui insiste l’edificio ubicato in via Marconi 16 all’interno del territorio urbanizzato, per incrementare la SU massima permettendo il cambio d’uso della SA presente nel piano interrato in SU, al fine di consentire gli usi previsti nel progetto originario in coerenza alle Definizioni Tecniche uniformi (DTU) approvate da parte della Regione nel 2017. L’intervento consentito a valle della modifica è soggetto a contributo straordinario;
- Oggetto 23 – N169: COOP Ceramica – modifica cartografica e normativa che individua un nuovo ambito soggetto a disciplina speciale all’interno del TU (territorio urbanizzato) in un’area già classificata ASP_C (Ambiti produttivi e terziari comunali esistenti) limitrofa alla ferrovia consentendo di realizzare un mix funzionale di uffici aziendali, laboratori, museo aree espositive della Cooperativa Ceramica di Imola con il recupero funzionali degli ex capannoni dismessi, non incrementando la SU esistente. Sono presenti alcuni edifici di interesse storico-testimoniale la cui perimetrazione viene rivista in base alla documentazione tecnica e fotografica stralciando le parti incongrue e non meritevoli di tutela.

Modifiche con ValSAT

- Oggetto 24 – N11: Poiano, N62: via Valverda – modifica normativa delle rispettive schede di RUE che trasferisce 2.750 mq di SU produttiva dall’ambito N11: Poiano all’ambito N62: via Valverda, entrambi classificati come ambiti produttivi ASP_A. Tale trasferimento non comporta una diminuzione degli standard, mentre nell’ambito N62 causa un incremento degli standard di parcheggio pubblico da monetizzare;
- Oggetto 25 – N28: San Prospero – modifica normativa della scheda di RUE che introduce nell’ambito, in attuazione attraverso un Piano particolareggiato di iniziativa privata, il nuovo uso “a2) Residenze collettive o specialistiche” e riduce gli standard di verde e parcheggi pubblici da realizzare nel rispetto della legge regionale e del RUE, per garantire superfici fondiarie consone alla tipologia introdotta dal nuovo uso;
- Oggetto 26 – N97: Falegnameria Zini – modifica normativa della scheda di RUE per inserire nell’area, interna all’ambito di RUE ASP_A, nuovi usi commerciali e adeguare contestualmente gli standard di verde e parcheggi pubblici da monetizzare;
- Oggetto 27 – N151: via Correcchio – modifica normativa della scheda di RUE per consentire il recupero degli edifici agricoli presenti nell’ambito in territorio rurale per finalità di recupero e reinserimento sociale delle persone con disabilità e/o disagio, relazionale, adeguando le dotazioni di parcheggi pubblici da monetizzare. All’atto di trasmissione delle integrazioni il Comune ha dichiarato che l’edificio principale e il fienile dell’ambito sottoposto a disciplina speciale sono edifici aventi valore storico-testimoniale e saranno individuati come tali in sede di approvazione della variante;

- Oggetto 28 – N168: Selva, via Zoppa – modifica cartografica e normativa che individua un nuovo ambito soggetto a disciplina speciale in un’area classificata come AUC_A3 della località Selva di Zello, per consentire l’ampliamento di un’attività di commercio/riparazione di mezzi agricoli e articoli per il giardinaggio con le previsioni di 1.000 mq di SU e relative dotazioni, delle quali il verde pubblico è da monetizzare. Il contributo straordinario è dovuto;
- Oggetto 29 – N170: Villa Cerchiarì – modifica cartografica e normativa che individua un nuovo ambito soggetto a disciplina speciale in territorio rurale comprendente la Villa Cerchiarì ed il suo parco, vincolati dalla Soprintendenza, nonché l’area agricola limitrofa con i relativi fabbricati colonici esistenti, che consenta il recupero funzionale della Villa con la realizzazione di un complesso turistico ricettivo integrato nel verde. All’atto di trasmissione delle integrazioni il Comune ha dichiarato che l’edificio principale dell’ambito sottoposto a disciplina speciale è un edificio avente valore storico-testimoniale e sarà individuato come tale in sede di approvazione della variante. Il contributo straordinario è dovuto;
- Oggetto 30 – N171: San Prospero Sud - modifica cartografica e normativa che individua un nuovo ambito soggetto a disciplina speciale in territorio rurale, in un’area classificata come “AVN_TF Ambiti agricoli di tutela fluviale”, finalizzato alla realizzazione di un centro per la pratica sportiva all’aperto e relative strutture accessorie, per le quali si prevede il recupero di un edificio di servizio agricolo.

