

Pratica ARPAE – Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana n. 7700/2022

PROCEDURA di ValSAT art. 5, comma 7, L.R. n. 20/2000, in applicazione delle norme transitorie di cui all'art. 4, comma 4, lett. c), L.R. n. 24/2017

Istruttoria di VAS/ValSAT della Variante 1 al Piano Operativo Comunale (POC) 2017-2022 che assume valore ed effetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativo all'ambito "Ex Macello - Cantine Poletti", adottata con D.C.C. n. 211 del 14/10/2021 .

Autorità competente: Città metropolitana di Bologna (CM BO)

Autorità procedente: Comune di Imola

PREMESSO CHE:

- in data 2/12/2021, con nota in atti al PG/2021/185562, il Comune di Imola ha indetto la Conferenza di servizi decisoria sul procedimento in oggetto, da effettuarsi con riduzione dei termini di cui al DL 152/2021 in forma semplificata ed in modalità asincrona, ha reso disponibili informaticamente i relativi elaborati costitutivi e ha richiesto l'espressione del parere di competenza a:
 - AZIENDA USL di Imola
 - ARPAE - APAM – Distretto di Imola
 - SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
 - 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
- in data 10/12/2021, con nota in atti al PG/2021/190029, il Comune di Imola ha rettificato in 60 giorni (anziché 45 giorni) il nuovo termine perentorio a decorrere dal 02/12/2021 (data di ricevimento dell'atto di indizione prot. 39251/21) per acquisire i pareri, le intese, i concerti, nulla osta o atti di assenso comunque denominati, obbligatori per legge, di competenza delle Amministrazioni/Enti/Gestori di beni o servizi pubblici sul procedimento in oggetto.
- in data 20/12/2021, con comunicazione in atti al PG/2021/194590, la CM BO ha inviato una richiesta di integrazioni al Comune di Imola;
- in data 3/05/2022, con nota agli atti al PG/2022/73559, il Comune di Imola ha inviato integrazioni;
- con note in atti al PG/2022/73559, il Comune di Imola ha attestato che il documento avente oggetto: AVVISO DI DEPOSITO - VARIANTE AL POC 2017-2022 CHE ASSUME IL VALORE E GLI EFFETTI DI PUA RELATIVAMENTE ALL'AMBITO "EX MACELLO - CANTINE POLETTI" è stato pubblicato nell'Albo Pretorio on line della Città di Imola dal 09/12/2021 al 07/02/2022 ed è presente nel Registro di Pubblicazione con n. 2784/2021. Ha inoltre dichiarato che relativamente al procedimento in oggetto sono state presentate, entro il termine stabilito di giorni 60 e cioè entro il 07/02/2022, n. 2 OSSERVAZIONI, che ha trasmesso in allegato:

- Osservazione d'ufficio presentata in data 17/12/2021 dal Comune di Imola, con la quale si precisa che “per errore materiale la scheda “Ex Macello – Cantine Poletti” riporta quale Verde pubblico da monetizzare 1.375 mq mentre dovrebbe essere 1.761 mq (1.375 + 386)”.
- Osservazione del 21/12/2021 presentata dal Consorzio Canale dei Mulini, con la quale il Consorzio chiede la presentazione di un progetto preliminare in modo che si possano valutare le soluzioni proposte alla luce delle seguenti problematiche:
 1. la corsia di servizio per accedere ai garage sotterranei deve appoggiarsi a una struttura non in terra, in quanto alla data odierna la riva in sinistra idraulica del ramo di canale esistente è in terra quindi soggetta alle infiltrazioni, si chiede quindi la messa in sicurezza del canale con impermeabilizzazione e protezione riva con costruzione di un manufatto prefabbricato a forma di U o analoga soluzione;
 2. i tempi per il cantiere devono tenere conto che il canale a valle dell'intervento è coperto e non è stata fatta manutenzione dal 1960 (data di copertura) per tale motivo l'acqua immessa nel ramo di sinistra può tornare indietro a valle e quindi non riusciamo a garantire un canale in secca. Inoltre durante le operazioni di secca per la manutenzione ordinaria (10 giorni a ottobre) è necessario ridurre i giorni al massimo in quanto sia il CER che Hera hanno necessità di immissione di acqua. Oltre i giorni previsti di secca i danni per mancata somministrazione sia a CER che a Hera possono quantificarsi in 2000 €/giorno;
 3. sarebbe utile pensare a una soluzione con un C aperto per intero tratto in confine con intervento di sistemazione e raccordo alle strutture esistenti;
 4. verifica del ponte esistente, sia come tenuta statica che come sezione idraulica.
 Dopo il progetto preliminare concordato tra le parti il Consorzio dovrà rilasciare parere di concessione sulla base del progetto esecutivo.

La proposta di controdeduzione del Comune prevede di accogliere entrambe le osservazioni;

- in data 12/05/2022, con comunicazione in atti al PG/2022/79633, la CM BO ha inviato ad ARPAE AACM la richiesta della Relazione istruttoria propedeutica al Parere motivato nell'ambito del procedimento di Valsat sulla proposta in oggetto, ai sensi della D.G.R. n. 1795 del 31.10.2016, entro la data del 15 giugno 2022.

CONSIDERATO CHE:

La valutazione della sostenibilità della proposta è stata effettuata sulla base dei documenti messi a disposizione dalla Città metropolitana nel proprio cloud:

https://metrocloud.cittametropolitana.bo.it/index.php/apps/files?dir=/Users/PIANIF-TERR/PIANURB/POC_ADOTTATI/Imola/POC stralcio cantine Poletti ex Macello area AR

La variante al POC con effetto di PUA interessa tre aree distinte:

- ex Cantine Poletti
- Ex Macello comunale
- una serie di fabbricati promiscui (residenziali e non) con affaccio sulla via Selice 113

All'inizio del 2000 la **Cantina Poletti** si è trasferita, lasciando quest'area ed i fabbricati liberi da qualsiasi attività. Dal 2000 ad oggi gli unici interventi realizzati hanno riguardato la salute pubblica e la sicurezza delle aree limitrofe, quindi sono stati eseguite demolizioni controllate di strutture pericolanti e soprattutto la rimozione delle coperture in amianto. Attualmente sia l'area che i fabbricati sono in completo abbandono.

Nel RUE l'area è inserita come Ambito di riqualificazione AR.1 R7- ex Cantina Poletti con

prevalente destinazione residenziale.

