

Area Pianificazione Territoriale e Mobilità Sostenibile

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

Procedimento Unico ex art. 53 LR 24/2017 comma 1 lettera a)
per l'intervento di demolizione di fabbricati esistenti e nuova costruzione di un edificio da
destinare a "Casa degli Eventi", in un compendio immobiliare, di proprietà del CON.AMI
all'interno del perimetro dell'Autodromo Internazionale "Enzo e Dino Ferrari" i
in variante al PSC e RUE

COMUNE DI IMOLA

PROCEDIMENTO:

Procedimento unico di cui all'art.53, comma 1, lettera a), della L.R. 24/2017,

Determinazioni previste ai sensi dell'art. 53 della LR n. 24/2017

Bologna, 20 febbraio 2025

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

Fasc. 8.2.2.2/8/2024

SOMMARIO

1. QUADRO DI RIFERIMENTO.....	3
1.1. QUADRO NORMATIVO	3
1.2. CONTENUTI DELLA PROPOSTA	3
2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA.....	4
3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE E RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO	5
4. ALLEGATI	5

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, principalmente finalizzata al contenimento del consumo di suolo ed alla promozione del riuso e della rigenerazione urbana, definisce i nuovi strumenti urbanistici comunali, con contenuti innovativi rispetto ai previgenti, e indica i relativi procedimenti di approvazione. La suddetta normativa prevede inoltre all'art. 53 “Procedimento unico” una particolare procedura per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo di opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, metropolitano, d'area vasta o comunale non previste dagli strumenti urbanistici vigenti ovvero in variante.

Si segnala che, in data 8 luglio 2024, la Giunta regionale ha approvato l'atto di coordinamento tecnico che definisce ulteriori indicazioni in merito al Procedimento unico di cui all'art. 53 della legge urbanistica regionale 24/2017.

1.2. CONTENUTI DELLA PROPOSTA

Il Comune di Imola ha attivato il procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 in oggetto a seguito della presentazione da parte di CON.AMI (Consorzio Agenda Multiservizi Intercomunale) di istanza di permesso di costruire finalizzato alla demolizione di fabbricati esistenti e nuova costruzione fuori sagoma di un edificio da destinare a “Casa degli Eventi” all'interno del perimetro dell'Autodromo Internazionale “Enzo e Dino Ferrari”, in corrispondenza della curva della Tosa, con accesso da via Kennedy n. 12.

L'area oggetto di intervento è inclusa all'interno dell'ambito APF.2 “Poli funzionali” – Polo n. 17 Autodromo “Enzo e Dino Ferrari” del PSC del Comune di Imola e nelle dotazioni comunali D_G.c “Attrezzature ed impianti sportivi pubblici” del RUE, all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato.

L'intervento fa parte delle proposte inserite nell'Investimento Territoriale Integrato (ITI) per la realizzazione dell'Agenda Trasformativa Urbana per lo Sviluppo Sostenibile (ATUSS) del Nuovo Circondario Imolese, con finanziamento regionale.

L'attuazione dell'intervento mediante Procedimento Unico comporta variante allo strumento di pianificazione urbanistica vigente (PSC e RUE) esclusivamente per il declassamento degli edifici con vincolo comunale tipologico BKR (abitazione) e NAR (fienile), oggetto di demolizione. A tale proposito, il PUG assunto con Delibera del Consiglio Comunale n. 339 del 21.11.2023, prevede nell'area interessata l'eliminazione della classificazione tipologica per gli edifici preesistenti.

In particolare, l'approvazione della variante comporta la modifica dei seguenti elaborati:

- RUE – Tav. 1a – AMBITI E DOTAZIONI TERRITORIALI – Foglio 15
- RUE – ALLEGATO 1 – AMBITI SOGGETTI A DISCIPLINA SPECIALE – Scheda APF2: AUTODROMO “ENZO E DINO FERRARI
- RUE – ALLEGATO 4.3 – SCHEDE DI ANALISI RELATIVE AGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE E TESTIMONIALE DEL TERRITORIO RURALE – TOMO III – Scheda n.333
- PSC – Tav. 2 – TUTELE E VALORIZZAZIONE DELLE IDENTITÀ CULTURALI E DEI PAESAGGI – Foglio 3

Il compendio immobiliare versa attualmente in pessimo stato di conservazione e risulta composto dai seguenti corpi di fabbrica:

- Un edificio a destinazione residenziale composto da tre unità catastali e una unità destinata ad autorimessa (classificato BKR);
- Un edificio accessorio con locali magazzino e ricovero animali;

- Un ex-fienile ad uso deposito/magazzino (classificato NAR).

I due fabbricati principali (abitazione e fienile) sono attualmente vincolati in quanto classificati secondo il Tomo III del RUE, Allegato 4.3, Scheda n. 333, come BKR, ovvero "Unità edilizia rurale mista a fronte residenziale bicellulare" e NAR, ovvero "Elemento edilizio non autonomo rurale".

