



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

---

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**OGGETTO:**

**SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE  
CONFERENZA DEI SERVIZI**  
relativa alla richiesta di Permesso di Costruire di nuovo edificio,  
sito via Lasie 9/D  
in variante agli strumenti urbanistici comunali,  
presentato dalla Società Imola Metano srl,

del Comune di  
**IMOLA**

**PROCEDIMENTO:**

Determinazioni previste ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24 del 21/12/2017  
Espressione prevista in esito alla Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani  
(VALSAT),  
ai sensi degli artt. 18 e 19 della L.R. 24 del 21/12/2017

Conferenza dei servizi in modalità asincrona

Bologna, 28 Luglio 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**
  - 2.1.1 PARAMETRI URBANISTICI E DOTAZIONI TERRITORIALI**
  - 2.1.2 “ZONA DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE DI TIPO B”**
  - 2.1.3. IL COMMERCIO**
  - 2.1.4 CONSIDERAZIONI E SUGGERIMENTI DI CARATTERE GENERALE**

### **3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE**

- 3.1. Premessa**
- 3.2. Gli esiti della consultazione**
- 3.3. CONCLUSIONI**

### **4. ALLEGATI**

## 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, principalmente finalizzata al contenimento del consumo di suolo ed alla promozione del riuso e della rigenerazione urbana, definisce i nuovi strumenti urbanistici comunali, con contenuti innovativi rispetto ai previgenti, e indica i relativi procedimenti di approvazione. La suddetta normativa prevede inoltre all'art. 53 “Procedimento unico” una particolare procedura per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo di interventi di ampliamento e ristrutturazione o nuova costruzione di fabbricati adibiti all'esercizio d'impresa, per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate.

Sono inoltre ammessi nel periodo transitorio i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante urbanistica (art. 4, c 4, lett. e).

### 1.2 CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

La procedura di variante agli strumenti urbanistici comunali è stata attivata, a seguito della presentazione della richiesta di permesso di costruire finalizzato alla realizzazione di un nuovo edificio ad uso commerciale per la vendita di prodotti per veicoli in Via Lasie n. 9/d a Imola, su un'area ove attualmente sorge un distributore di carburanti per auto di metano. L'attuale distributore di carburante verrà demolito e ricostruito nell'area adiacente oggetto di permesso a costruire conforme agli strumenti vigenti. Il piano di ristrutturazione dell'intera area di proprietà della società Imola Metano, prevede l'arretramento rispetto a via Selice dell'esistente distributore di carburanti e la realizzazione dell'edificio commerciale oltre all'urbanizzazione dell'area volta a riqualificare l'ambito con nuovi parcheggi pertinenziali, piazze interne e aree verdi. Il progetto prevede la realizzazione di fabbricato ad uso commerciale, nello specifico vendita di accessori per auto e moto di circa 800 mq di superficie lorda.

L'area oggetto dell'intervento è individuata nel vigente RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) nel Foglio 11 della Tavola 1a “Ambiti e dotazioni territoriali” parte come ASP\_A: Ambiti produttivi e terziari sovracomunali di sviluppo, disciplinati dall'art. 15.3.2 del Tomo III del RUE, parte in ambito MOB\_D: Distributori di carburanti e altri servizi alla mobilità, disciplinati dall'art. 10.1.5 del Tomo III del RUE, ed infine il margine a confine con la strada comunale come VU: Principali strade urbane di penetrazione e distribuzione esistenti o da potenziare disciplinati dall'art. 10.1.2 del Tomo III del RUE con relativa fascia di rispetto stradale. L'attuazione del progetto presuppone una variazione degli strumenti urbanistici comunali vigenti poiché la destinazione d'uso c2) commercio al dettaglio di tipo non alimentare (medie e grandi strutture di vendita), non è ammessa dal vigente RUE nelle aree MOB\_D destinate ad ospitare distributori di carburanti e altri servizi per la mobilità.

La variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti proposta consiste in una modifica cartografica e normativa destinata a disciplinare in modo unitario l'area del nuovo distributore di carburanti (metano) e l'area adiacente ove verrà realizzata la struttura commerciale di vendita in modo da realizzare ad un'area integrata di servizio ai veicoli e agli automobilisti.