Nel PSC l'ELABORATO D - SCHEDE VALSAT E DI INDIRIZZO PROGETTUALE (VIP): AR.1 R7-

Ex cantina Poletti, prevede:

Sup. ambito PSC 6.077 mq

CEA 3.371 mq

Ut (s) 0,55

Ut (p) 0,55

Classi d'uso a1) Residenza ordinaria; b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati

Condizioni alle trasformazioni e indirizzi progettuali:

- demolizione edifici esistenti e realizzazione nuova edificazione da via Coraglia
- realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati
- altezza massima edifici 5 piani fuori terra
- mantenimento a cielo aperto del Canale dei Molini
- parcheggi pubblici all'interno dell'ambito
- verde pubblico da monetizzare 1.375 mq
- parcheggi pubblici 2.000 mq. di cui almeno 1.500 mq fronte via De Amicis e restanti da via Coraglia. Una quota dei parcheggi pubblici può essere adibita a servizio esclusivo delle attività del centro storico
- in ogni caso la dotazione di verde e parcheggi pubblici non inferiore ai minimi previsti dal RUE

Selice 113 è un complesso edilizio che si attesta sulla via Selice e fa parte della cortina di fabbricati del vecchio "Borgo Spariglio", verso la parte interna sono presenti vari manufatti risultato di successivi ampliamenti. Disabitato da decenni, nessun tipo di manutenzione è stata fatta negli anni ed attualmente l'unica parte agibile è quella sul fronte via Selice, mentre i vari fabbricati all'interno sono o crollati o inagibili per il rischio di cedimento dei solai. Di conseguenza la vegetazione si è impossessata delle aree cortilive e dei manufatti collassati.

Il RUE individua la porzione di fabbricato fronte Selice come "Scheda 16 – Unità edilizia di base residenziale novecentesca di ristrutturazione o sostituzione Nrs" e le trasformazioni fisiche ammesse sono riconducibili alla categoria di "Ristrutturazione Edilizia RE". Le destinazioni d'uso compatibili riguardano principalmente le attività residenziali, terziarie, commerciali e ricettive.

Le trasformazioni ammesse, che riguardano: il mantenimento del lotto originario e dei suoi elementi (aree edificate e aree scoperte); la conservazione di eventuali elementi decorativi di valore stilistico o interesse storico; le trasformazioni o le modifiche che comportino un organismo edilizio diverso; l'incremento del numero dei piani; la modifica del numero delle unità immobiliari esistenti.

Sempre del complesso di via Selice 113 fanno parte una serie di fabbricati attualmente dismessi e diroccati con un'ampia corte a cui si accede anche dalla via Coraglia.

Il RUE individua questa area come AUC_A1: Ambiti Urbani consolidati costituiti da nuclei compatti, art. 15.2.2. Le destinazioni d'uso compatibili riguardano principalmente le attività residenziali, terziarie, commerciali e ricettive.

Gli interventi ammessi spaziano dalla manutenzione ordinaria alla nuova costruzione, la superficie minima di intervento è Sf=600 mq. con capacità edificatoria pari a Uf=0,50 mq/mq o quella esistente se superiore.

Il fabbricato dell'**ex Macello** è un manufatto compatto planimetricamente e libero su tutti i lati, oltre a sud si affaccia sulla via Macello (vecchio terraglio delle mura), a ovest sulla via Selice.

Nel 1978 vennero chiusi tutti i locali per ragioni di sicurezza, prima la copertura del "cortile di mezzo", poi altre coperture dei locali al piano terra iniziarono a crollare, i solai del corpo multipiano a causa di infiltrazioni d'acqua vennero puntellati.

Il fabbricato, 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.

Nel RUE l'immobile è individuato come "Scheda 13 bis - Unità edilizia speciale pre novecentesca trasformata T*", 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.

La Variante specifica al POC 2017-2022 riguarda l'inserimento tra gli ambiti di POC dell'ambito denominato "Ex Macello – Cantine Poletti".

La proposta prevede l'inserimento nell'elaborato SCHEDE AMBITI della scheda EX MACELLO – CANTINE POLETTI con i seguenti parametri edilizi:

Superficie territoriale interessata	8.482 mq
Su totale	3.853,5 mq
Su residenziale massima	3.853,5 (alloggi teorici 55)
Su altri usi	n.i. (corrisponde a quella esistente dell'ex Macello)
Superficie accessoria	Come definita dal Rue.
Usi ammessi	Per l'ex Macello: tutti gli usi previsti dalla scheda 13bis (T*) dell'Allegato 2 al Tomo III del RUE Per tutti gli altri edifici: residenza
Categorie di intervento	Per l'edificio (Nrs): ristrutturazione edilizia Per l'ex macello (T*): restauro e risanamento conservativo Per tutti gli altri edifici: demolizione e nuova costruzione
Parcheggi pubblici da realizzare e cedere	1.455 mq
Altri parcheggi	621 mq (a servizio delle attività che si insedieranno nell'ex Macello)
Verde pubblico da monetizzare	1.375 mq
Contributo ERS	€ 7.707,00 (2,00 €/mq di Su)
Prescrizioni della Valsat	Vedere Documento di Valsat del POC
Altre opere a carico dell'ambito	Realizzazione di un collegamento ciclopedonale tra via Coraglia e viale De Amicis

La quantità di verde pubblico da monetizzare è stata successivamente rettificata, con Osservazione d'ufficio del Comune di Imola, in 1.761 mq.

In fase di integrazioni è stato chiarito che l'area interessata dal PUA è composta solo dalla Cantina Poletti (mq. 6.077,00 compresa area di sedime dei fabbricati) e da un fabbricato con corte esterna (mq. 965,00 compresa area di sedime).

Il piano prevede la cessione di aree di parcheggio e individua un'area edificabile indicata nelle tavole del PUA come aree Ae1 (mq. 3.370,00) e Ae2 (mq. 965,00).

Pertanto la superficie fondiaria complessiva Ae (Ae1+Ae2) è pari a mq. 4.695,00.

Relativamente alla superficie fondiaria la superficie permeabile esistente è di mq. 663,00 principalmente dovuto al contributo dell'area Ae2.

Il fabbricato di nuova edificazione, composto da un piano interrato destinato ad autorimesse (come previsto dalla scheda AR.1), e da quattro fabbricati di 5 piani fuori occuperà principalmente l'area Ae1, nell'area Ae2 sarà ricostruita solo una superficie di mq. 50,50.

Questo intervento, che da un lato accorpa l'edificazione e dall'altra demolisce ricostruendone una piccola parte, libererà terreno permeabile. Infatti la superficie permeabile in rapporto alla superficie

fondiaria sarà di mq. 979,00.

La Relazione illustrativa individua i seguenti obiettivi del POC:

- Rigenerazione urbana come indicato all'art. 7 della L.R. 24/2017 di un'area degradata con fabbricati dismessi.
- Dotare di parcheggi una zona che attualmente non presenta particolari problemi a riguardo ma che in futuro, in assenza di interventi, potrebbe presentare delle criticità e delle carenze. Il "parcheggio" che diventa cerniera fra le attività commerciali/terziarie del fabbricato ex Macello, la residenza e il Centro Storico.

