

**AREA Pianificazione Territoriale**

---

***Servizio Pianificazione Urbanistica***

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**OGGETTO:**

**VARIANTE SPECIFICA N. 1 AL VIGENTE PSC  
PER LA MODIFICA DELLA SCHEDA VIP AR.1 R7:  
EX CANTINA POLETTI,**

del Comune di  
**IMOLA**

**PROCEDIMENTO:**

CONTRIBUTO ISTRUTTORIO DELLA CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA  
RELATIVO AI DOCUMENTI DI PIANIFICAZIONE PREDISPOSTI DAL COMUNE DI  
IMOLA PER LA CONSULTAZIONE PRELIMINARE DELLA VARIANTE SPECIFICA N.1 AL  
PSC, AI SENSI DELL'ART. 32 BIS, L.R. N. 20/2000 IN APPLICAZIONE DELLA  
DISCIPLINA TRANSITORIA AI SENSI DELL'ART. 2, COMMA 2 L.R. 24/2017

Bologna, 10 marzo 2020

# IL CONTRIBUTO CONOSCITIVO E VALUTATIVO DELLA CITTA' METROPOLITANA

## 1. Premessa

La L.R. 24 /2017 sulla "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", in vigore dal 1 gennaio 2018 ammette, all'art. 4, comma 4, l'adozione di varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, entro il termine perentorio, definito dal procedimento di approvazione del PUG, ovvero quattro anni dall'entrata in vigore della nuova legge urbanistica, utilizzando l'iter di approvazione previsto dalla L.R. 20/2000.

L'amministrazione comunale propone la presente variante quale Variante Specifica ai sensi dell'art 32bis della L.R.20/2000 per la quale si prevede, in luogo della convocazione della conferenza di pianificazione, la consultazione degli enti che svolgono compiti di governo del territorio in forma scritta, entro il termine perentorio di sessanta giorni dal ricevimento della proposta di piano da adottare.

Si ricorda che il compito primario del contributo conoscitivo e valutativo della Città Metropolitana è la valutazione preliminare di coerenza delle proposte con il sistema della pianificazione sovraordinata, a cui i documenti di pianificazione comunale devono necessariamente far riferimento, conformandosi alle prescrizioni e ai vincoli e dando attuazione agli indirizzi e alle direttive contenuti nei piani territoriali sovraordinati.

## 2. Contenuti della Variante al PSC

Il Comune di Imola, dotato di PSC, RUE e POC approvati, propone una variante al PSC inquadrandola ai sensi dell'art. 32 bis della L.R. 20/2000, in accoglimento di un'istanza di un privato inerente l'ambito di riqualificazione identificato nel PSC come AR.1, una porzione di ambito consolidato e un edificio in centro storico. La Variante ha il fine di favorire le condizioni per avviare l'attuazione della riqualificazione urbanistica ed edilizia di una zona della città contigua al centro storico che si trova da tempo in stato di disuso e abbandono. L'ambito di riqualificazione urbanistica identificato nella scheda riguarda un'area di circa 6.000 mq immediatamente a nord del centro storico, attestantesi sul viale Galvani, sulla via Selice e su viabilità residenziale secondaria (via Coraglia). L'area attualmente è interamente occupata dagli edifici produttivi dismessi della ex cantina vinicola "Poletti" e relativi piazzali pertinenziali, inseriti in un contesto prevalentemente residenziale degli anni 60-70, salvo il fronte edificato su via Selice che risulta di precedente impianto. L'obiettivo delle trasformazioni previste è quello di riqualificare l'area mediante la demolizione degli edifici dismessi e la realizzazione di un piccolo complesso residenziale di qualità con un parcheggio pubblico anche a servizio del centro storico e delle aree circostanti.

La Variante riguarda in sostanza lievi modifiche ad alcuni parametri contenuti nella scheda VIP "AR.1 – R7 Ex Cantina Poletti" dell'Elaborato D del PSC.