2. RISERVE

PREMESSA

La presente variante propone alcune modifiche specifiche, di carattere sia normativo che cartografico. Le proposte in oggetto afferiscono alla disciplina particolareggiata, di cui all'art. 29 comma 2 bis della L.R. 20/2000.

Riscontrando, in linea generale, la coerenza delle proposte di variante con i contenuti del PSC vigente, si esprimono le seguenti valutazioni puntuali, riferite ai singoli oggetti di variante al RUE.

2.1 DOTAZIONI DI VERDE PUBBLICO IN VIA BALDINI – OGGETTO 9

L'oggetto 9 di variante "via Baldini" introduce una modifica cartografica alle tavole di RUE che elimina quattro ridotte aree destinate a verde pubblico nella zona industriale di Imola destinandole a "ASP_A - Ambiti produttivi e terziari sovra comunali di sviluppo" per consentirne l'alienazione da parte delle ditte limitrofe. A valle della richiesta di integrazioni della Città metropolitana, con la quale si esprimeva la necessità di predisporre un documento di ValSAT considerando gli effetti ambientali e territoriali dovuti alla trasformazione dei suoli resa ammissibile dalla proposta di variante, il Comune ha dichiarato l'intenzione di rivedere in fase di controdeduzione la sistemazione complessiva della mobilità dell'area in parziale accoglimento di un'osservazione di Area Blu e di mantenere la destinazione "D_F.c - Verde pubblico attrezzato" per le aree verdi. Il Comune ha previsto inoltre di individuare due percorsi ciclopedonali di fatto esistenti in aree di proprietà comunale a sud delle aree verdi.

Prendendo atto della volontà dell'Amministrazione di eliminare le modifiche in sede di controdeduzione mantenendo quindi le dotazioni di verde pubblico esistente ed individuando soltanto due percorsi ciclopedonali esistenti, si ribadisce comunque la richiesta di attivare un procedimento di ValSAT qualora l'Amministrazione dovesse invece scegliere di confermare le previsioni di variante presentate in fase di adozione.

RISERVA 1:

Si prende atto della volontà dell'Amministrazione di eliminare le modifiche proposte nell'oggetto 9 di variante "via Baldini" in sede di controdeduzione mantenendo le dotazioni di verde pubblico esistente con l'ulteriore individuazione di due percorsi ciclopedonali esistenti, richiamando la necessità di attivare un procedimento di ValSAT qualora l'Amministrazione dovesse invece scegliere di confermare la proposta di variante presentata in fase di adozione.

2.2 RICLASSIFICAZIONE DI EDIFICI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE E TESTIMONIALE

Nella relazione di variante vengono proposte diverse riclassificazioni di edifici identificati come di interesse storico-culturale e testimoniale dal RUE vigente o di classificazioni in tal senso di edifici non tutelati, introdotte in sede di trasmissione delle integrazioni. Vista la comunicazione del Servizio Patrimonio Culturale della Regione Emilia-Romagna, si prende atto delle valutazioni tecniche del Comune in merito alla verifica delle qualità degli immobili oggetto di riclassificazione.

Per quanto riguarda l'oggetto 18 – Hotel Ziò, si evidenzia che la modifica non si limita alla variazione della classificazione dell'immobile, "Nit (unità edilizia di base residenziale 32 novecentesca di interesse storico testimoniale)", in un'altra categoria esistente, ma viene creata ex-novo un'apposita scheda che identifica l'immobile come "Nit* (unità edilizia di base residenziale novecentesca di interesse storico testimoniale da trasformare)".

La nuova scheda identifica una tipologia identica a quella della classificazione preesistente, modificando esclusivamente le modalità di intervento sulla base delle necessità contingenti del singolo edificio ad uso alberghiero denominato "Hotel Ziò". Considerando che l'allegato 2 al Tomo III del RUE individua la classificazione degli edifici di interesse storico-culturale e testimoniale nel territorio urbanizzato sulla base delle caratteristiche strutturali, tipologiche

e formali degli edifici, come indicato all'art. 15.1.1 del RUE, si chiede quindi di approfondire le valutazioni tecniche su tali caratteristiche del fabbricato.