La documentazione sul traffico e le conseguenti valutazioni acustiche sono basate su rilievi eseguiti nel corso del 2021 durante il periodo di forti limitazioni dovute all'emergenza pandemica, con particolare riferimento al divieto di circolazione notturno dalle ore 22 alle ore 5 e all'alterazione delle percorrenze diurne per effetto dello smartworking e della contestuale chiusura di numerose attività tra cui quelle di ristorazione ed intrattenimento, come rimarcato anche nel parere di ARPAE APAM.

Alla richiesta di integrare tale documentazione aggiornando e riparametrando le rilevazioni a valori più realistici ed eventualmente rivalutando i livelli notturni di rumore, il Comune ha risposto che *"a gennaio 2021 la regione Emilia Romagna non era sottoposta a regime di lockdown per la pandemia Covid-19. Inoltre trattasi di area urbana con traffico locale pertanto le limitazioni allora vigenti al traffico interregionale non sono significative. Pertanto si ritiene che la stima del traffico indotto e del clima acustico per lo scenario di progetto riportati nel Documento di Valsat (file Var 1 POC Valsat) siano attendibili"*.

Non è stato considerato il tema dell'accessibilità ciclabile.

L' "Asseverazione idraulica" prodotta in fase di integrazioni fa riferimento ad Allegati che non sono stati forniti. L'Asseverazione fissa la quota di sicurezza "per evitare allagamenti " a 99,80 m. L'analisi dei suoli afferma invece che la quota di progetto è di 99,75 m.

In risposta a una richiesta di integrazioni, la scelta di realizzare un così alto numero di parcheggi monetizzando il verde pubblico anziché desigillare parte dell'area e creare aree verdi, è stata motivata come segue:

"In questa zona le aree a parcheggio sono principalmente i fronti stradali, che risultano già abbondantemente saturi, non ultimo il fabbricato dell'ex Macello, che in base alla sua destinazione, potrebbe generare una richiesta di parcheggi, sia esso destinato a commercio o altro.

Quindi la necessità di parcheggi è molto sentita, e il nuovo intervento sicuramente viene a gravare su una situazione con un futuro precario.

Visto che le autorimesse interrate sono una indicazione di piano e che la "piastra" occupa una ampia area, si è ritenuto opportuno creare, oltre alle vasche a verde quali elementi di mitigazione, degli spazi destinati a parcheggi proprio per diminuire il carico su quelli esistenti.

Un ulteriore posto macchina scoperto, a disposizione per ogni singola unità, eviterà sicuramente di intasare i posti pubblici esterni.

Le motivazioni che hanno portato alla scelta di aumentare le zone di parcheggio erano di non gravare sulla situazione esistente, mentre per il verde la scelta è stata quella di utilizzare, le risorse derivanti dalla monetizzazione, in un modo migliore all'esterno dell'area.

Creare uno spazio a verde racchiuso fra i parcheggi pubblici (in fronte al viale De Amicis) e la nuova residenza non sarebbe stato un "polmone verde" ma un "ritaglio" di spazi verdi, vista la densità edilizia, solo per soddisfare un parametro numerico.

Pertanto la monetizzazione del verde permetterà l'acquisizione di aree da destinare al verde

pubblico cercando di accorparle per avere un reale “polmone verde”.

Non è stato presentato un piano di monitoraggio.

L'area non fa parte della rete Natura 2000.

L'area interessata dal progetto è posta nel quadrante nord-est del centro storico della città di Imola, è attraversata dal viale De Amicis (circonvallazione vecchia) su cui si affaccia dalla parte esterna la ex Cantina Poletti, dalla parte interna l'ex Macello Comunale, perpendicolare al viale si immette la via Selice che è l'asse principale di ingresso alla città storica.

Il progetto prevede la demolizione della vecchia Cantina e la costruzione di un fabbricato composto un unico interrato che collega quattro edifici di 5 piani fuori terra disposti secondo l'asse nord – sud in maniera da mantenere l'orientamento del tessuto storico del vecchio borgo nel rispetto degli elementi della centuriazione (area edificabile Ae1).

In totale vengono realizzate 29 unità abitative con diversa tipologia e metratura.

Sull'area identificata come Selice 113 si interverrà attraverso la categoria della ristrutturazione edilizia “RE” per il fabbricato individuato nella Scheda 16 – Unità edilizia di base residenziale novecentesca di ristrutturazione o sostituzione Nrs, mentre la zona AUC_A1 (area edificabile Ae2), edificata in maniera incoerente, verrà demolita e si realizzerà un corpo edilizio in aderenza con il muro di confine e con il fabbricato che si affaccia sulla via Selice la cui superficie sarà di circa 50,50 mq.

La restante superficie edificabile di 432,50 mq, resa quindi disponibile, verrà trasferita nell'ambito AR1, al fine di desigillare questa porzione di area che in parte sarà attrezzata a verde condominiale e in parte a parcheggio pertinenziale.

La superficie di verde pubblico da monetizzare sarà pari a mq.1.761,00

Sono previsti i seguenti parcheggi pubblici

P1 Parcheggio ex Macello 621,00 mq.

P2 Parcheggio viale De Amicis 1.389,00 mq.

P3 Parcheggi via Coraglia 66,00 mq.

Sono previsti inoltre parcheggi pertinenziali scoperti per circa 35 posti auto, 8 dei quali all'interno del lotto Ae2.

Per quanto riguarda l'ex Macello, che non è oggetto del presente PUA, il progetto di restauro e risanamento conservativo RRC, da sottoporre alla Soprintendenza, sarà oggetto di uno studio approfondito legato alle esigenze di mercato e alle caratteristiche architettoniche del manufatto.

La destinazione d'uso in ogni caso sarà quella individuata dalla Scheda 13 bis.

ARIA

Le emissioni da traffico autoveicolare sono state stimate a partire dai dati forniti dagli esperti trasportisti coinvolti nel presente progetto. In particolare, sono stati utilizzati i flussi di traffico diurni negli orari di punta (worst case) del mattino (7.30-8.30) e del pomeriggio (17.30-18.30) di giornate medie feriali come indicative dei livelli peggiori di impatto sulla viabilità, negli scenari:

- Ante Operam – STATO ATTUALE (conformazione odierna);
- Post Operam – STATO FUTURO con l'attuazione completa dell'intera area (Cantina Poletti + Selice 113 + ex Macello), e relativa nuova viabilità di accesso.

A partire da tali dati, sulla base delle stime sulla composizione del parco circolante italiano, 2019, in termini di cilindrata e di classe EURO (Dati ANFIA) e dei relativi fattori di emissioni degli autoveicoli del 2018 (Dati SINANet) sono state stimate le densità lineari di emissione da

autoveicoli nelle strade interessate allo studio.

