

Area Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO di iniziativa privata
relativo al comparto AR.14 "Silvio Alvisi" 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.
e valutazione ambientale, ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017

Bologna, 17 maggio 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 PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE

2.2 CLIMA ACUSTICO

2.3 INSERIMENTO PAESAGGISTICO

2.4 VALIDITÀ DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI

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 dell'ambito di PSC da riqualificare AR.14 “Silvio Alvisi”, in attuazione del vigente POC 2017-2022.

L'area si trova ai margini del centro storico di Imola, in fregio a viale D'Agostino, angolo viale Saffi, ed è attualmente occupata dal complesso socio-sanitario “Silvio Alvisi” di proprietà dell'AUSL di Imola, per cui è prevista la demolizione. L'area confina a nord, oltre viale Saffi, con l'Ospedale Vecchio, a est, con un parcheggio pubblico, a sud con un istituto scolastico, ad ovest, oltre viale D'Agostino, con alcuni lotti residenziali edificati. Il progetto prevede la suddivisione dell'area in una parte privata centrale e in due parti pubbliche destinate a parcheggio e a verde attrezzato, rispettivamente nei lati sud e nord dell'area.

Per il comparto AR.14, avente una Superficie Territoriale (ST) di 14.866 mq, il presente PUA propone, in coerenza con il suddetto POC, i seguenti parametri urbanistici:

- SU totale = 4.200 mq di cui
 - 3.500 mq di SU residenziale per un totale di 35 alloggi;
 - 700 mq di SU per altri usi;
- SA residenziale:
 - $30\% \text{ SU} \leq \text{SA} \leq 110\% \text{ SU}$, fino a 2 piani fuori terra;
 - $30\% \text{ SU} \leq \text{SA} \leq 90\% \text{ SU}$, più 2 piani fuori terra;
- SA altri usi $\leq 30\% \text{ SU}$
- Il progetto prevede un unico macro-comparto privato suddiviso in 6 sub-lotti, definiti come unità minime d'intervento, distribuiti lungo una viabilità interna ad anello che parte dall'accesso su viale D'Agostino e serve tutti gli edifici in progetto;
- altezza massima di 12 metri (3 piani fuori terra);
- permeabilità $\geq 35\% \text{ ST}$, di cui massimo il 10% può essere costituita da tetti verdi e pavimentazioni permeabili;
- usi ammessi: classe A (residenza) per un massimo di 3.500 mq, e classe B (funzioni di servizio complementari alla residenza), per un massimo di 700 mq;

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

- parcheggi pubblici: 3.411 mq con almeno 120 posti auto da realizzare e cedere al

Comune

- verde pubblico:
 - 2.010 mq, con pista ciclopedonale, da realizzare e cedere al Comune
 - 1.080 mq da monetizzare

Inoltre sono previsti a carico del proponente:

- contributo ERS pari a €8.400, equivalente a €2/mq;
- interventi esterni al comparto consistenti nella nuova sistemazione della zona situata in adiacenza al confine sud dell'area in oggetto, in corrispondenza del parcheggio pubblico esistente dell'Istituto scolastico Ghini;

Le norme prevedono infine che il PUA sia attuato tramite un permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria e permessi di costruire relativi ai diversi sub-lotti, comprendenti gli edifici con le relative sedi viarie, dotazioni pertinenziali, reti fognarie e dei sottoservizi, da inserire all'interno dell'impianto urbanistico dell'intero macro-comparto di proprietà privata.

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 AR.14. Si segnalano di seguito alcune osservazioni.

2.1 PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE

L'area d'intervento è interessata dalle zone di protezione delle acque superficiali e sotterranee, in particolare si tratta di aree di ricarica indiretta della falda di tipo B che di ricarica diretta di tipo A.

Si rileva che all'interno delle norme tecniche attuative del PUA, all'art. 3, è prevista la possibilità di disattendere alla prescrizione della scheda d'ambito del POC, che prevede l'impiego di materiali permeabili o semi-permeabili per i parcheggi scoperti. Inoltre si prende atto del rispetto della superficie permeabile minima prevista nel POC, pari al 35% della ST. A tal proposito si evidenzia, tuttavia, quanto già espresso in sede di riserve al POC nell'ambito delle quali era stato richiesto di prescrivere significative percentuali minime di superficie permeabile, tendenti al raggiungimento del 45% di superficie permeabile, coerentemente a quanto previsto dall'art. 5.3 del PTCP.

Si chiede pertanto di valutare la possibilità di introdurre modifiche progettuali finalizzate a massimizzare la quota di superficie permeabile prevista, per tendere al raggiungimento del 45% di superficie permeabile come richiesto. A tal fine si chiede anche di escludere dall'art. 3 delle norme tecniche attuative la possibilità di realizzare i posti auto scoperti con materiali impermeabili, garantendo in questo modo il rispetto delle previsioni della scheda d'ambito del POC.