Nel caso in cui queste dovessero dimostrare una corretta classificazione effettuata dal RUE vigente si ritiene coerente mantenere l'attuale individuazione di "Nit (unità edilizia di base residenziale 32 novecentesca di interesse storico testimoniale)" con le modalità d'intervento previste nella corrispondente scheda o, in caso contrario, identificare la più corretta classificazione per l'immobile tra le schede presenti nell'allegato 2 al Tomo III del RUE vigente.

RISERVA 2:

Prendendo atto delle valutazioni tecniche del Comune in merito alla verifica delle qualità degli immobili di interesse storico-culturale e testimoniale oggetto di riclassificazione, si chiede rispetto all'oggetto di variante numero 18 "Hotel Ziò" di approfondire le caratteristiche strutturali, tipologiche e formali dell'edificio al fine di valutare l'eventuale riclassificazione secondo le categorie indicate nell'allegato 2 al Tomo III del RUE o, in caso di una corretta classificazione secondo il RUE vigente di mantenere le modalità di intervento previste dalla scheda vigente.

2.3 MODIFICHE A PIANI PARTICOLAREGGIATI VIGENTI – OGGETTI 20 E 25

La variante al RUE propone in due oggetti, il 20 e il 25, modifiche ai parametri urbanistici di ambiti sottoposti a disciplina speciale in attuazione attraverso piani particolareggiati vigenti, denominati rispettivamente N8 e N28. Le modifiche riguardano esclusivamente le quantità di standard urbanistici che vengono rimodulate o ridotte, nel rispetto dei minimi stabiliti dal RUE e dalla legge urbanistica regionale, senza tuttavia analizzare il conseguente riassetto del disegno urbano complessivo delle aree demandato a successive varianti dei piani particolareggiati di cui sopra.

Alla Città metropolitana non sono tuttora pervenute le proposte di variante a tali piani.

A tal proposito si ritiene necessario procedere con le varianti ai suddetti piani particolareggiati, strumenti attraverso i quali possono essere compiutamente modificati i parametri urbanistici degli ambiti N8 e N28 ai quali gli attuatori dovranno attenersi nella realizzazione degli insediamenti. Le varianti dovranno inoltre essere sottoposte alle procedure di VAS di cui al d.lgs. 152/2006, che permetteranno di valutare correttamente la sostenibilità ambientale delle modifiche proposte.

Pertanto, i contenuti delle schede di RUE dovranno necessariamente essere coordinati con la disciplina dei piani attuativi, il cui adeguamento dovrà essere esplicitamente previsto all'interno delle stesse schede.

Si rammenta infine la necessità che i procedimenti di variante rispettino le disposizioni relative al periodo transitorio della legge urbanistica regionale, di cui all'art. 4 comma 4, come anche declinate nell'atto di coordinamento tecnico approvato con D.G.R. n. 1956/2021.

RISERVA 3:

Si chiede di prevedere nelle schede di RUE relative agli ambiti N8 e N28, modificate negli oggetti 20 e 25 di variante, la necessità di adeguamento dei piani particolareggiati vigenti, attraverso i procedimenti previsti dalla normativa vigente, ai fini di una corretta valutazione di sostenibilità ambientale, e nel rispetto delle disposizioni relative al periodo transitorio della legge urbanistica regionale, di cui all'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017.

2.4 AMBITI SOTTOPOSTI A DISCIPLINA SPECIALE IN TERRITORIO URBANIZZATO

La variante al RUE propone modifiche ad alcuni ambiti sottoposti a disciplina speciale o ne individua di nuovi all'interno del territorio urbanizzato.

L'oggetto 22 di variante ammette un incremento della SU permettendo il cambio d'uso della SA presente nel piano interrato in un edificio in via Marconi 16, individuando un nuovo ambito soggetto a disciplina speciale denominato "N167: Ex fabbrica del ghiaccio", per garantire la fattibilità del progetto originario anteriore all'approvazione delle Definizioni Tecniche uniformi (DTU) da parte della regione con la delibera GR n. 922 del 28/06/2017 che ha modificato la definizione di SA. Si evidenzia come nella scheda proposta la superficie utile ulteriore ammessa è indicata per "superfici produttive", mentre nella relazione si parla di funzioni complementari alle attività terziarie insediate nell'edificio. Per garantire coerenza con le finalità espresse, si chiede di rivedere tale indicazioni specificando che le superfici utili aggiuntive sono destinate ad attività accessorie alle funzioni terziarie esistenti, compatibili con la localizzazione al piano seminterrato come previsto dal progetto originario e secondo le norme edilizie vigenti.