Per le simulazioni degli effetti del traffico sulla qualità dell'aria è stato utilizzato il modello STREET-CANYON, che permette di stimare i profili di concentrazione nelle situazioni meteo peggiori (worst case).

In tutte le strade considerate, anche nelle condizioni "worst case", le concentrazioni previste risultino di diversi ordini di grandezza inferiori ai rispettivi valori normativi di riferimento

Le simulazioni della dispersione degli inquinanti emessi dagli impianti di riscaldamento domestico delle nuove unità abitative sono state eseguite utilizzando il sistema SW LAPMOD.

L'Area di studio scelta ha una base quadrata di lato 5 km centrata sull'area dell'ex Cantine Poletti.

Le simulazioni degli impatti sulla qualità dell'aria dovuti sia al traffico veicolare, nella situazione attuale ed in quella futura, sia al riscaldamento delle future unità immobiliari mostrano come tutte le sorgenti considerate, pur nell'estrema conservatività delle assunzioni fatte, producano un effetto assolutamente marginale sulla qualità dell'aria, con valori, in ogni situazione, molto contenuti e di diversi ordini di grandezza e inferiori ai limiti normativi di riferimento dei singoli inquinanti.

MOBILITA'

Dal punto di vista del sistema generale dell'accessibilità veicolare e pedonale l'ambito oggetto di studio e le relative aree di sosta sono facilmente raggiungibili dai primari assi della mobilità imolese: da nord tramite l'autostrada e la Circonvallazione Urbana (Marconi/Galvani/Resistenza) e da sud mediante la circuitazione vecchia del Centro Storico sul viale De Amicis e la via Emilia. Queste direttrici convogliano tutte sulla via Selice permettendo un facile collegamento delle aree soggette a piano di rigenerazione con la restante viabilità cittadina.

Il nuovo parcheggio assicurerà l'interscambio auto-pedone e diventerà cerniera tra le attività commerciali/terziarie del fabbricato ex Macello, la residenza e il Centro Storico. Esso sarà suddiviso in una parte pubblica (40 posti auto) ad uso del centro storico e in una parte privata pertinenziale (24 posti auto) ad uso delle funzioni insediative dell'ex Macello.

Lo schema distributivo del progetto prevede un asse centrale pedonale che collega via Coraglia a viale De Amicis, dove si affacciano gli accessi ai nuovi fabbricati residenziali. Questo percorso pedonale è dotato di dissuasori per gli autoveicoli, ma all'occorrenza permette il passaggio a eventuali mezzi di soccorso (ambulanza, Vigili del Fuoco, etc.) e/o interventi manutentivi.

L'ingresso alla zona residenziale avviene attraverso due accessi su via Coraglia, dei quali uno conduce ad un'area a parcheggio privato (30 posti auto) anche per possibili "visitatori dei residenti", l'altro porta alle autorimesse interrato e al percorso pedonale; le autorimesse interrato hanno anche una entrata/uscita dal parcheggio pubblico posto su viale De Amicis.

Anche la Stazione Ferroviaria FS e l'Autostazione dei pullman, su viale Andrea Costa, sono prossimi all'intervento e facilmente raggiungibili in 8-9 minuti a piedi (700 m). Per ciò che concerne il TPL (trasporto pubblico locale) interessante Imola esso avviene sui percorsi autobus di TPER società del Trasporto Passeggeri Emilia-Romagna.

La zona analizzata è servita dalle fermate più vicine su viale Andrea Costa e dalla fermata su viale De Amicis per la tratta scolastica.

Sulla base delle rilevazioni condotte in sito sotto il profilo dell'intensità del traffico, le direttrici viarie attigue all'area di intervento presentano le seguenti caratteristiche:

- significativi livelli di traffico sul viale De Amicis con preponderanza del deflusso in direzione ovest (verso il centro) in fascia di punta mattutina ed in direzione contraria (verso est) in fascia di punta pomeridiana, rispettivamente nell'ordine dei 600 veicoli (bidirezionali) equivalenti/ora e di 750 veic.eq/h;
- livelli di traffico inferiori sulla Selice (tratto Resistenza-De Amicis) in direzione nord (verso la Circonvallazione urbana/casello autostradale) sia in fascia di punta AM ed in direzione opposta (verso sud) in fascia di punta PM, rispettivamente nell'ordine dei 550 veicoli (bidirezionali) equivalenti/ora e di 580 veic.eq/h;

- livelli di traffico di entità molto più limitata nel tratto a senso unico in Centro Storico della Selice (nell'ordine dei 190-240 veicoli equivalenti/ora rispettivamente in fascia AM e in fascia PM), e in via Coraglia (nell'ordine dei 200 veic.eq/h sia in fascia AM sia in fascia PM);
- via Macello presenta carichi di traffico del tutto trascurabili in quanto utilizzata unicamente come strada–parcheggio (33 posti auto riservati).

La stima del nuovo insieme di utenti attratti e/o generati dal futuro intervento urbanistico (residenti, visitatori, addetti, clienti, etc.), non è semplice in quanto sono molteplici i fattori che condizioneranno l'attrattività: in ambito trasportistico interessa stimare il numero massimo degli autoveicoli che vi si recheranno.

Complessivamente vengono previste le seguenti destinazioni d'uso (mq di SU):

Residenziale → 3.371,00 mq (29 unità abitative)

Residenziale → 247,00 mq (2 unità abitative)

Negoziato di vicinato → 83,60 mq

Terziario → 342,00 mq

Commercio al dettaglio non alimentare → 1.112,35 mq

L'analisi condotta porta a stimare che:

- le nuove attività sono destinate ad apportare flussi addizionali sulla rete viaria circostante, stimati in 66 veicoli aggiuntivi (18 attratti + 48 generati) in fascia oraria di punta mattutina (AM) e 154 veicoli aggiuntivi (79 attratti + 75 generati) in fascia pomeridiana (PM), e rappresentano rispettivamente una aliquota circa del 5,7% e dell'11,1% rispetto al traffico attuale;
- infatti al mattino il maggiore impatto potenziale sarà dovuto all'uscita dei residenti dalle proprie abitazioni (le altre funzioni saranno trascurabili), mentre alla sera il maggiore impatto sarà imputabile alla struttura commerciale dell'ex Macello; essi comunque saranno tali da non causare variazioni consistenti;
- l'accesso previsto al nuovo parcheggio (ingresso su viale De Amicis e uscita sulla Selice) sarà adeguato sia in termini di smaltimento dei mezzi privati in entrata/uscita, sia in termini di sicurezza.

Le simulazioni condotte sulle intersezioni evidenziano che nello "scenario Post Operam" le intersezioni manterranno livelli di servizio simili allo stato attuale, sempre entro i limiti di ammissibilità, con ritardi medi fino a 24 sec e code medie fino a 33 m.

