



Area Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

SECONDA VARIANTE al PIANO PARTICOLAREGGIATO di iniziativa privata
relativo all'ambito N60 sito in via 1° Maggio

del Comune di
IMOLA

PROCEDIMENTO:

Formulazione OSSERVAZIONI

ai sensi dell'art. 35, comma 4, della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii, in applicazione della disciplina transitoria
prevista dall'art. 4, comma 4 L.R. 24/2017.

Esenzione dalle Valutazioni di compatibilità ambientale, previste ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 20/2000 e
ss.mm.ii e dalle valutazioni relative al rischio sismico ai sensi dell'art. 5, L.R. n. 19/2008.

Bologna, 24 giugno 2020

INDICE:

1 QUADRO DI RIFERIMENTO

- 1.1 QUADRO NORMATIVO**
- 1.2 CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE**
- 1.3 CONTENUTI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE**

2 VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

- 2.1 CONSIDERAZIONI ED OSSERVAZIONI**

3 VALUTAZIONE RISCHIO SISMICO

4 VALUTAZIONE AMBIENTALE (VALSAT)

1 QUADRO DI RIFERIMENTO

1.1 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, nonché 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 lettere b) e c), il completamento del procedimento di approvazione di PUA attuativi degli strumenti urbanistici comunali.

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 CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

La proposta di variante riguarda il comparto in corso di attuazione attraverso lo strumento attuativo denominato “Particolareggiato di Iniziativa Privata N60” con destinazione mista residenziale e terziaria, che ha avuto una prima approvazione con delibera di Consiglio Comunale 50 del 18/04/2012, e con convenzione urbanistica perfezionata in data 29/05/2015. Successivamente è stata apportata una prima variante che ha introdotto l'uso commerciale al dettaglio di “tipo alimentare con Sdv non superiore a 1.500 mq” per una quota di SU commerciale-alimentare pari mq. 2.200, riducendo la quota destinata ad uso residenziale. La superficie territoriale dell'intervento pari a mq. 23.690, è rimasta inalterata, la capacità edificatoria residenziale è stata fissata a mq. 873, e quello produttivo-direzionale rimane di mq. 4.352. Contestualmente ha portato anche alla riduzione della quota di verde pubblico di cessione da 10.000 mq a 9.000 mq, oltre a mq. 3.500 di cui era prevista la monetizzazione, che sono rimasti inalterati; per quanto riguarda invece i parcheggi pubblici, la quota di cessione prevista era di mq. 2.430.

La presente variante al Piano particolareggiato in oggetto introduce modeste modifiche consistenti in una redistribuzione della superficie utile (Su) ed accessoria (Sa) all'interno dei 3 lotti residenziali già previsti nello strumento modificato ed in vigore, senza modificare i valori complessivi e l'assetto planivolumetrico, ma comportando solo lievi variazioni delle finiture degli edifici residenziali. A tal fine si specifica, in particolare, la possibilità di trasferire una quota di SU ed SA (nella misura massima del 15%) da un lotto all'altro senza il contestuale obbligo di presentazione dei titoli edilizi. La variante non riguarda, inoltre, le opere di urbanizzazione che sono già completate e in corso di collaudo e non interessa il lotto a destinazione commerciale già realizzato. Nell'ambito del presente procedimento sono stati acquisiti dal Comune i pareri di AUSL e ARPAE integrati ai sensi dell'art. 19 L.R. 19/82 e s.m. Si prende atto di quanto dichiarato dal Comune in merito alle indicazioni contenute nel parere AUSL relativamente al lotto commerciale poiché sono già state recepite e non sono oggetto di variante.

1.3 CONTENUTI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

Il Comune di Imola è dotato di PSC approvato con ultima deliberazione di Consiglio Comunale n. 233 del 22/12/2015, RUE approvato con Delibera Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019.

Il PSC classifica l'area in oggetto parte come AUC - Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (art. 5.2.3) e parte ASP_A - Ambiti produttivi e terziari sovracomunali di sviluppo esistenti (art. 5.2.6) , rimandando al RUE la disciplina sugli interventi in tali ambiti.

