

***Area Pianificazione Territoriale***

***Servizio Pianificazione Urbanistica***

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**OGGETTO:**

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO di iniziativa privata  
relativo al comparto ASP\_AN2.9 in attuazione del vigente POC 2017-2022

del Comune di

**IMOLA**

**PROCEDIMENTO:**

Formulazione OSSERVAZIONI

ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii. In applicazione della disciplina  
transitoria ai sensi di cui all'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017  
valutazione ambientale e valutazione sismica ai sensi di legge

Bologna, 3 marzo 2021

## **1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO**

### **1.1. IL QUADRO NORMATIVO**

### **1.2. I CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE**

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

### **2.1 COERENZA CON GLI ACCORDI TERRITORIALI**

### **2.2 NTA E VARIANTI AL PUA**

### **2.3 CLIMA ACUSTICO**

### **2.4 PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE**

### **2.5 TUTELA DELLA CENTURIAZIONE**

### **2.6 VALIDITÀ DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI**

### **2.7 ULTERIORI SPECIFICAZIONI – FONDO PEREQUATIVO METROPOLITANO**

## **3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE E PARERE SULLE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ LOCALE**

### **3.1. PREMESSA**

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

### **3.3. LE CONCLUSIONI**

## **4. GLI ALLEGATI**

## 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 all'art. 4, comma 4 lettera c), il completamento del procedimento di approvazione di PUA e loro varianti, adottati prima o durante il periodo transitorio di tre anni dalla entrata in vigore della stessa legge.

L'articolo 35 della L.R. 20/2000 indica il procedimento approvativo del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), prevedendo che sia trasmesso alla Città Metropolitana, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore.

### 1.2. I CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

Il Comune di Imola, dotato di PSC, RUE e POC approvati, propone il PUA di iniziativa privata per l'attuazione del comparto di PSC per nuovi insediamenti produttivi ASP\_AN2.9, in attuazione del vigente POC 2017-2022.

L'area si trova nella parte nord-est dell'ambito produttivo sovracomunale di Imola, classificato nel PTM come hub metropolitano, ed è situata all'interno del polo funzionale a marcata caratterizzazione commerciale, individuato dal piano metropolitano come “Via Lasie (Imola)”, su cui è in corso di sottoscrizione un accordo territoriale fra la Città Metropolitana e il Comune di Imola, comprendente oltre all'ambito oggetto del presente PUA, anche gli ambiti APF6, ASP\_AN2.7 e N24A, situati rispettivamente a nord e a ovest. Attualmente si trova al margine del territorio urbanizzato che lambisce l'ambito sul lato meridionale e presenta alcuni edifici rurali nell'area circostante.

Per il comparto ASP\_AN2.9, avente una Superficie Territoriale (ST) di 81.435 mq, il presente PUA propone, in coerenza con il suddetto POC, i seguenti parametri urbanistici:

- SU totale = 30.350 mq;
- SA = 20% della SU totale
- Suddivisione di progetto in 7 lotti privati con possibilità di accorpamento di più lotti contigui fino al raggiungimento di un lotto unico;
- altezza massima di 6 piani fuori terra come indicato nella relazione illustrativa;
- superficie permeabile (SP) 25% della ST (20.359 mq) e per ciascun lotto è richiesto il rispetto dei valori minimi previsti dal PTCP;
- usi ammessi nei lotti privati: b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, c1, c4, c5, c6, c7, d1, d2, d3 (ove SF del lotto sia maggiore a 10.000 mq, subordinata al rispetto delle condizioni di sostenibilità dell'AT in fase di approvazione fra il Nuovo Circondario Imolese e la Città Metropolitana), d4, d5, d6, d8, d9; di cui 6.400 mq per usi delle classi B e C;

In merito alle dotazioni territoriali, in accordo con il PSC e il RUE, e con quanto stabilito dal vigente POC 2017-2022, sono previste nelle norme tecniche di attuazione del PUA:

- parcheggi pubblici = 5.220 mq
- verde pubblico = 9.013 mq, di cui:
  - 1.703 mq già ceduti all'interno dell'ambito D\_N.5 Impianto di cogenerazione, area distinta al foglio 107 mappale 800, come già previsto nel POC;
  - 7.310 mq da realizzare e cedere all'interno dell'ambito oggetto di PUA;

Inoltre sono previste a carico del proponente, come indicato nel POC, la realizzazione della viabilità di PSC sul fronte nord dell'ambito di sezione almeno di 15 m comprensiva di pista ciclabile e marciapiede, nonché di quota parte della rotonda di collegamento con la via Galletta tra gli ambiti ASP\_AN2.7, N24A, APF6.