Il documento di Valsat conclude che il traffico indotto dalle aree previste dal progetto non risulta in grado di poter modificare in modo sostanziale le attuali condizioni circolatorie della viabilità ad esse afferenti; non si avranno ricadute apprezzabili sulla mobilità né quindi sulla qualità ambientale del contesto, non venendo ad incidere in maniera rilevante l'inserimento delle nuove attività in questo ambito.

RUMORE

Le aree a nord di viale De Amicis sono state assegnate, in zonizzazione acustica comunale, alla III classe e quindi con valori limite pari a 60 dBA diurni e 50 dBA notturni; l'edificio dell'ex macello è invece inserito in IV classe, assegnazione che appare coerente anche con le destinazioni di progetto ad esso applicate.

L'area di intervento è stata caratterizzata mediante verifiche strumentali rilievi di traffico in un periodo in cui i volumi di traffico sulla rete erano alterati per via dell'emergenza sanitaria. Sono stati applicati, in fase di calcolo, degli assunti di cautela atti a rendere l'esito delle verifiche il più possibile coerente a quanto potrà trovare riscontro, una volta ritornati ad una condizione di "traffico ordinario". In particolare, le scelte di cautela hanno riguardato:

- La scelta di utilizzare come volume di traffico dell'ora media diurna, quello dell'ora di punta (che per altro si è visto mantenersi, in termini numerici, anche nella fascia oraria dei rilievi

fonometrici);

- L'applicazione di curve di deflusso riferite ad assi primari di penetrazione urbana a Imola, per la definizione del delta emissivo giorno/notte di via Selice e di viale De Amicis;
- L'applicazione della stessa % di aumento del traffico stimata per l'ora di punta, all'intera giornata, approccio di cautela, in particolare per l'intervallo notturno

Si è così proceduto nella modellazione software del clima acustico di zona, sia per lo scenario attuale, previa taratura del modello sulla base delle verifiche strumentali effettuate; sia per lo scenario di progetto.

I risultati delle simulazioni effettuate mostrano che le quattro palazzine di nuova edificazione evidenziano livelli d'impatto più che abbondantemente entro norma, grazie alla posizione defilata rispetto alla rete viaria principale: i margini rispetto al limite di legge sono per altro talmente elevati (massimo impatto diurno pari a 54 dBA rispetto al limite di 60 dBA e notturno a 47, contro i 50dBA del limite), da poter "sopportare" anche un importante aumento dei volumi in transito sulla rete, rispetto a quanto qui stimato (un delta di 3dBA sarebbe corrispondente al raddoppio dei flussi viari).

Lo stesso non può essere sostenuto presso l'edificio di via Selice 113, dove, come peraltro evidenziato anche in sede di rilevazione fonometrica, il fronte edificato in fregio a detto asse viario è già oggi fuori norma: i livelli d'impatto superano i 67 dBA di periodo diurno ed i 60 dBA di notturno, valori ben al di sopra dei limiti di classe III. In questo caso quella in progetto non è però una nuova edificazione, ma la ristrutturazione di un volume esistente, senza cambio d'uso, così da non avere margini d'intervento per la mitigazione locale degli impatti. I superamenti potranno essere sanati, presso il fronte di via Selice, così come presso i restanti fronti edificati lungo la stessa via, solo a fronte della definizione di un più ampio piano di risanamento comunale, non potendo intervenire altrimenti in questa sede, se non attraverso l'indirizzo all'applicazione del DPCM 5/12/97, per la realizzazione di facciate con un buon livello di isolamento acustico (migliorando quello attuale) oltre a valutare la possibilità, in sede di definizione delle piante interne, di collocare sul fronte strada gli usi meno sensibili (vano scala, bagni, cucine) o quanto meno le zone giorno dell'alloggio.

In quanto infine all'edificio dell'ex Macello, si tratta di un volume che ospiterà usi a ridotta sensibilità acustica (terziario e commercio) fruiti solo in periodo diurno: sul fronte strada sono presenti, così come documentato anche attraverso la verifica strumentale effettuata a bordo strada di viale De Amicis e successivamente descritto mediante modellazione software, fino a 68 dBA, livello sonoro già oggi fuori norma che però si ritiene aver minor rilevanza in termini di impatto, rispetto a quanto valutato per via Selice 113, a fronte degli usi in progetto. Ulteriormente, in questo caso si può tener conto delle maggiori dimensioni dell'edificio oggetto di recupero, indirizzando la progettazione in modo tale da affacciare gli usi più sensibili sulla corte interna e lasciare su strada vetrine o altri affacci a minore sensibilità acustica, in attesa, anche in questo caso, che attraverso un futuro piano di risanamento acustico comunale si possano andare a calmierare le emissioni sonore derivanti dal traffico che percorre i due assi viari primari di zona, via Selice e viale De Amicis.

A fronte dunque delle considerazioni riportate sopra, si può sintetizzare l'esito delle presenti valutazioni sostenendo la piena rispondenza normativa, presso i nuovi volumi residenziali in progetto.

In quanto invece ai volumi esistenti oggetto di recupero in sagoma non si vengono ad alterare le attuali condizioni di esposizione a rumore in esterno, mentre sarà sicuramente migliorato il clima acustico interno, a fronte del recupero degli stessi e quindi della messa a norma ai sensi del DPCM 5/12/97, dovendone ottimizzare l'isolamento di facciata.

In ultimo, si deve infine segnalare, in riferimento al volume dell'Ex Macello, che 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, così

da garantire il rispetto del limite differenziale, per indotto da tali sorgenti fisse.

SUOLO E SOTTOSUOLO

Attualmente l'area di progetto è totalmente urbanizzata, presenta una superficie impermeabile di poco superiore ai 6.000 metri quadrati.

L'attuazione del Progetto di rigenerazione urbanistica, porta ad un miglioramento della componente consumo di suolo, in quanto, in particolare nell'area della Ex Cantina Poletti, si attuerà una desigillazione, ovvero si renderanno permeabili delle superfici oggi impermeabili. Nello specifico si renderanno permeabili, a verde un totale di 963 metri quadrati, corrispondenti a poco più del 20% dell'area AR-1, che saranno realizzati come copertura delle autorimesse (????)

La normativa prescrive di contenere l'effetto di impermeabilizzazione delle superfici assumendo l'indice di permeabilità minimo pari al 20% della Sf. (S.f Mq. 4.695,00 x0.20 = 939,00 mq.) il progetto prevede una superficie permeabile di mq. 979,00. Inoltre, considerando che la superficie permeabile è un dato quantitativo minimo e il piano si pone come obiettivo la qualità ambientale non solo da un punto di vista quantitativo, il progetto prevede di creare sopra all'interrato delle autorimesse un sistema di vasche a verde che permettano la posa di piante di 3^a grandezza. Le vasche con altezza di circa 80 cm saranno realizzate sopra al solaio delle autorimesse interrate.