L'oggetto 23 individua l'ambito "N169: Coop Ceramica", al fine di realizzare un mix funzionale nelle aree da recuperare, prevede varie destinazioni d'uso oltre a quelle strettamente produttive, tra le quali la destinazione "c2) commercio al dettaglio non alimentare con SdV non superiore ai 1.500 mq". Per garantire la coerenza con il Piano strutturale è opportuno prevedere, in luogo della monetizzazione prevista, il reperimento integrale degli standard urbanistici relativi alle attività commerciali medio-piccole, come previsto dall'art. 5.2.8, comma 3, del PSC.

Tale indicazione può similmente ritenersi valida per l'oggetto 26 che interessa l'ambito esistente "N97 – Falegnameria Zini" dove la variante ammette nuovi usi, tra i quali il Commercio al dettaglio di tipo non alimentare con SdV fino a 400 mq. Relativamente a quest'area si segnala la necessità di prevedere nella scheda di RUE ulteriori verifiche alle quali subordinare il rilascio del Permesso di costruire convenzionato per approfondire alcuni aspetti sulla sostenibilità dei nuovi usi previsti, quali l'accessibilità ciclopedonale, l'inquinamento elettromagnetico e la valutazione dell'impatto acustico della nuova viabilità prevista dal PSC, di cui si deve garantire il completamento realizzando al contempo tutte le opere di mitigazione necessarie, come previsto dalla scheda vigente.

L'oggetto 24 prevede il trasferimento di 2.750 mq di SU dall'ambito "N11: Poiano" all'ambito "N62: via Valverda". Entrambe le aree sono classificate come ambiti produttivi ASP_A sia dal PSC che dal RUE. L'area di via Valverda è una ex cava che, seppure identificata come porzione del territorio urbanizzato, collocata in posizione isolata e presenta già un'ampia gamma di usi con la compresenza di funzioni di servizio complementari alla residenza e funzioni produttive, tra le quali depositi a cielo aperto e lavorazioni di inerti. Si esprimono perplessità in merito alla scelta di prevedere un così rilevante incremento di capacità edificatoria, più che raddoppiata, all'interno di un ambito che, seppur classificato come ambito produttivo esistente, presenta diversi limiti di carattere localizzativo con conseguenze sull'accessibilità. Viste inoltre le criticità ambientali evidenziate anche da ARPAE AACM, quali la pericolosità idraulica P2 rispetto ai reticoli principale e secondario, la tutela delle acque sotterranee, il controllo degli apporti d'acqua e le zone di rispetto delle sorgenti e dei pozzi, si chiede di subordinare la conferma della variante alla scheda d'ambito a specifici approfondimenti che assicurino la sostenibilità dell'incremento di carico urbanistico, in particolare rispetto all'accessibilità e alle criticità idrauliche, valutando anche la significativa riduzione delle capacità edificatorie da trasferire.

L'oggetto 28 individua un nuovo ambito soggetto a disciplina speciale denominato "N168: Selva – via Zoppa" in un'area del territorio urbanizzato di Selva di Zello classificata come "AUC_A3 - Ambiti urbani consolidati con prevalente sistemazione a verde/parco privato", per consentire l'ampliamento di un'attività di commercio/riparazione di mezzi agricoli e articoli per il giardinaggio con la previsione di 1.000 mq di SU e relative dotazioni, delle quali il verde pubblico è da monetizzare. Si rammenta che l'incremento di densità all'interno degli ambiti consolidati AUC, ai sensi dell'art. 5.2.3 del PSC, è ammesso "solo nei sotto-ambiti non saturi e finalizzati prioritariamente a colmare carenze pregresse di dotazioni territoriali o ad eliminare eventuali criticità viabilistiche", evidenziando inoltre i potenziali impatti negativi del potenziamento di un'attività artigianale in un contesto prettamente residenziale. Inoltre si tratta di un ambito AUC_A3, che manterrà questa classificazione nonostante la creazione di un ambito speciale. Perciò si chiede di subordinare la conferma delle capacità edificatorie in ampliamento previste nella nuova scheda d'ambito all'approfondimento delle

