

---

**Area Pianificazione Territoriale e Mobilità Sostenibile  
Servizio Pianificazione Urbanistica**

---

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**OGGETTO:**

VARIANTE 1 AL PIANO OPERATIVO COMUNALE  
con valore ed effetto  
di PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
per le aree denominate EX MACELLO ed EX CANTINE POLETTI  
del Comune di

**Imola**

**PROCEDIMENTO:**

Formulazione OSSERVAZIONI e RISERVE  
in applicazione della disciplina transitoria  
di cui all'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017.

Valutazioni ambientali  
ai sensi del D.Lgs. 152/2006  
e parere in materia di vincolo sismico e verifica di compatibilità  
delle previsioni del piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio  
ai sensi dell'art. 5, L.R. n. 19/2008.

Bologna, 17 Giugno 2022

## INDICE

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO	3
2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA	4
<b>2.1. Qualità urbana ed edilizia dell'intervento</b>	4
<b>2.2. Accessibilità sostenibile, traffico e acustica</b>	5
<b>2.3. Validità degli strumenti attuativi</b>	6
3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE	7
<b>3.1. Premessa</b>	7
<b>3.2. Gli esiti della consultazione</b>	7
<b>3.3. Le conclusioni</b>	7
4. GLI ALLEGATI	7

## 1. IL 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 e l'incentivazione delle 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 come meglio specificato nella Circolare illustrativa del periodo transitorio, ammette l'approvazione di varianti specifiche alla pianificazione vigente nonché l'approvazione di POC stralcio e PUA, utilizzando l'iter di approvazione previsto dalla normativa previgente.

### 1.1. CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

Il Comune di Imola, dotato di PSC, RUE e POC approvati, con la delibera di adozione n° 211 del 14/10/2021 propone la variante 1 al POC finalizzata a programmare la rigenerazione urbana dell'area denominata “Ex Macello – Cantine Poletti”. Si tratta di tre ambiti distinti ma tra loro interconnessi: l'area “Ex cantina Poletti” (ambito di riqualificazione AR.1 di PSC), l'”Ex Macello Comunale” (inserito all'interno del centro storico e per questo soggetto alla specifica disciplina particolareggiata di RUE dalla scheda 13 bis allegato 2 Tomo III delle NTA) e una serie di fabbricati promiscui (residenziali e non, classificati dal RUE come AUC\_A1: ambiti urbani consolidati costituiti da nuclei compatti) con affaccio sulla via Selice. La Variante al POC assume inoltre valore ed effetto di PUA di iniziativa privata.

Le aree sono poste nel quadrante nord-est del centro storico della città di Imola, separate dal viale De Amicis, su cui si attesta, esternamente all'anello costituito dal viale, l'area ex Cantina Poletti, mentre internamente si trova l'ex Macello Comunale. Sulla via Selice, asse viario principale di ingresso alla città storica che si sviluppa perpendicolare al viale, si attestano le ulteriori aree oggetto della variante al POC.

L'area della “Ex Cantina Poletti” (denominata nel PUA Ae1) è stata oggetto di variante specifica al PSC che ha determinato, rispetto al PSC previgente, una lieve riduzione della Capacità Edificatoria massima (- 145 mq); l'eliminazione della possibilità di insediare usi terziari commerciali (Classe C); la monetizzazione della quota di verde pubblico prevista (1375 mq) e la possibilità di riservare una parte del parcheggio pubblico previsto di 2000 mq a servizio esclusivo di attività del centro storico. L'Amministrazione comunale propone l'attuazione di quest'area tramite il presente POC/PUA che prevede la demolizione degli edifici dismessi e la realizzazione di un complesso residenziale con un parcheggio pubblico anche a servizio del centro storico e delle aree circostanti.

Sulla via Selice 113 si prevede invece di intervenire su un fabbricato di 2 piani, disabitato da decenni e inagibile per il rischio di cedimento dei solai. Il RUE individua la porzione di tale fabbricato fronte via Selice come “Scheda 16 – Unità edilizia di base residenziale novecentesca di ristrutturazione o sostituzione Nrs”, ammettendone la trasformazione con la “Ristrutturazione Edilizia RE”. Le destinazioni d'uso compatibili riguardano principalmente le attività residenziali, terziarie, commerciali e ricettive. Sempre del complesso di via Selice 113 fanno parte una serie di fabbricati attualmente dismessi e diroccati con una ampia corte a cui si accede anche dalla via Coraglia (il PUA denomina questa area come Ae2). Il RUE individua questa area come “AUC\_A1: Ambiti Urbani consolidati costituiti da nuclei compatti”, disciplinati dall'art. 15.2.2. Le destinazioni d'uso compatibili riguardano principalmente le attività residenziali, terziarie, commerciali e ricettive.