In seguito a richiesta di integrazioni è stata svolta una caratterizzazione qualitativa dei terreni presenti in corrispondenza dell'area Ex cantine Poletti, per la valutazione della potenziale contaminazione nella matrice suolo, ovvero all' eventuale presenza di sostanze chimiche contaminanti nei terreni insaturi.

Le attività di campo e di laboratorio sono state concordate con Arpa Distretto Territoriale di Imola.

I risultati delle analisi evidenziano che i campioni S1 a 2,5 m da p.c., S2 a 2,5 m da p.c., S3 a 2,5 m da p.c. presentano superamenti delle CSC dei parametri ascrivibili agli IPA. Nei campioni posti a profondità maggiore, nei medesimi punti di campionamento, tutti i parametri rientrano nelle CSC.

Dall'analisi stratigrafica elaborata, emerge che tutta l'area della Ex Cantine Poletti presenta nei primi 50-60 cm al di sotto del piano campagna terreno di riporto ascrivibile a ghiaia sabbia con macerie, al di sotto del quale è presente uno strato con spessore variabile fino a 3,70 - 4,10 metri al di sotto del piano campagna, di limo abbioso argilloso con evidente presenza di laterizi. Al di sotto di questi strati è presente un orizzonte di un paio di metri di spessore a tessitura fine molto fine rappresentato da sabbie limose e argille con limi, con permeabilità molto bassa o nulla.

Infine l'elaborato specialistico geologico e sismico redatto dalla ditta Geo-Probe nel mese di febbraio 2021 ha evidenziato la presenza della falda freatica a profondità maggiori di 18 – 20 metri da p.c.

Dall'analisi storica delle attività presenti nell'area, è possibile ipotizzare che i diversi passati utilizzi dell'area non originassero particolari rischi di contaminazione.

La relazione riconduce le concentrazioni di Idrocarburi Policiclici Aromatici IPA che superano le CSC a residui carboniosi ascrivibili a lavorazioni di carbone oppure a lavorazioni di oli combustibili riscontrati nei frequenti elementi di laterizi nei primi metri di terreno, e conclude che si tratta di terreno non in posto. Lo conferma il fatto che i medesimi campioni a profondità di 5 metri dal p.c. hanno tutti i parametri che rientrano all'interno delle CSC.

La relazione sui suoli conclude che:

- L'evento che caratterizza quest'area è ascrivibile ad una contaminazione storica
- Vista la presenza di cisterne e serbatoi interrati nell'area, al momento della rimozione degli stessi, come previsto dal progetto, in fase di dismissione saranno eseguite analisi sul terreno sottostante alle cisterne o serbatoi interrati.
- Come prevede il progetto, verrà eseguita la demolizione di tutte le strutture presenti nell'area e successivamente uno scavo di sbancamento di tutta l'area a destinazione residenziale fino alla profondità di almeno 4 metri dall'attuale piano campagna e il conferimento in discarica del materiale di terreno asportato.

ACQUE

L'elemento idrografico principale del territorio imolese è rappresentato dal Fiume Santerno, che scorre ad ESE dell'area di studio, ad una distanza minima di circa 1 km

Immediatamente a nord dell'area di intervento scorre il Canale dei Mulini di Imola e Massalombarda, un corso d'acqua totalmente artificiale che si snoda per una lunghezza di circa 40 km.

Il fabbisogno idrico è garantito dalla rete acquedottistica e non è previsto l'uso di acqua sotterranea come risorsa di approvvigionamento. Gli interventi non prevedono interazioni dirette con i corpi idrici presenti.

Lo smaltimento delle acque reflue è previsto per i vari ambiti senza interagire direttamente con i corpi idrici superficiali salvaguardandone la qualità e non inducendo situazioni di criticità per un eventuale carico idraulico aggiuntivo.

Eventuali interferenze con gli acquiferi sottostanti potranno verificarsi temporaneamente in fase costruttiva, senza alterare permanentemente l'assetto della prima falda.

Relativamente alla pericolosità idraulica l'ambito ricade nello scenario P2 derivato dal reticolo secondario di pianura e nello scenario P2 derivato dal reticolo naturale principale (Torrente Santerno).

In fase di integrazioni è stata prodotta una "Asseverazione idraulica" nella quale viene asseverato quanto segue:

- a) che l'area in questione è caratterizzata
 - i. da quote minime (relative) pari a circa 99,20 m in corrispondenza della pavimentazione a margine del vicino canale dei Molini, che a sua volta corre a quota 99,10 circa;
 - ii. da una morfologia digradante dai minimi citati ai massimi fino e oltre 100,00 m in direzione nord-ovest, a formare un piano inclinato abbastanza regolare in direzione appunto NW-SE;
 - iii. che le quote d'imposta degli edifici e degli accessi agli scantinati sono pari a 99,80 m;
- b) che, in considerazione della normativa vigente, il tirante idrico massimo da considerare è di 0,50 m sopra il minimo naturale ($99,10 + 0,50 = 99,60$ m);
- c) che, sempre in considerazione delle norme e delle indicazioni metodologiche dell'Autorità Idraulica, è opportuno considerare anche un franco di sicurezza di 20 cm;
- d) che, per tutto quanto sopra, la quota ultima di sicurezza ad evitare allagamenti, risulta pari a 99,80 m;
- e) che, in sede di progetto, tali indicazioni sono state recepite, come evidenziato dai dettagli costruttivi qui allegati, dato che la quota d'imposta degli ingressi agli scantinati è stata fissata a 99,80 m.

Pertanto, tutto ciò premesso, si assevera che le condizioni di progetto qui esposte e previste sono tali da rendere trascurabile il rischio di esondazione per eventi di ritorno fino a 30 anni.

ARCHITETTURA E PAESAGGIO

L'area di Progetto rientra negli Agglomerati di interesse storico-architettonico, e all'interno dei centri e nuclei storici, così come definiti dal Piano Strutturale Comunale.

Il fabbricato dell'Ex Macello è vincolato dal D.Lgs. 42/2004.

Oggi l'elemento di spicco è rappresentato dalla presenza di edifici abbandonati e fatiscenti e da spazi inutilizzati.

Il recupero e restauro degli edifici esistenti, oggi in stato di abbandono e visibile degrado, non altera il paesaggio circostante, al contempo determina effetti importanti sugli insediamenti urbanistici. La nuova realizzazione delle unità immobiliari segue l'assetto dell'attuale centuriazione in modo da inserirsi perfettamente nel contesto.

Tutti gli interventi del Progetto, in particolare dell'Ex Macello, garantiscono la salvaguardia del patrimonio storico testimoniale e delle loro tutele, altrimenti destinate ad un progressivo deterioramento delle strutture, già in stato di notevole degrado.

VERDE

Allo stato attuale le poche alberature sono rappresentate da due pini sulla via Coraglia e una siepe perimetrale che col tempo si è "seccata".