criticità ambientali che potrebbero insorgere, con particolare riferimento al clima acustico, e delle misure necessarie al mantenimento delle caratteristiche principali degli ambiti AUC_A3, quali la rilevante presenza di aree a parco privato "con rilevanti sistemazioni a verde o con aree cortilive dotate di essenze di pregio". Pare opportuno altresì valutare la sussistenza di sufficienti dotazioni territoriali nella frazione di Selva di Zello, per verificare l'eventuale necessità di reperire le quantità di dotazioni a verde pubblico, in luogo della monetizzazione attualmente prevista dato che la quantità di verde è nell'intervallo in cui è ammessa la monetizzazione stessa dal RUE all'art. 19.2, ma non prescritta.

RISERVA 4:

Rispetto agli ambiti soggetti a disciplina speciale in territorio urbanizzato esistenti e di nuova individuazione si chiede:

- per l'oggetto 22 – "N167: Ex fabbrica del ghiaccio" di rivedere l'indicazione che lega le superfici utili aggiuntive a "superfici produttive" indicando invece in coerenza con le finalità della proposta di variante attività accessorie alle funzioni terziarie esistenti, nel rispetto delle norme edilizie vigenti;
- per l'oggetto 23 – "N169: Coop Ceramica", prevedere, per le attività commerciali medio-piccole ammesse dalla variante, il reperimento integrale degli standard urbanistici relativi, come previsto dall'art. 5.2.8, comma 3, del PSC;
- per l'oggetto 24 di subordinare la conferma del trasferimento di 2.750 mq di SU dall'ambito "N11: Poiano" all'ambito "N62: via Valverda" a specifici approfondimenti che assicurino la sostenibilità di un tale incremento di carico urbanistico in una porzione del territorio urbanizzato isolata, in particolare rispetto all'accessibilità e alle criticità idrauliche, valutando la riduzione delle capacità edificatorie da trasferire;
- per l'oggetto 26 "N97 – Falegnameria Zini" di indicare nella scheda d'ambito verifiche alle quali subordinare il rilascio del Permesso di costruire convenzionato per garantire la sostenibilità dei nuovi usi previsti, sull'accessibilità ciclopedonale, sull'inquinamento elettromagnetico e sull'impatto acustico della nuova viabilità prevista dal PSC, nonché di prevedere per le attività commerciali medio-piccole ammesse dalla variante, il reperimento integrale degli standard urbanistici relativi;
- per l'oggetto 28 "N168: Selva – via Zoppa" di subordinare la previsione di 1.000 mq di SU per l'ampliamento di funzioni artigianali previste nella nuova scheda d'ambito all'approfondimento delle criticità ambientali che potrebbero insorgere nel contesto residenziale, con particolare riferimento al clima acustico, e delle misure necessarie al mantenimento delle caratteristiche principali degli ambiti AUC_A3, valutando inoltre l'eventuale necessità di reperire le quantità di dotazioni a verde pubblico in luogo della monetizzazione analizzando il fabbisogno della località Selva di Zello.

2.5 AMBITI SOTTOPOSTI A DISCIPLINA SPECIALE IN TERRITORIO RURALE

All'interno della variante al RUE sono presenti proposte di modifica ad alcuni ambiti speciali in territorio rurale e contemporaneamente ne vengono individuati di nuovi. Per quanto riguarda il territorio rurale bisogna ricordare che la nuova legge urbanistica regionale assegna direttamente alla Città metropolitana la competenza relativa alla disciplina del territorio rurale, come indicato nell'art 41 comma 6 della LR 24/2017, compito assolto attraverso la redazione del PTM, approvato con Delibera del Consiglio Metropolitan n. 16 del 12 maggio 2021.