Il RUE Tomo III – Ambiti soggetti a disciplina speciale, inquadra il comparto come ambiti urbani consolidati realizzati sulla base di piani attuativi (art. 15.2.5) classificandolo in parte AUC_B - Ambiti urbani consolidati in corso di realizzazione sulla base di pianificazione attuativa prevista dal PRG previgente e in parte ASP_A - Ambiti produttivi sovracomunali di sviluppo esistenti (art.15.3.2) a completamento del quartiere a nord della ferrovia con un insediamento caratterizzato dalla presenza di funzioni abitative/commerciali (nella parte sud), di attività produttive (nella parte nord) e di spazi verdi attrezzati (nella parte ovest),

Le verifiche richieste riguardano il tema Idraulico in relazione alla raccolta delle acque meteoriche ed il bilancio ambientale con particolare attenzione al clima acustico prodotto in seguito alle trasformazioni previste e realizzazione di adeguate misure di mitigazione e/o di protezione degli edifici e delle aree a verde pubblico.

Le capacità e gli interventi ammessi, nonché gli standard richiesti sono quelli indicati nel piano particolareggiato approvato, tranne per quanto riguarda l'uso residenziale, per il quale il RUE ne ammette una quota superiore rispetto a quanto richiesto e pari a mq. 1.180.

2 - VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

2.1 CONSIDERAZIONI ED OSSERVAZIONI

Dall'esame delle variante al piano particolareggiato non sono emerse problematiche particolari, poiché le modifiche sono di tipo non sostanziale, purtuttavia si ribadisce, qualora il Comune non avesse provveduto, quanto rilevato in sede di istruttoria dello strumento attuativo precedentemente approvato ed espresso con Atto del Sindaco Metropolitano n. 147 dell'1/7/2016 che si riporta in sintesi:

Si chiede di verificare il numero dei parcheggi pertinenziali necessari alle attività commerciali in base alla normativa di settore e di prevedere gli eventuali ulteriori parcheggi necessari. Infine è necessario verificare l'ampiezza della fascia di rispetto da prevedere in relazione all'elettrodotto che lambisce il comparto, acquisendo la valutazione di ARPAE.

Si prende atto che la convenzione non viene modificata, confermando quella sottoscritta in data 29/05/2015, si evidenzia tuttavia che qualora si procedesse a nuovo convenzionamento, al fine di garantirne la coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, si rammentano le scadenze imposte dalla nuova legge urbanistica, in cui si prevede che i PUA siano approvati e convenzionati entro i cinque anni dall'entrata in vigore della legge stessa e che sia prescritto l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi, prevedendo che essi siano convenzionati nei termini perentori per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, a pena di decadenza. 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.

3 VALUTAZIONE RISCHIO SISMICO

Rispetto alle valutazioni in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (art. 5, L.R. n. 19/2008), poiché la variante non apporta modifiche sostanziali, si fa riferimento a quanto precedentemente espresso nel parere già in possesso del Comune di Imola con protocollo provinciale 142273 del 09/09/2011.

4 VALUTAZIONE AMBIENTALE (VALSAT)

La variante in oggetto non è stata sottoposta a procedura di VALSAT in applicazione dell'art. 5 comma 5 lettera c) della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., come enunciato negli elaborati di variante, poiché le modeste modifiche proposte non producono effetti significativi sul territorio. Si evidenzia purtuttavia che codesta amministrazione si è espressa sullo strumento in oggetto con Atto del Sindaco Metropolitano n. 147 dell'1/7/2016, con parere positivo con prescrizioni anche sul documento di VALSAT, che riguardavano in sintesi la realizzazione di opportune mitigazioni acustiche e schermature da prevedere tra i lotti residenziali di nuova realizzazione adiacenti al fabbricato commerciale, e la necessità di acquisire il parere di Arpae in relazione alla corretta determinazione della fascia di rispetto relativa all'elettrodotto 132 kv di gestione RFI che lambisce il comparto. Si conferma infine l'importanza del Piano di monitoraggio, la cui presenza è centrale per confermare l'assenza di impatto dichiarata nella relazione ambientale, su due aspetti in particolare, traffico e rumore. Pur non esprimendo una valutazione specifica nel merito si ribadisce e si conferma quanto riportato sopra in sintesi.

Firmato:
Responsabile U.O.
Pianificazione Urbanistica
Ing. Mariagrazia Ricci

Firmato:
Referente per il Coordinamento
della pianificazione comunale
Arch. Maria Grazia Murru

Firmato:
Funzionario Tecnico U.O.
Pianificazione Urbanistica
Ing. Sabrina Massaia