Infine, il fabbricato dell'ex Macello comunale è un manufatto storico, compatto planimetricamente e libero su tutti i lati, attualmente in disuso e in forte stato di degrado conservativo. In data 26-04-2005, è stato dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi dell'art.10 comma 1 e art.12 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 e nel RUE è individuato come “Scheda 13 bis - Unità edilizia speciale pre-novecentesca trasformata T\*”, per cui le trasformazioni fisiche ammesse sono riconducibili alla categoria di “Ristrutturazione e Risanamento Conservativa RRC”. Le destinazioni d'uso compatibili riguardano

principalmente le attività direzionali, commercio al dettaglio, manifatture, strutture associative e culturali, strutture sanitarie e assistenziali; la residenza è compatibile solo nel corpo multipiano che si affaccia sulla via Selice.

Il Progetto edilizio, prevede la realizzazione di un complesso articolato composto da quattro fabbricati ciascuno di 5 piani fuori terra. La parte interrata è una grande piastra che ospita le autorimesse e gli accessi sono posizionati in maniera contrapposta.

Il POC/PUA si sviluppa su una Superficie territoriale di circa 7.000 mq ST, con una Superficie Utile SU pari a 3.853 mq interamente destinata ad uso residenziale (55 alloggi teorici).

E' prevista la realizzazione di 1.455 mq di parcheggi pubblici (P1), oltre che di 621 mq di parcheggi a servizio delle attività che si insedieranno nell'ex Macello. E' inoltre prevista la monetizzazione del Verde pubblico e un contributo ERS € 7.707,00 (2,00 €/mq di Su).

#### Usi previsti dal POC

Per l'ex Macello: tutti gli usi previsti dalla scheda 13bis (T\*) dell'Allegato 2 al Tomo III del RUE (la residenza e le funzioni ad essa complementari; funzioni terziarie e commerciali, funzioni produttive, strutture ricettive e soggiorno temporaneo, dotazioni ed infrastrutture).

Per tutti gli altri edifici: a1 residenza; b. funzioni di servizio complementari alla residenza come b3) studi professionali, ambulatoriali, artistici, uffici assimilati; c. funzioni terziarie e commerciali; f. strutture ricettive – soggiorno temporaneo.

E' prevista un'altezza massima di 5 piani fuori terra per gli edifici dell'area Ae1 e pari all'altezza dell'edificio sul fronte di via Selice per l'edificio dell'area Ae2.

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

Riconoscendo in termini generali la coerenza della variante al POC con valore ed effetto di PUA con il PSC vigente ed esprimendo apprezzamento per gli importanti obiettivi di rigenerazione urbana che l'Amministrazione propone di attuare attraverso gli interventi in oggetto, si esprimono di seguito alcune puntuali considerazioni.

### **2.1. Qualità urbana ed edilizia dell'intervento**

Richiamando quanto già espresso in sede di riserve alla variante al PSC in merito agli indirizzi e prescrizioni per gli strumenti urbanistici comunali indicati dalla SFIDA 3 del PTM, si chiede di specificare nelle norme del POC e del PUA alcune prescrizioni progettuali finalizzate a favorire il miglioramento della qualità urbana ed edilizia dell'intervento di rigenerazione come:

- rispetto all'incremento alla forestazione metropolitana (art. 37 comma 2 del PTM), massimizzazione le superfici e delle dotazioni arboree e arbustive anche mediante filari arborei negli spazi pubblici e privati, privilegiando la messa a dimora di specie arboree e arbustive ad alto assorbimento di CO<sub>2</sub>; al fine di favorire l'invarianza idraulica e mitigare gli effetti delle isole di calore, anche in accordo con quanto espresso da ARPAE AACM, si chiede di massimizzare la deimpermeabilizzazione anche, laddove non sia possibile riservare le aree a verde pubblico, utilizzando pavimentazioni drenanti e inerbite, utilizzando specie vegetali, materiale d'impianto e modalità di gestione che migliorino la capacità di adattamento alle mutate condizioni climatiche, prevedendo quindi i parcheggi, pubblici e privati, alberati e permeabili.
- rispetto all'incremento della resilienza e al miglioramento del metabolismo urbano (art. 39 delle norme del PTM), adottando accorgimenti progettuali atti ad assicurare un miglioramento rispetto allo stato e alle condizioni del contesto in cui sono collocati gli interventi.