Tra gli ambiti speciali esistenti soggetti a variazioni, si evidenzia il "N161 via Ladello" modificato all'oggetto 21 per incrementare l'altezza massima consentita delle serre realizzabili da 5 a 7 m. Tale modifica non è in contrasto con la disciplina del territorio rurale del PTM, ma si rammenta al Comune che, qualora non sia già stato presentato un titolo abilitativo antecedente alla data di adozione dello stesso PTM, è necessario verificare la coerenza degli interventi proposti sia con gli strumenti urbanistici comunali che con lo strumento di pianificazione territoriale metropolitana, verificando quindi la rispondenza ai requisiti di cui all'art. 16, c. 17 punto vii. del PTM. Si richiamano inoltre le riserve espresse in sede di

variante n. 2 al RUE di Imola e si rammenta la necessità di specificare nella scheda normativa che il rilascio del titolo abilitativo dovrà essere subordinato all'acquisizione del parere del competente Consorzio di Bonifica.

L'oggetto 27 propone una modifica normativa all'ambito "N151 via Correcchio" per consentire il recupero degli edifici agricoli presenti, per finalità di recupero e reinserimento sociale delle persone con disabilità e/o disagio, ammettendo oltre alle funzioni agricole già presenti nella scheda vigente anche funzioni di residenza collettiva o specialistica e per attività socio-assistenziali. Tali modifiche non risultano in contrasto con il PTM, in quanto gli edifici oggetto delle trasformazioni sono stati individuati dal Comune nella presente variante come di interesse storico, la cui disciplina è demandata dal PTM agli strumenti urbanistici comunali. Viste le funzioni ammesse dalla modifica alla scheda d'ambito si chiede al Comune, come anche indicato da AACM, un approfondimento, da realizzare preliminarmente all'approvazione della Variante, in merito alla mobilità pubblica di accesso all'ambito, nonché la necessità di una relazione tecnica sul rischio idraulico che asseveri la compatibilità degli interventi con il livello di rischio esistente.

L'oggetto 29 individua un nuovo ambito soggetto a disciplina speciale denominato "N171 Villa Cerchiarì" comprendente la Villa omonima e il suo parco, vincolati dalla Soprintendenza, nonché le aree limitrofe classificate come "AVP_2S - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Via Emilia Sud" con i relativi fabbricati colonici esistenti, permettendo il recupero funzionale della Villa con la realizzazione di un complesso turistico ricettivo. In analogia con quanto illustrato sopra la disciplina prevista non interferisce con le norme del PTM sul territorio rurale, nel rispetto di quanto previsto all'art. 16 c. 4, nel caso in cui si tratti di edifici di interesse storico. Si chiede a tal proposito di specificare nella scheda d'ambito che gli interventi di recupero degli edifici con l'inserimento di tutti gli usi previsti sono ammissibili solo nei fabbricati di interesse storico-culturale e testimoniale, come individuati dal RUE, specificando in maniera più esplicita a quale edificio si fa riferimento nella documentazione integrativa, quando si parla dell'edificio principale di interesse storico-testimoniale, che evidentemente non è la Villa vincolata dalla Soprintendenza. Per gli altri fabbricati si applicano le disposizioni del PTM sul recupero degli edifici in territorio rurale. La scheda ammette inoltre la realizzazione di strutture amovibili o fisse a servizio degli impianti sportivi per un massimo di 50 mq, mentre nella relazione si parla dell'ammissibilità di una nuova piscina. Si chiede quindi di ricondurre gli interventi alle disposizioni della legge urbanistica regionale, e di conseguenza del PTM, che prevede all'art. 36 che in territorio rurale "la realizzazione di nuovi fabbricati è ammessa, nell'osservanza delle previsioni di piano, soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse".

Infine l'oggetto 30 provvede similmente all'istituzione di un nuovo ambito speciale "N171 San Prospero Sud" in un'area esterna al territorio urbanizzato in fascia di tutela e pertinenza fluviale, nonché in area ad alta probabilità di inondazione, classificata dal RUE come "AVN_TF - Ambiti agricoli di tutela fluviale", per realizzare un centro per la pratica sportiva all'aperto e relative strutture accessorie, per le quali si prevede il recupero di un edificio di servizio agricolo, non identificato come d'interesse storico. La proposta d'intervento appare coerente con la disciplina del PTM, in quanto, in armonia con il principio di competenza, l'art. 21 relativo alle fasce periferiche di collina e montagna, entro cui l'ambito ricade, rimanda alle disposizioni di cui all'art. 17 del PTPR e agli artt. 16 e 18 del PSAI Reno, Idice-Savena, Sillaro e Santerno. Tali norme consentono il recupero dei fabbricati legittimamente in essere solo nel caso in cui la variazione di destinazione d'uso non incrementi il rischio idraulico. Inoltre le nuove realizzazioni di attrezzature sportive sono ammesse solo se scoperte e se non comportano l'impermeabilizzazione del suolo.