Il progetto prevede alberature, su verde condominiale realizzate lungo i percorsi pedonali, con piante di 3^a grandezza, il numero delle piante sarà non inferiore a 32.

Al fine di aumentare la qualità ambientale dell'intero intervento, si è ritenuto opportuno creare degli spazi a verde sia condominiali che privati creando delle vasche sopra all'interrato che possono ospitare piante di 3^a grandezza. Il verde all'interno delle vasche ha principalmente la funzione di mitigare la temperatura estiva, in quanto una superficie pavimentata si sarebbe trasformata in un "accumulatore" di calore

Il verde dei giardini privati sarà piantumato sui perimetri con siepi e macchie di arbusti, e saranno piantati almeno n. 3 alberi di 3^a grandezza per singolo giardino.

CONSIDERATO INOLTRE CHE:

sono pervenuti i pareri dai soggetti competenti in materia ambientale, tutti in atti al PG/2022/20087, di cui si riporta una sintesi:

Azienda USL (parere del 10/01/2022) esprime parere favorevole

ARPAE - APAM (parere del 29/12/2021) prende atto che gli accertamenti tecnici sono stati eseguiti nel corso del 2021 durante il periodo di forti limitazioni dovute all'emergenza pandemica, con particolare riferimento al divieto di circolazione notturno dalle ore 22 alle ore 5 e all'alterazione delle percorrenze diurne per effetto dello smartworking e della contestuale chiusura di numerose attività tra cui quelle di ristorazione ed intrattenimento e che per tali ragioni il Tecnico estensore dello studio in questione ha eseguito, in data 15/01/21, alcune misure fonometriche di breve durata sul perimetro dell'area, esclusivamente in periodo diurno, sia a bordo strada che nella porzione interna dell'area in progetto su cui è prevista la realizzazione delle future residenze.

Esprime, per gli aspetti di competenza, **PARERE FAVOREVOLE** all'intervento in oggetto, con le seguenti prescrizioni:

1. dovrà essere garantito il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici, così come previsto dal D.P.C.M. 05/12/1997, sia per i futuri edifici residenziali dell'area ex Cantina Poletti che per quelli oggetto di recupero con affaccio su Via Selice; la progettazione di questi ultimi dovrà tener conto delle proposte del Tecnico in Acustica, con la conseguente collocazione in affaccio a Via Selice delle zone giorno degli alloggi.
2. per quanto concerne l'edificio ex Macello Comunale, dopo averne definito l'uso, l'eventuale installazione di impianti tecnologici a servizio delle future attività dovrà essere vincolata alla presentazione di 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.

Hera spa (parere del 17/03/2022) esprime parere favorevole condizionato al rispetto delle prescrizioni generali e specifiche dettagliate nel parere stesso.

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO (parere del 28/01/2022) osserva che:

- l'ambito in oggetto è attiguo all'edificio, denominato "ex-macello", sottoposto a tutela ai sensi della parte Seconda con D.D.R. del 26.04.2005 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. Pertanto, qualsiasi opera sull'edificio "ex macello" dovrà essere sottoposta alla prescritta preventiva autorizzazione del Soprintendente ai sensi dell'art. 21 del Codice dei beni culturali e paesaggistici, sulla base di una richiesta corredata dalla documentazione del caso. A tal proposito ribadisce e richiama integralmente quanto già prescritto con nota n. 26919 del 10.12.2020, in merito all'intervento di restauro in programma. Rammenta, inoltre, che gli spazi e i beni sottoposti a tutela ope legis, eventualmente presenti sull'area, dovranno

seguire il medesimo iter procedurale di cui sopra.

- 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, sarebbe opportuno contenere le altezze dei nuovi corpi di fabbrica in maniera da non superare le linee di colmo degli edifici esistenti al contorno
- al fine di un corretto inserimento nell'ambito urbano consolidato, è opportuno che le componenti in progetto collocate sui confini con le strade e il canale, presentino caratteristiche (recinzioni, pavimentazioni, essenze arboree) che dialoghino con l'esistente senza costituire un elemento di rottura del linguaggio

Per quanto attiene gli aspetti di tutela archeologica, l'ambito individuato ricade in area con potenzialità archeologica di livello 2 pur non interessando direttamente siti archeologici noti. La Soprintendenza raccomanda, quindi, che siano scrupolosamente applicate le norme previste in RUE in questo caso, vale a dire che le procedure di verifica preventiva dell'interesse archeologico siano attivate in fase di progettazione preliminare e comunque prima del rilascio del titolo edilizio, ovvero, ove si presentino i presupposti, antecedentemente la Segnalazione certificata di inizio attività.

Rammenta, infine, che gli interventi che rivestano carattere di opere pubbliche e/o di pubblica utilità sono soggetti a quanto disposto dall'art. 25 del D.Lgs. 42/2016 e s.m.i. in materia di verifica preventiva dell'interesse archeologico. Pertanto, si invita l'Amministrazione a rammentare ai Soggetti Attuatori le norme appena richiamate in materia di tutela archeologica preventiva.

ATERSIR – BOLOGNA (parere del 02/02/2022) ritiene sufficiente il parere del Gestore del SII in merito agli interventi in programma della Variante al POC in oggetto.

Consorzio della bonifica Romagna occidentale (parere del 16/12/2021) comunica che le aree in oggetto ricadono al di fuori del comprensorio di pianura, in quanto hanno come recapito delle acque meteoriche e reflue corsi d'acqua diversi dagli scoli di bonifica consorziali.

Non ha espresso parere:

Agenzia per la sicurezza territoriale e protezione civile

PRESO ATTO CHE

in attuazione della DGR 1795/2016, Arpaè predispose la relazione istruttoria in merito alla valutazione ambientale, evidenziando gli elementi di natura tecnica sulla cui base costruire la motivazione del provvedimento in capo alla Città Metropolitana di Bologna, cui competono le ulteriori verifiche di natura procedimentale, incluso l'esame degli aspetti soggettivi legati alla procedibilità della domanda, volta ad ottenere l'emissione del provvedimento finale; in esito alla istruttoria anzi descritta

SI PROPONE

alla Città metropolitana di Bologna, in qualità di autorità competente, di esprimere il PARERE AMBIENTALE, ai sensi dell'art. 19 della LR 24/17 in merito al procedimento di Variante al Piano Operativo Comunale (POC) 2017-2022 che assume valore ed effetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativo all'ambito "Ex Macello - Cantine Poletti", con le prescrizioni impartite dagli enti con competenze ambientali e le raccomandazioni di seguito riportate.

La variante al POC con effetto di PUA interessa tre aree distinte:

- ex Cantine Poletti;

- ex Macello comunale;
- una serie di fabbricati promiscui (residenziali e non) con affaccio sulla via Selice 113.

