



---

**Area Pianificazione Territoriale**  
**Servizio Pianificazione Urbanistica**

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**OGGETTO:**

**Variante Specifica n. 1**  
**per la modifica della scheda VIP AR.1 R7:**  
**Ex Cantina Poletti**

**AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC)**

adottata ai sensi dell'art. 32 bis, L.R. n. 20/2000 in applicazione della disciplina transitoria  
ex art. 4 L.R. 24/2017  
con delibera del Consiglio Comunale n. 158 del 24/06/2021

del Comune di  
**IMOLA**

**PROCEDIMENTO:**  
Formulazione RISERVE

Bologna, 21 Ottobre 2021

## INDICE

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO
- 1.1 CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE
2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA
  - 2.1. Indicazioni del PSC per la progettazione attuativa**
  - 2.2 Indicazioni per la conclusione del procedimento**
3. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
4. ALLEGATI

## 1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

La L.R. 24 /2017 sulla “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, in vigore dal 1 gennaio 2018, finalizzata al contenimento del consumo di suolo, alla promozione della rigenerazione dei territori urbanizzati ed al miglioramento della qualità urbana, nonché alla tutela e valorizzazione dei territori agricoli, ha come obiettivi la tutela e la valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio e l'incentivazione delle condizioni di attrattività del sistema regionale per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie. A tal riguardo, oltre a definire i nuovi strumenti urbanistici comunali, indica i relativi procedimenti di approvazione, ammettendo, all'art. 4, comma 4, lettera a), le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, utilizzando l'iter di approvazione previsto dalla normativa previgente.

La Città metropolitana di Bologna esprime una valutazione in merito agli obiettivi e alle scelte di pianificazione prospettate nella Variante al PSC, verificandone la congruenza generale con il Documento Preliminare, il recepimento delle considerazioni espresse attraverso il Contributo conoscitivo (Atto del Sindaco metropolitano n. 66 del 17/03/2021) ed il successivo Accordo di Pianificazione sottoscritto con il Comune di Imola (approvato con Atto del Sindaco metropolitano n. 80 del 31/03/2021), con particolare riferimento alla coerenza delle proposte con il sistema della pianificazione sovraordinata, a cui la pianificazione comunale dovrà necessariamente far riferimento.

### 1.1. CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

Il Comune di Imola, dotato di PSC, RUE e POC approvati, propone la presente variante 1/2021 al PSC, adottata dal Comune di Imola con delibera del Consiglio Comunale n. 158 del 24/06/2021, inquadrandola ai sensi dell'art. 32 bis della LR 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".

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

Riscontrando il complessivo recepimento delle indicazioni espresse in sede di Conferenza di Pianificazione, si esprimono di seguito alcune considerazioni puntuali emerse dall'esame della documentazione relativa alla Variante al PSC.

### **2.1. Indicazioni del PSC per la progettazione attuativa**

Con Deliberazione n. 16 del 12/05/2021 il Consiglio della Città Metropolitana di Bologna ha approvato il Piano Territoriale Metropolitano che con la SFIDA 3 intende fornire alcuni indirizzi e prescrizioni per gli strumenti urbanistici comunali atti ad assicurare inclusione e vivibilità nei centri abitati.

Nel richiamare quindi l'obiettivo generale del PTM di favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia si chiede, nell'ambito della progettazione attuativa per l'ambito di riqualificazione in oggetto, di porre l'attenzione alle disposizioni riguardanti il Territorio urbanizzato e in particolare a quelle riferite:

- alla forestazione metropolitana (art. 37 comma 2 del PTM);
- al miglioramento dell'accessibilità (art. 38 comma 4 delle norme del PTM);
- all'incremento della resilienza e il miglioramento del metabolismo urbano (art. 39 delle norme del PTM).
- Si chiede quindi di integrare la scheda VIP alla luce delle indicazioni riportate nel PTM indicando, ove possibile, le prestazioni richieste nella progettazione delle successive fasi, quali a titolo esemplificativo:
  - incrementare e riqualificare i percorsi pedonali e ciclabili, attraverso la dotazione di arredo verde e altri elementi (materiali di pavimentazione, colori, segnaletica, etc.), assumendo quale riferimento il benessere delle persone, il miglioramento del microclima urbano, la riduzione dell'inquinamento acustico e atmosferico e la laminazione e infiltrazione delle acque meteoriche;
  - incrementare e riqualificare i percorsi ciclabili di collegamento con la rete del trasporto pubblico e con i principali servizi alla persona, integrandoli con i progetti di forestazione metropolitana e con la rete ecologica disciplinata dall'art. 47 delle presenti norme del PTM;
  - assicurare una dotazione congrua e coerente di spazi e depositi per il ricovero delle biciclette in rapporto al numero di residenti e di utilizzatori (rastrelliere per le biciclette destinate ad uso pubblico e a uso pertinenziale; spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette);

Considerando che l'area oggetto della variante, è localizzata all'interno del Territorio Urbanizzato nel raggio di 500 metri dalla stazione del SFM di Imola individuato dal PUMS e dal PTM come Centro di mobilità, è opportuno assumere e declinare le prescrizioni dell'art. 45 del PTM nella progettazione attuativa degli interventi, anche in relazione agli obiettivi, ai requisiti prestazionali e alle condizioni di sostenibilità per la realizzazione dei Centri di mobilità.

Si chiede quindi di inserire tali indicazioni del PTM nelle schede VIP e di recepirle nelle successive fasi della pianificazione attuativa (POC e PUA).

Sulla base delle considerazioni sulle **indicazioni del PSC per la progettazione attuativa** si formula la seguente

#### **Riserva 1**

Ai fini della progettazione attuativa dell'intervento (POC e PUA), si chiede di recepire all'interno della scheda VIP le indicazioni di cui agli artt. 37, 38 e 39 del PTM,

valorizzando in particolare la vicinanza alla Stazione ferroviaria, individuata dal PUMS e dal PTM come Centro di mobilità , l'incremento della resilienza

## **2.2 Indicazioni per la conclusione del procedimento**

Vista l'approvazione della Legge Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", si precisa che il procedimento di approvazione della variante al PSC in oggetto, ai sensi dell'art. 3 comma 5, potrà essere completato secondo quanto previsto dalla L.R. n. 20/2000. Pertanto ai sensi dell'art.32bis della L.R. 20/2000, il Comune è tenuto ad adeguare la variante al PSC alle riserve presentate, ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.

Poiché è stato sottoscritto l'Accordo di Pianificazione, ai sensi dell'art. 32 comma 10 della L.R. 20/2000 non sarà necessario procedere con l'Intesa prevista in via ordinaria a conclusione dell'iter approvativo dello strumento.

## **3. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

La variante in oggetto risulta esente dalla procedura di valutazione di sostenibilità ambientale, poiché rientrante nei casi di esclusione previsti dall' art. 5, comma 5 della L.R. n.20/2000.

## **4. ALLEGATI**

A) parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (art. 5, L.R. n. 19/2008).

La Responsabile  
Servizio Pianificazione  
Urbanistica  
(Ing. Mariagrazia Ricci)

(Documento Firmato  
Digitalmente)

Il Funzionario Tecnico  
(Arch. Maria Luisa Diana)

(Documento Firmato  
Digitalmente)