In merito alla fragilità idraulica, anche in base a quanto espresso da ARPAE AACM, visto che l'area è soggetta a pericolosità P3 rispetto ai reticoli principale e secondario in base alla classificazione del PGRA, si chiede di subordinare la conferma della proposta di variante a una chiara asseverazione del non incremento del rischio idraulico.

Si richiama inoltre il parere di ARPAE APAM rispetto alle criticità acustiche derivanti dai campi sportivi previsti evidenziando la necessità di valutare attentamente la costruzione di campi da padel nell'area, limitandone l'attività al solo periodo diurno e subordinandola alle schermature necessarie a protezione degli edifici residenziali presenti.

Pertanto la sostenibilità dell'intervento proposto con l'oggetto 30 di variante è subordinata al soddisfacimento di tutte le prescrizioni sopra richiamate che dovranno essere esplicitate nella documentazione relativa alla variante approvata.

RISERVA 5:

Rispetto agli ambiti speciali in territorio rurale esistenti e di nuova individuazione, tenendo conto che compete al PTM recentemente approvato la disciplina del territorio rurale, si chiede:

- per l'oggetto 21 "N161 via Ladello" di specificare nella scheda normativa che il rilascio del titolo abilitativo dovrà essere subordinato all'acquisizione del parere del competente Consorzio di Bonifica come richiesto in sede di riserve alla variante 2 al RUE;
- per l'oggetto 27 "N151 via Correcchio" di predisporre, preliminarmente all'approvazione della Variante, un approfondimento in merito alla mobilità pubblica di accesso all'ambito, ricordando la necessità di una relazione tecnica sul rischio idraulico che asseveri la compatibilità degli interventi con il livello di rischio esistente
- per l'oggetto 29 "N171 Villa Cerchiarì" di specificare nella scheda d'ambito che gli interventi di recupero degli edifici con l'inserimento di tutti gli usi previsti sono ammissibili solo nei fabbricati di interesse storico-culturale e testimoniale, come individuati dal RUE. Si chiede inoltre di ricondurre gli interventi alle disposizioni della legge urbanistica regionale, e di conseguenza del PTM.
- Per l'oggetto 30 "N171 San Prospero Sud" di subordinare la sostenibilità dell'intervento proposto alle prescrizioni in tema di rischio idraulico, clima acustico e coerenza con la pianificazione di settore sopra richiamate

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 riserve alla variante al POC, 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 AAC Metropolitana 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, Consorzio della Bonifica Renana, Agenzia Regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile – Servizio territoriale di Bologna, HERA, Servizio Patrimonio culturale della Regione Emilia-Romagna. Gli Enti hanno espresso le proprie valutazioni alla ValSAT in esame, condizionandola ad alcune misure di sostenibilità ambientale.

Il Comune dà inoltre atto che la mancata comunicazione della determinazione entro il termine indicato nella richiesta di parere, in assenza di richiesta di integrazioni, equivale ad assenso senza condizioni e pertanto assume come tali i pareri non pervenuti di: Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, SNAM Rete Gas, Athersir, Autorità di bacino distrettuale del fiume Po.

Si prende atto, inoltre che nel periodo di pubblicazione della ValSAT, dal 23.06.2021 al 23.08.2021, sono pervenute 11 osservazioni non relative al documento di ValSAT.

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 della variante al RUE**, condizionata al recepimento delle riserve 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, anche in riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella “proposta di parere in merito alla valutazione ambientale” predisposta da AAC Metropolitana di ARPAE (allegato A).

4. GLI ALLEGATI

A. proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da AAC Metropolitana di ARPAE;

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).

La Responsabile
Servizio Pianificazione Urbanistica
Ing. Mariagrazia Ricci
(firmato digitalmente)

Il Funzionario Tecnico
Ing. Francesco Selmi
(firmato digitalmente)