La scheda di indirizzo progettuale (V.I.P.) vigente prevede quantità dettagliate di dotazioni pubbliche da realizzare, in particolare parcheggi pubblici per 2000 mq, verde pubblico per 1375 mq a fronte di una capacità edificatoria assegnata massima di 3516 mq di superficie utile. Gli usi ammessi sono la residenza ordinaria (uso a1) e gli studi professionali e ambulatoriali (uso b3). Una quota massima di 703 mq (compresa nei 3516 mq di Su) può essere destinata ad usi terziari e commerciali. La proposta di variante propone quindi una lieve riduzione della Capacità Edificatoria massima da 3516 mq a 3371 mq di Su (- 145 mq); l'eliminazione della possibilità di insediare usi terziari commerciali (Classe C), confermando la possibilità di attivare esclusivamente usi residenziali e usi complementari alla residenza di tipo b3) "*studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati*"; la monetizzazione della quota di verde pubblico prevista (1375 mq); la possibilità di riservare una parte del parcheggio pubblico previsto di 2000 mq a servizio esclusivo di attività del centro storico.

La variante propone la monetizzazione del verde pubblico quantificato in 1375 mq, prevedendo di destinare i proventi di tale monetizzazione all'implementazione di alcune dotazioni di verde pubblico che il POC vigente individua nella macrozona di riferimento come Parco Acque Minerali (D\_N.5) e Parco Lungofiume (D\_N.9).

La scheda viene così modificata nella sezione "A - Inquadramento territoriale" – Dimensionamento e usi insediabili e nella sezione "C –Indirizzi Progettuali".

### **3. Contributo conoscitivo e valutativo della Città Metropolitana**

#### **3.1 L'aggiornamento delle tutele nella Tavola dei Vincoli, nella Scheda dei Vincoli e nella scheda V.I.P.**

L'art 19 della L.R. 20/2000, così come modificato dalla L.R. 15/2013 prescrive che i Comuni si dotino di un apposito strumento conoscitivo, denominato "Tavola dei vincoli", corredato da un apposito elaborato, denominato "Scheda dei vincoli". Lo stesso art. 19 specifica inoltre che la Tavola dei vincoli costituisce, a pena di illegittimità, elaborato costitutivo del PSC e relative varianti, nonché del POC, del RUE, del PUA e relative varianti, limitatamente agli ambiti territoriali cui si riferiscono le loro previsioni. Pertanto si chiede di predisporre tale elaborato nella fase di adozione, aggiornandolo con le tutele derivate da piani sovraordinati entrati in vigore successivamente alla data di approvazione del PSC vigente.

A tal proposito si segnala, a titolo esemplificativo, che con deliberazione n. 2111 del 5 dicembre 2016, è stata approvata dalla Giunta Regionale la "*Variante di coordinamento tra il PGRA (Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni) e i Piani Stralcio del Bacino idrografico del Fiume Reno*", in recepimento del Piano di Gestione Rischio Alluvioni adottato dal Comitato Istituzionale Autorità di Bacino del fiume Po con Deliberazione 5/2015 e pertanto occorrerà procedere con tale aggiornamento nella Tavola e nella Scheda dei Vincoli oltre alla scheda VIP. A tal fine la scheda VIP dovrà prescrivere che nelle fasi di POC e PUA debba essere effettuato apposito studio idraulico volto a verificare da parte del Comune, la compatibilità degli interventi rispetto al rischio alluvioni.

Si segnala che, rispetto al suddetto PGRA, l'area oggetto della variante ricade in pericolosità P2-Alluvioni poco frequenti, sia per il reticolo secondario di pianura sia rispetto al reticolo principale. Pertanto dovrà essere approfondita la possibilità di realizzazione i parcheggi pertinenziali in piani interrati, sia rispetto al PGRA sia rispetto alla presenza della Zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura di tipo B (PTCP Artt.5.2 e 5.3), per la quale andrà effettuato un apposito approfondimento finalizzato a verificare l'assenza di interruzione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti per uso idropotabile.

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

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

Il Funzionario Tecnico  
(Arch. Maria Luisa Diana)  
(firmato digitalmente)