Il PSC prevede nelle condizioni di sostenibilità contenute nella scheda VIP per l'ambito ASP\_AN2.9, l'allargamento e messa in sicurezza della Via Lasie dal confine est dall'ambito fino all'incrocio della Via Lughese. Si prende atto di quanto dichiarato nella relazione a riguardo, ossia che tale opera è a carico dell'ambito N24A.

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

Si riconosce in termini generali la conformità della proposta del PUA, in attuazione del POC vigente, alle previsioni urbanistiche del PSC relative all'ambito ASP\_AN2.9. Si segnalano di seguito alcune osservazioni.

### **2.1 COERENZA CON GLI ACCORDI TERRITORIALI**

Si apprezza l'assoggettamento preventivo a tutte le condizioni previste nell'Accordo territoriale in corso di approvazione per il polo funzionale tra la Città metropolitana e il Comune di Imola, che ne ha richiesto la definizione in data 27/02/2020 con prot. 6778, in particolare rispetto all'eventuale insediamento di fabbricati aventi destinazione d'uso d3 qualora la SF del lotto sia maggiore di 10.000 mq.

Tuttavia si richiama anche la necessaria coerenza da garantire con le condizioni contenute nello specifico Accordo territoriale vigente per gli ambiti produttivi del Nuovo Circondario Imolese, come specificato nella scheda VIP del PSC.

All'interno dell'accordo viene previsto l'impegno a raggiungere prioritariamente lo status di APEA per l'ambito produttivo sovracomunale di Imola. Prendendo atto delle misure progettuali indicate nella relazione illustrativa derivate dalle linee guida APEA della Città metropolitana, occorre tuttavia integrare ulteriori misure connesse con i temi di habitat e paesaggio, energia, acqua delle stesse linee guida quali a titolo esemplificativo:

- realizzare i parcheggi permeabili, ad esclusione dei parcheggi per i mezzi pesanti, e alberati nel rapporto di 1 pianta/2 posti auto intercalati da cespugli
- garantire qualità degli spazi aperti, strade alberate, aree di forestazione urbana ad alto assorbimento di Co2
- migliorare i servizi ecosistemici di regolazione, aumentando il verde e il drenaggio urbano, ridurre l'isola di calore e l'abbattimento di inquinanti atmosferici, adottando soluzioni progettuali quali le pareti verdi, in modo che il fronte edilizio sia ricoperto da specie vegetali
- recuperare acque meteoriche per usi non potabili e irrigazione del verde, prevedendo cisterne interrato
- realizzare edifici nZEB (Nearly Zero Energy Building) con produzione di energia pulita sui coperti
- massimizzare l'uso delle fonti rinnovabili per l'approvvigionamento energetico

Inoltre si ricorda che lo stesso accordo, come integrato in data 29/04/2020, prevede all'art. 4 la possibilità di insediare all'interno dell'ambito produttivo sovracomunale di Imola le strutture per la logistica media e grande (superiore a 10.000 mq di SF), esclusivamente a condizione di essere sottoposte a un'accurata valutazione di sostenibilità sui temi legati ai trasporti, all'accessibilità, all'inserimento paesaggistico. Pertanto si richiede di esplicitare la coerenza con le previsioni dell'accordo territoriale per gli ambiti produttivi, in particolare per quanto attiene all'insediamento di usi d3 superiori a 10.000 mq di SF per cui dovranno essere rispettate le indicazioni dell'art. 4 dello stesso accordo sopracitato.

## **OSSERVAZIONE 1:**

Valutando positivamente il rispetto delle condizioni che saranno presenti nell'Accordo territoriale in via di perfezionamento per il polo funzionale di via Lasie, si chiede di garantire la necessaria coerenza con il vigente Accordo territoriale per gli ambiti produttivi del Nuovo Circondario Imolese, anche con riferimento al raggiungimento prioritario dello status di APEA, nonché all'art. 4 che prevede opportune valutazioni di sostenibilità in relazione all'insediamento della logistica di medie e grandi dimensioni (maggiore di 10.000 mq di SF).

## **2.2 NTA E VARIANTI AL PUA**

L'art. 4 delle norme tecniche esclude varie modifiche progettuali dalla necessità di procedere a una variante del PUA. Si tratta sia di lievi modifiche che si renderanno necessarie in fase esecutiva, per adeguamenti al reale stato dei luoghi, ma anche di modifiche più importanti tra le quali: variazioni delle altezze massime, modifica delle tipologie e della distribuzione planimetrica e altimetrica dei fabbricati, della SU attribuita ai diversi lotti, delle destinazioni d'uso, la possibilità di prevedere parcheggi pertinenziali interrati, nonché la possibilità di progressivi accorpamenti dei lotti (il progetto ne prevede 7) fino ad un unico lotto senza la necessità di fare variante al piano attuativo.