Al fine dell'adattamento/adequamento alla crisi climatica e potenziamento dei servizi ecosistemici e per favorire il contenimento delle isole di calore, si chiede di prevedere l'inserimento di elementi vegetazionali negli edifici, nei manufatti infrastrutturali e negli elementi di arredo urbano (tetti verdi, pareti verdi, verde di

balconi e terrazzi, barriere verdi, rinverdimento delle corti interne, inverdimento di parcheggi, strade, piazze e marciapiedi, percorsi ciclabili a verde e pedonali a pergolato, elementi di arredo urbano vegetati); impiegando materiali con albedo più elevata e ottimale Indice di Riflessione Solare nelle pavimentazioni stradali e nelle pareti e nei tetti degli edifici, al contempo evitando o contenendo quanto più possibile le pavimentazioni in asfalto; l'incremento della superficie schermata dall'irraggiamento diretto nelle pareti degli edifici e nelle pavimentazioni utilizzando filari arborei. Rispetto al contenimento del consumo di energia da fonti non rinnovabili si chiede di favorire l'integrazione nell'edificato dei dispositivi e delle tecnologie di riduzione dei fabbisogni energetici e di produzione di fonti rinnovabili e con priorità per l'utilizzo di pannelli solari termici e fotovoltaici sulle coperture piane di grandi dimensioni, anche integrabili con le coperture previste a verde.

Infine, in accordo con quanto espresso dalla Soprintendenza e ripreso da ARPAE AACM e richiamando la disciplina del RUE per gli AUC\_A1 art. 15.2.2, considerato che il contesto urbano di riferimento è costituito da tipologie riconducibili all'edilizia sviluppatesi dalla prima metà del Novecento fino agli anni Sessanta e da un tessuto viario consolidato con la presenza anche di un canale, si osserva che sarebbe opportuno contenere le altezze dei nuovi corpi di fabbrica in maniera da non superare le linee di colmo degli edifici esistenti al contorno.

Sulla base delle considerazioni sulla **qualità urbana ed edilizia dell'intervento**, si formula la seguente

#### **Riserva/Osservazione n. 1**

Si chiede di integrare il PUA (progetto urbano, 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 di rigenerazione del territorio urbanizzato.

Si chiede inoltre di valutare la possibilità di contenere le altezze dei nuovi corpi di fabbrica in maniera da non superare le linee di colmo degli edifici esistenti al contorno.

#### **2.2. Accessibilità sostenibile, traffico e acustica**

In merito al tema del rumore e del traffico, in considerazione della localizzazione delle aree di intervento, prossime al centro storico e al viale di circoscrizione, si richiamano le criticità evidenziate da ARPAE AACM. Concordando sulla necessità di approfondimento più generale sulla mobilità e sulle modalità di accesso alle aree centrali, non effettuabile tuttavia in questa sede, si riportano di seguito alcune indicazioni del PTM da mettere in campo per garantire la sostenibilità dell'intervento. Si suggerisce pertanto di adottare tecniche di moderazione del traffico motorizzato (zone 30, isole ambientali, zone 10, etc.) e di utilizzare alberature, aiuole, sistemi urbani di drenaggio sostenibile favorendo la mobilità attiva e l'uso della strada come spazio condiviso, progettando e realizzando gli accorgimenti necessari per garantire elevati livelli di sicurezza stradale di riduzione dell'inquinamento acustico. Si ricordano infine le misure per favorire la diffusione della mobilità elettrica, previste dal PTM e dal PUMS, par. 8.3.2, come ad esempio la realizzazione di punti di allaccio per la ricarica dei veicoli elettrici almeno per il 20% degli stalli di parcheggio pertinenziale.

Rispetto al miglioramento dell'accessibilità (art. 38 comma 4 delle norme del PTM), richiamando il parere di ARPAE AACM che mette in evidenza lo scarso grado di approfondimento delle valutazioni relative all'accessibilità ciclabile, si chiede di integrare la ValSAT con tali valutazioni, prevedendo inoltre interventi e azioni per incrementare e riqualificare i percorsi pedonali e ciclabili, attraverso la dotazione di arredo verde e altri elementi (materiali di pavimentazione, colori, segnaletica, etc.), assumendo quale riferimento il benessere delle persone, il miglioramento del microclima urbano, la riduzione dell'inquinamento acustico e atmosferico e la laminazione e infiltrazione delle acque meteoriche. Il progetto urbano dovrà essere integrato creando delle connessioni, anche commisurate all'entità dell'intervento, con i percorsi ciclopedonali esistenti, oltre