OSSERVAZIONE 1:

Al fine di massimizzare le quote di superficie permeabile nell'ambito in oggetto, ricadente in zona di protezione delle acque superficiali e sotterranee, si chiede di valutare la possibilità di introdurre modifiche progettuali per tendere al raggiungimento della quota del 45% di superficie permeabile rispetto alla ST. Si chiede anche di escludere dalle norme tecniche attuative la possibilità di realizzare i posti auto scoperti con materiali impermeabili, prevedendo il rispetto della scheda d'ambito del POC.

2.2 CLIMA ACUSTICO

Lo studio acustico del PUA in oggetto ha evidenziato potenziali criticità per i recettori esposti su viale D'Agostino, di cui si prevede la risoluzione attraverso il rifacimento del manto stradale dei tratti prospicienti al comparto delle vie circostanti con l'utilizzo di asfalto fonoassorbente in grado di ridurre di almeno 6 dBA le emissioni sonore generate dal traffico circolante. Si evidenzia quindi, come indicato nel contributo di ARPAE AACM nonché nel parere di ARPAE APAM, la necessità da parte dell'Amministrazione comunale di garantire nel tempo la manutenzione del manto stradale, anche attraverso l'eventuale coinvolgimento del soggetto attuatore, al fine del rispetto dei limiti relativi alle emissioni sonore. Si chiede inoltre di prevedere l'opportuno raccordo delle tempistiche di riqualificazione del manto stradale rispetto agli interventi edilizi previsti, subordinando, a titolo esemplificativo, l'agibilità degli edifici all'effettiva conclusione dei lavori previsti sulle vie circostanti.

OSSERVAZIONE 2:

Richiamando quanto espresso da ARPAE AACM e ARPAE APAM in materia di clima acustico dell'ambito, si evidenzia la necessità da parte dell'Amministrazione comunale di garantire nel tempo la manutenzione del manto stradale al fine del rispetto dei limiti di legge relativi alle emissioni sonore. Si chiede inoltre di prevedere l'opportuno raccordo delle tempistiche di riqualificazione del manto stradale rispetto agli interventi edilizi previsti, subordinando, a titolo esemplificativo, l'agibilità degli edifici all'effettiva conclusione dei lavori previsti sulle vie circostanti

2.3 INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Rispetto all'inserimento paesaggistico degli edifici di progetto in un'area limitrofa al centro storico e nei pressi della Rocca Sforzesca, si prende atto favorevolmente delle modifiche progettuali contenute negli elaborati integrativi per ridurre la visibilità dei nuovi edifici in rapporto alle architetture storiche tutelate situate nelle vicinanze, quali l'arretramento degli edifici dal confine est dell'ambito, la concomitante previsione in tale spazio di una nuova quinta arborea all'interno delle aree private e l'inserimento di nuove alberature nell'area a verde pubblico. Queste nuove previsioni, che hanno portato all'espressione del parere positivo da parte della Soprintendenza, sono in gran parte esplicitate nei documenti di progetto aggiornati. In particolare l'elaborato grafico 2A bis "Progetto: planimetrie generali" indica in rosso le distanze fra gli edifici, la fascia alberata di previsione e il limite est del comparto, mentre l'articolo 5 delle norme tecniche di attuazione prescrive ancora una uniforme distanza minima degli edifici dai confini dell'ambito pari a 5 metri, ad esclusione del lato prospiciente viale d'Agostino, dove è necessario rispettare i 10 metri della fascia di rispetto stradale. Si rende pertanto necessario, in recepimento del parere della Soprintendenza, individuare nelle norme tecniche una distanza minima non derogabile dal confine del comparto sul lato est, per garantire l'arretramento dei nuovi fabbricati rispetto al progetto originario permettendo la realizzazione della fascia alberata, coerentemente a quanto previsto dalle tavole di progetto.

OSSERVAZIONE 3:

Con riguardo alle modifiche progettuali apportate ai fini di un miglior inserimento paesaggistico degli edifici di nuova previsione, si chiede di specificare nelle norme tecniche una distanza minima non derogabile di tali edifici dal confine est del comparto, in coerenza con quanto previsto dalle tavole di progetto aggiornate e in recepimento del parere della Soprintendenza.

2.4 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 4:

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.

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, Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale, Soprintendenza Archeologia, HERA, 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 15/04/2020 per sessanta giorni consecutivi, nonché dei relativi elaborati integrativi dal 03/02/2021 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 attuazione del POC vigente, 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, anche riferimento alle considerazioni** 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)