L'area interessata dal PUA è composta solo dalle ex Cantine Poletti (mq. 6.077,00 compresa area di sedime dei fabbricati) e da un fabbricato con corte esterna (mq. 965,00 compresa area di sedime).

Si prende atto della proposta di controdeduzione del Comune con accoglimento delle osservazioni presentate dal Consorzio Canale dei Mulini, come riportate in premessa.

Tra gli obiettivi del POC viene evidenziata, oltre alla rigenerazione urbana di un'area degradata con fabbricati dismessi, la necessità di dotare di parcheggi la zona. Ciò non tanto per risolvere criticità ad oggi non presenti, quanto in ottica futura quando, in assenza di interventi, si potrebbero presentare delle criticità e delle carenze.

Su questo aspetto preme fare alcune osservazioni. La via maestra per la risoluzione di problematiche di clima, traffico, inquinamento, rumore, non consiste certamente nell'agevolare il traffico motorizzato privato a scapito di spazi permeabili, bensì nel costruire soluzioni alternative che, soprattutto in un contesto così intensamente urbanizzato e già per molti versi "ciclopedonale", renda ulteriormente appetibili le scelte ecologiche. E del resto non si può considerare "parcheggio di scambio" un parcheggio con 40 posti auto che si trova a 300 metri dalle aree più centrali di Imola.

Pertanto non si condividono le argomentazioni presentate dal Comune a sostegno della proposta di realizzare un così alto numero di parcheggi monetizzando il verde pubblico, anziché desigillare parte dell'area e creare aree verdi.

Anche per quanto concerne il verde, se, come proposto, è opportuno utilizzare la piastra di copertura delle autorimesse come vasche per piantumare del verde, affermando che "il verde all'interno delle vasche ha principalmente la funzione di mitigare la temperatura estiva, in quanto una superficie pavimentata si sarebbe trasformata in un "accumulatore" di calore", parimenti è opportuno massimizzare le aree permeabili che hanno valenza ben diversa in riferimento al consumo di suolo.

Va inoltre messo a fuoco anche il tema rumore, per il quale si evidenziano corposi superamenti dei limiti per l'edificio di via Selice 113: superamenti certamente già esistenti ma che confermano la necessità di ripensare alla mobilità nelle aree più centrali.

Analoghe considerazioni per l'edificio dell'ex Macello, che pur ospitando presumibilmente usi a ridotta sensibilità acustica (terziario e commercio) fruiti solo in periodo diurno, mostra oggi valori sul fronte strada fino a 68 dBA, livello sonoro già oggi fuori norma anche per la quarta classe.

Come indicato anche dal TCAA, per queste situazioni, al di là di accorgimenti di non provata efficacia (distribuzione dei locali interni) e del necessario rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici, l'unica soluzione consta in *"un futuro piano di risanamento acustico comunale con cui si possano andare a calmierare le emissioni sonore derivanti dal traffico che percorre i due assi viari primari di zona, via Selice e viale De Amicis"*.

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.

In linea con quanto evidenziato dalla Soprintendenza, considerato il contesto urbano di riferimento

e la presenza di un canale, è opportuno ridurre le altezze dei nuovi corpi di fabbrica in maniera da non superare le linee di colmo degli edifici esistenti al contorno.

In base alle informazioni fornite, la superficie permeabile recuperata in più rispetto a quella esistente ammonta a + 316 mq, un dato che non sembra particolarmente significativo. Data l'esiguità, si chiede di esplicitare numericamente il calcolo delle superfici permeabili con rappresentazione su apposita tavola, evidenziando il "prima" e il "dopo".

Il punto di vista del documento di Valsat sulla mobilità è prevalentemente viabilistico: si afferma che l'ambito oggetto di studio e le relative aree di sosta sono facilmente raggiungibili dai primari assi della mobilità imolese.

Non viene valutata l'accessibilità ciclabile.

I flussi stimati post operam (66 veicoli aggiuntivi in fascia oraria di punta mattutina e 154 veicoli aggiuntivi in fascia pomeridiana) rappresentano rispettivamente un'aliquota circa del 5,7% e dell'11,1% rispetto al traffico attuale. L'impatto sul traffico appare sottostimato, alla luce anche della mancata considerazione delle attività connesse all'ex Macello, pertanto è probabile che gli aumenti di flusso siano ancora più significativi. Tali valori sono tutt'altro che trascurabili e denotano un significativo aggravamento della situazione, rispetto al quale la semplice affermazione che "le intersezioni manterranno livelli di servizio simili allo stato attuale, sempre entro i limiti di ammissibilità, con ritardi medi fino a 24 sec e code medie fino a 33 m" non è sufficiente. Si rimarca pertanto la necessità di intervenire sul traffico, anche per contenere l'impatto acustico, e sulle modalità di accesso nelle zone più centrali del capoluogo.

La Relazione sui suoli ha rilevato dei superamenti delle CSC. Le attività di campo e di laboratorio sono state concordate con Arpa Distretto Territoriale di Imola. I risultati delle analisi evidenziano che i campioni S1 a 2,5 m da p.c., S2 a 2,5 m da p.c., S3 a 2,5 m da p.c. presentano superamenti delle CSC dei parametri ascrivibili agli IPA. Nei campioni posti a profondità maggiore, nei medesimi punti di campionamento, tutti i parametri rientrano nelle CSC.

Per risolvere tali superamenti, coerentemente con la futura destinazione dell'area, sarà necessario portare a termine, nell'ambito della procedura di bonifica, le necessarie analisi e gli opportuni interventi di rimozione delle parti contaminate.

per LA RESPONSABILE

AREA AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI METROPOLITANA
Patrizia Vitali¹

L'INCARICO DI FUNZIONE

UNITÀ AUTORIZZAZIONI COMPLESSE E VALUTAZIONI AMBIENTALI
PAOLA CAVAZZI²
(lettera firmata digitalmente)³

¹ Ai sensi del Codice dell'Amministrazione Digitale vigente ed in virtù della deliberazione del Direttore Generale di ARPAE Emilia-Romagna n. 113 del 17 dicembre 2018 con cui è stato confermato alla Dott.ssa Patrizia Vitali l'incarico di Responsabile dell'Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana.

² D.D.G. n. 29/2022 "Direzione Generale. Revisione incarichi di funzione in Arpa Emilia-Romagna (triennio 2019-2022) istituiti con D.D.G. n. 96/2019 e revisionati da ultimo con D.D.G. n. 59/2021.

³ Documento prodotto e conservato in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'Amministrazione Digitale" nella data risultante dai dati della sottoscrizione digitale. L'eventuale stampa del documento costituisce copia analogica sottoscritta con firma a mezzo stampa predisposta secondo l'articolo 3 del D.Lgs. n. 39/93 e l'articolo 3 bis, comma 4 bis del Codice dell'Amministrazione Digitale.