che concorrere alla qualificazione degli stessi, potendo interessare anche aree esterne al perimetro dell'area oggetto di trasformazione ai fini del miglioramento dell'accessibilità alle dotazioni di spazi e servizi collettivi, interni ed esterni al comparto di intervento, con particolare riferimento all'accessibilità per pedoni e ciclisti e rispetto al trasporto pubblico. A tal proposito si richiama inoltre che l'area oggetto di variante al POC con valore ed effetto di PUA, è localizzata all'interno del Territorio Urbanizzato nel raggio di 500 metri dalla stazione del SFM di Imola individuato dal PUMS e dal PTM come Centro di mobilità, pertanto anche richiamando le "Linee di indirizzo per la progettazione dei centri di mobilità", si rende necessario implementare ed adeguare le connessioni ciclopedonali tra il Centro di mobilità e l'area di intervento, con interventi finalizzati alla sicurezza e alla fluidità. Il PUA dovrà inoltre assicurare una dotazione congrua e coerente di spazi e depositi per il ricovero delle biciclette in rapporto al numero di residenti e di utilizzatori (rastrelliere per le biciclette destinate ad uso pubblico e a uso pertinenziale oltre che spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette.

Si chiede di dare conto nella Dichiarazione di sintesi delle misure previste.

Richiamando il parere di ARPAE AACM, si fa presente che, in merito agli usi effettivi che saranno messi in campo per l'edificio dell'ex macello, l'eventuale installazione di nuova impiantistica a servizio delle attività economiche che troveranno sede presso di esso dovrà essere accompagnata da un dedicato approfondimento della verifica d'impatto acustico, così da garantire il rispetto del limite differenziale, per indotto da tali sorgenti fisse. Per l'ex Macello dovrà inoltre essere presentata la Valutazione Previsionale di Impatto Acustico al fine di verificare il rispetto dei limiti previsti dalla vigente normativa in materia di inquinamento acustico presso i ricettori limitrofi. Si chiede specificare tali aspetti negli elaborati di POC/PUA. Si chiede inoltre di integrare le NTA del PUA (art. 5) riportando le indicazioni contenute in Relazione relative all'eventuale insediamento di usi residenziali nell'edificio ex macello, ossia che *"la residenza è compatibile solo nel corpo multipiano che si affaccia sulla via Selice"*.

Sulla base delle considerazioni sul **traffico e il rumore**, si formula la seguente

### **Riserva/Osservazione n. 2**

Si chiede di integrare gli elaborati del POC/PUA con le indicazioni sopra riportate (tecniche per la riduzione del traffico motorizzato, misure per favorire la mobilità attiva, l'uso della strada come spazio condiviso nonché elevati livelli di sicurezza stradale), valorizzando inoltre la vicinanza alla Stazione ferroviaria, individuata dal PUMS e dal PTM come Centro di mobilità.

Con particolare riferimento all'edificio dell'ex macello, si chiede di prevedere, in sede di rilascio del titolo edilizio, gli approfondimenti acustici citati e di integrare le norme del PUA, riportando le limitazioni all'insediamento della funzione residenziale già contenute in Relazione.

### **2.3. 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 i PUA siano approvati e convenzionati 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. Si chiede pertanto di integrare la convenzione urbanistica in tal senso.

Sulla base delle considerazioni sulla **validità degli strumenti attuativi**, si formula la seguente

### **Osservazione n. 3**

Si chiede di integrare la convenzione urbanistica indicando termini perentori, a pena di

decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti.

### **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) delle riserve alla variante al POC con valore ed effetto di PUA, 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. Sostituzione della direttiva approvata con DGR n. 2170/2015”, prevede che L'Area Autorizzazioni e Concessioni AAC Metropolitana di ARPAE predisponga 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: AZIENDA USL di Imola, ARPAE - APAM – Distretto di Imola, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Ferrara e Reggio Emilia, AREABLU spa, ATERSIR, Agenzia per sicurezza territoriale e protezione civile - Servizio Area Reno e Po di Volano, Consorzio della bonifica Romagna occidentale, HERA spa – reti. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla ValSAT in esame, pur condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale.

Si prende atto, inoltre che nel periodo di pubblicazione della ValSAT, sessanta giorni a decorrere dal 09/12/2021 e cioè entro il 07/02/2022, è arrivata un'osservazione dell'ufficio tecnico in merito alla rettifica delle quantità di verde pubblico da monetizzare e una del Consorzio dei Mulini di Imola con indicazioni progettuali sul canale presente. Nessuna delle due ha attinenza con la 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 POC con valore ed effetto di PUA, condizionata** al recepimento delle valutazioni sopra esposte, del parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B) e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare 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 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  
(Arch. Maria Luisa Diana)