Tali modifiche, come anche evidenziato da ARPAE AACM, potrebbero comportare significativi impatti ambientali e non sarebbero soggetti a una procedura di ValSAT entro cui essere valutati, soprattutto con riferimento all'eventuale insediamento della logistica di medie e grandi dimensioni in coerenza con l'accordo per gli ambiti produttivi del Nuovo Circondario Imolese. Si rende necessario, pertanto, limitare all'interno delle norme tecniche la possibilità di introdurre modifiche rilevanti in assenza di un procedimento di variante al piano stesso che ne valuti gli effetti sul contesto e la sostenibilità ambientale e territoriale.

Si chiede quindi di limitare la possibilità di modifiche progettuali senza il ricorso a varianti solo per aspetti di natura non sostanziale escludendo pertanto: rilevanti modifiche della tipologia dei fabbricati, significativi trasferimenti di SU tra lotti, varianti alle destinazioni d'uso, la possibilità di accorpare i lotti raggiungendo un unico lotto, nonché la possibilità di prevedere volumi interrati, non essendo comunque previsti nell'ambito del presente PUA come si evince anche dalla valutazione sul rischio idraulico a firma del tecnico incaricato. Si chiede inoltre di integrare le norme tecniche esplicitando che l'insediamento dell'uso d3, laddove si configuri come media e grande logistica, sia comunque sottoposto a una variante al PUA con relativa ValSAT.

Inoltre rispetto all'altezza massima dei fabbricati si rileva un mancato riferimento nelle norme tecniche del PUA, che andrà pertanto esplicitato.

## **OSSERVAZIONE 2:**

Si chiede di limitare la possibilità di modifiche al PUA senza ricorso a varianti dello stesso, che ne valutino le ricadute sul contesto la sostenibilità ambientale e territoriale, ad aspetti di natura non sostanziale escludendo: rilevanti modifiche della tipologia dei fabbricati, significativi trasferimenti di SU tra lotti, varianti alle destinazioni d'uso, la possibilità di accorpare i lotti raggiungendo un unico lotto, nonché la possibilità di prevedere volumi interrati, non essendo comunque previsti nell'ambito del presente PUA. Si richiede inoltre di integrare le norme tecniche esplicitando che l'insediamento dell'uso d3, laddove si configuri come media e grande logistica, sia comunque sottoposto a una variante al PUA con relativa ValSAT.

È altresì necessario specificare inoltre l'altezza massima dei fabbricati all'interno delle norme tecniche.

## **2.3 CLIMA ACUSTICO**

Rispetto al clima acustico dell'ambito d'intervento si richiama quanto indicato all'interno dell'istruttoria di ARPAE AACM e si sottolinea a tal proposito che la ValSAT del POC tra le

misure di sostenibilità riporta che *“il planivolumetrico dovrà essere progettato anche in relazione all’obiettivo di frapporte, fra i ricettori abitativi esistenti e le possibili nuove sorgenti sonore, edifici destinati ad attività non rumorose, con funzione anche di schermo acustico”*. Si chiede pertanto di garantire il rispetto della suddetta misura di sostenibilità prevista dal POC.

### **OSSERVAZIONE 3:**

Richiamando integralmente quanto espresso da ARPAE AACM e dagli enti ambientali in materia di clima acustico dell’ambito, si chiede di provvedere, come previsto nella ValSAT del POC, a una disposizione degli edifici destinati ad attività non rumorose in modo da fungere anche da schermo acustico tra i recettori abitativi esistenti e le possibili nuove sorgenti sonore.

## **2.4 PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE**

Relativamente al calcolo della superficie permeabile (SP) del comparto viene indicato il valore di 20.359 mq pari al 25% della ST, come dichiarato all’art. 7 delle norme tecniche. Si sottolinea che la ValSAT del POC, in coerenza con quanto previsto all’art. 5.3 del PTCP in merito alla protezione delle acque sotterranee per le aree di ricarica di tipo B, prescrive il 35% minimo di superficie permeabile rispetto alla ST in caso di funzioni delle categorie B e C. Vista la possibilità di insediare tali usi si richiede di specificare nelle norme tecniche il rispetto di tali valori nel caso vengano edificati fabbricati afferenti a queste categorie funzionali.