La superficie territoriale complessiva del lotto è pari a 14.456 mq mentre la superficie lorda degli edifici esistenti da demolire è pari a 626,70 mq.

L'intervento prevede la demolizione degli edifici sopradescritti e la costruzione di una Casa degli Eventi a servizio dell'Autodromo di forma circolare e sopraelevata, disposta su tre livelli (tale intervento necessiterà dell'abbattimento di 1 esemplare arboreo), per una Superficie utile di 449,06 mq di SU e 411,31 di SA. Gli interventi sulle aree esterne prevedono:

- la risistemazione della prima parte della viabilità esistente di accesso al lotto;
- la realizzazione di una rampa paesaggistica;
- la realizzazione di un parcheggio di 800 mq che prevede la piantumazione di 10 nuovi esemplari arborei;
- la realizzazione di un percorso pedonale in calcestre di 563 mq, che assolve alla dotazione di verde pubblico;
- la realizzazione di gradonate paesaggistiche;
- la predisposizione di un impianto fotovoltaico di 90 mq pari a 20 kWp posizionato sul terreno a sud del lotto.

2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

Preso atto della generale coerenza della proposta di variante urbanistica al RUE e PSC con le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale vigenti, si esprimono le seguenti riserve:

2.1 INTERESSE PUBBLICO

In riferimento al Procedimento Unico avviato ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017, si rileva un'incongruenza presente nei documenti trasmessi in cui l'intervento in oggetto viene ricondotto alternativamente alla lettera a) del comma 1, relativa alle "opere pubbliche [...]"; e alla lettera b) dello stesso comma, relativa agli "interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa [...]". Poiché, a seguito della richiesta di integrazioni da parte di questa Amministrazione, il Comune di Imola ha dichiarato che l'intervento è realizzato da un ente pubblico (CON.AMI) a servizio di un impianto sportivo pubblico (Autodromo), si ritiene necessario inquadrare il procedimento in oggetto ai sensi della lettera a) del comma 1 dell'art. 53. A tal fine, si chiede di conservare il carattere di opera pubblica dell'intervento nelle successive fasi autorizzative, anche alla luce di quanto previsto dall'art. 7.2.7 delle NTA del RUE, che consente la destinazione d'uso b7 ("Attività di interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo") esclusivamente nel caso in cui tali attività siano convenzionate con il Comune.

Riserva n.1

Si ritiene necessario inquadrare il procedimento in oggetto ai sensi della lettera a) del comma 1 dell'art. 53 e si chiede di garantire la coerenza con l'art. 7.2.7 delle NTA del RUE, che consente la destinazione d'uso b7 ("Attività di interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo") esclusivamente nel caso in cui tali attività siano convenzionate con il Comune.

2.2 RISPETTO DELLE INDICAZIONI DELLA SCHEDA DI RUE VIGENTE

La scheda di RUE ammette interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione. La nuova edificazione è ammessa per una superficie

complessiva non superiore a quella indicata nella tabella degli elementi quantitativi, esclusivamente in aree già pavimentate o impermeabilizzate.

Prendendo atto che le destinazioni d'uso previste e le superfici risultano coerenti con quanto prescritto dal RUE nonché delle ulteriori verifiche in merito alle superfici permeabili pre e post intervento, si chiede di chiarire se l'intervento proposto si configuri come nuova costruzione o come ristrutturazione edilizia secondo quanto definito dall'art. 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), considerando che esso comporta la demolizione e ricostruzione di fabbricati. Nel caso si tratti di intervento di nuova costruzione è necessario garantire il rispetto delle indicazioni della scheda di RUE.

Analogamente, si chiede di effettuare le verifiche richieste dalla scheda di RUE in merito al bilancio ambientale, all'idraulica e alla tutela archeologica, subordinando il rilascio del titolo abilitativo alla verifica delle condizioni relative alla fattibilità delle trasformazioni nei termini previsti dal RUE vigente.

Riserva n.2

Si chiede di garantire il rispetto con i contenuti della scheda di RUE "APF 2: Autodromo Enzo e Dino Ferrari" sia per quanto concerne la permeabilità degli interventi ammessi, sia per le verifiche richieste in relazione al bilancio ambientale, all'idraulica, alla tutela D.Lgs 42/2004 e alla tutela archeologica.

3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE E RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO

La L.R. 24/2017 prevede che la Città metropolitana si esprima in qualità di Autorità competente in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale delle varianti urbanistiche nell'ambito della Conferenza dei servizi disciplinata dall'art. 53 "Procedimento unico".

Visti i contenuti della variante agli strumenti urbanistici comunali, si condivide la proposta dell'Amministrazione comunale di escludere la stessa dalla procedura di valutazione ambientale, in coerenza con l'art. 19, comma 6, lett. a) della L.R. 24/2017, che riporta "rettifiche degli errori materiali".

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 A).

4. ALLEGATI

A) 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. (art. 5, L.R. n. 19/2008).

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

Il Funzionario tecnico
Servizio Pianificazione Urbanistica
(Arch. Ambra Migliorisi)