### **OSSERVAZIONE 4:**

Data l’ammissibilità dell’insediamento di usi afferenti alle categorie B e C, si chiede di indicare nelle norme tecniche la necessità di prevedere almeno il 35% di superficie permeabile rispetto alla ST in caso di insediamento degli usi di cui sopra, in coerenza con il POC e l’art. 5.3 del PTCP.

## **2.5 TUTELA DELLA CENTURIAZIONE**

Il comparto del PUA in oggetto ricade fra le zone di tutela di elementi della centuriazione disciplinate dall’art. 8.2 del PTCP, nonché in zone di tutela della centuriazione del PSC, di cui all’art. 2.2.4. Tali aree sono interessate dagli andamenti e da elementi riconducibili alla centuriazione di epoca romana nelle quali è vietato alterarne le caratteristiche, la riconoscibilità e la collocazione. Il PSC prevede che *“Gli interventi che riguardano la realizzazione [...] di infrastrutture viarie e canalizie devono mantenere l’orientamento degli elementi lineari della centuriazione”*. Pertanto si suggerisce di procedere ad ulteriori approfondimenti in fase progettuale rispetto all’orientamento della strada pubblica di accesso al comparto da via Lasie per una maggior tutela della struttura centuriata presente nell’area d’intervento

### **OSSERVAZIONE 5:**

Si suggerisce di procedere ad ulteriori approfondimenti in fase progettuale rispetto all’orientamento della strada pubblica di accesso al comparto da via Lasie per una maggior tutela della struttura centuriata presente nell’area d’intervento, di cui all’art. 2.2.4 del PSC.

## **2.6 VALIDITÀ DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI**

Al fine di garantire la coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, si rammentano le scadenze imposte dalla legge urbanistica, che prevede che 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. Le convenzioni urbanistiche dovranno quindi indicare tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni, nonché tutti gli obblighi del soggetto attuatore derivanti dall'approvazione del piano.

#### **OSSERVAZIONE 6:**

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

## **2.7 ULTERIORI SPECIFICAZIONI – FONDO PEREQUATIVO METROPOLITANO**

Con Delibera del consiglio metropolitano n. 42 del 23/12/2020 la città Metropolitana di Bologna ha adottato il Piano Territoriale Metropolitano prevedendo al comma 9 dell'art. 5.3 che i Comuni provvedano, a far data dall'adozione del PTM, all'accantonamento della quota del 50% delle risorse derivanti dagli oneri di urbanizzazione secondaria, dal contributo straordinario e dalle monetizzazioni per tutti gli interventi di cui al comma 2 dello stesso art. 5.3 all'interno dei quali la presente proposta rientra, anche ai sensi dell'art. 4.1 c. 15.

Si chiede pertanto al Comune di accantonare la quota del 50% delle risorse di cui sopra o, in alternativa, di dichiarare qualora ne ricorrano i presupposti che gli interventi siano riconducibili al comma 3 dell'art. 5.3 attestando a tal fine l'avvenuta stipulazione di accordi con il soggetto privato ai sensi dell'art. 18 della legge regionale Emilia-Romagna n. 20/2000 antecedenti alla data di adozione del PTM o altri atti eventualmente già deliberati ai sensi delle vigenti disposizioni normative di fonte statale e regionale, in cui sia stato previsto lo scomputo degli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria o di contributo straordinario.

## **3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE E PARERE SULLE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ LOCALE**

### **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 della verifica di conformità urbanistica, 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.

In applicazione dell'art. 5 della L.R. 19/2008, la Città metropolitana esprime inoltre il parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B).

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

Sono pervenuti alla Città Metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL, ARPAE, HERA, Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Ferrara e Reggio Emilia. 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, dal 27/05/2020 per sessanta giorni consecutivi, nonché dei relativi elaborati integrativi dal 14/10/2020 per altrettanti sessanta giorni consecutivi, non sono pervenute osservazioni.

### 3.3. LE CONCLUSIONI

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, la Città Metropolitana di Bologna esprime una **valutazione ambientale positiva sulla ValSAT del PUA in variante al POC, condizionata al recepimento delle riserve e osservazioni sopra esposte, delle valutazioni in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B) e dei pareri degli Enti ambientali, 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).

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

Referente per il  
Coordinamento  
della pianificazione comunale  
Arch. Maria Grazia Murru  
(firmato digitalmente)

Funzionario tecnico Servizio  
Pianificazione Urbanistica  
Ing. Francesco Selmi  
(firmato digitalmente)