Pertanto nella Tav. 1a del RUE viene proposta una nuova perimetrazione dell'ambito N166 con destinazione urbanistica MOB\_D (distributori di carburanti e altri servizi alla mobilità). La modifica normativa consiste nell'individuare una nuova scheda d'intervento denominata N166 DISTRIBUTORE VIA LASIE che viene inserita nell'Allegato 1 al Tomo III del RUE, nella scheda N166 vengono definiti gli usi ammessi, gli interventi ammessi ed parametri edilizi (Superficie utile, superficie accessoria), gli usi ammessi sono i seguenti: b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione, b4) Artigianato di servizio limitatamente ad attività di lavaggio e manutenzione dei veicoli, **c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare con SdV fino a 1500 mq, limitatamente a prodotti per veicoli**, c7) Commercio di carburanti per autotrazione, d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita. I parametri edilizi sono stati indicati con una superficie utile : SU = 5.000 mq, SU + SA = 6.000 mq. Il progetto sarà attuato tramite intervento edilizio diretto, mentre per quanto riguarda le dotazioni territoriali si consente la possibilità di monetizzazione rimandando alle norme del RUE vigente.

L'area oggetto di variante è delimitata a sud dalla via Lasie e ad Ovest dalla via Selice, all'incrocio delle precitate strade è stata recentemente realizzata una rotatoria, pertanto si coglie l'occasione per recepire nella cartografia del RUE anche l'ingombro reale della rotatoria e delle aree di pertinenza (pista ciclabile), con la conseguente modifica delle aree destinate al sistema viario urbano (VU) e alla relativa fascia di rispetto stradale. Visto che il sistema viario è rappresentato anche nel PSC, la modifica derivante dal recepimento nella cartografia della rotatoria viene riportata anche nella Tav. 4 "Infrastrutture, Attrezzature tecnologiche, limiti e rispetti" del PSC.

La scheda N166 indica l'obbligo del contributo per l'ERS in relazione all'attivazione dell'uso commerciale (uso c2), pertanto è previsto un contributo alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, ai sensi del comma 1 punto b) dell'art. A-6 ter "Misure per l'attuazione degli interventi di edilizia residenziale sociale" della LR 20/2000 e smi. Ai fini della quantificazione del contributo per l'ERS per l'intervento in oggetto si prende a riferimento il valore approvato con delibera consiliare n. 42 del 23/03/2017 avente ad oggetto "Approvazione documento di indirizzi per la redazione del POC 2017-2022": In tale atto è stata valutato in 20,00 Euro/mq di Superficie Utile il contributo per gli usi commerciali (C) nelle zone ASP. La somma dovuta al Comune sarà corrisposta in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio.

Per quanto riguarda invece il contributo straordinario, ai sensi dell'art. 16 comma 4 lett. d) ter del DPR 380/2011, in base alla quale il contributo straordinario (CS) si configura come un onere rapportato all'aumento di valore (plusvalore) che le aree e gli immobili avranno per effetto di varianti urbanistiche, nel caso specifico la SU (Superficie utile) attribuita all'ambito N166 pari a 5.000 mq risulta inferiore a quella potenzialmente attribuibile all'area prima della variante, considerando l'indice  $U_f = 0,2$  mq/mq per la porzione d'ambito MOB\_D (art. 10.1.5 del Tomo del RUE) e  $U_f = 0,9$  mq/mq per la porzione ASP\_A (art. 15.3.2 del Tomo III del RUE). Poiché sono rispettivamente ASP\_A mq. 7.482 e MOB\_D mq. 6.769, il saldo sarebbe negativo, pertanto il contributo straordinario non è dovuto.

### **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, il RUE è stato variato con Delibera Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019.

Il PSC classifica l'area in oggetto come ambito ASP\_A, disciplinato dall'art. 5.2.6: Ambiti produttivi terziari sovracomunali di sviluppo nel territorio urbanizzato. Tali ambiti costituiscono la porzione già urbanizzata delle zone produttive (ZP San Carlo, ZP Imola, ZP Fossatone) idonee sia in termini dimensionali che infrastrutturali a fornire le principali risposte a una futura domanda insediativa. Il PSC promuove per questi ambiti, in concertazione con gli Enti sovraordinati, politiche gestionali e amministrative che tendono alla semplificazione al fine di favorire un indotto produttivo a rigenerazione di attività secondarie e terziarie mediante l'apposito accordo territoriale. Per gli ambiti ASP\_A trovano applicazione gli Accordi Territoriali vigenti e le loro successive modificazioni. Il RUE disciplina gli interventi ammessi in questi Ambiti. Le zone A possono ospitare poli funzionali (APF) per funzione di attrazione nei termini di cui all'art. 9.4 del PTCP.

Il RUE Tomo III – Disciplina urbanistica ed edilizia, inquadra l'ambito come MOB\_D: Distributori di carburante ed altri servizi alla mobilità esistenti o di progetto e lo disciplina all'art. 10.1.5. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione carburanti si attuano nel rispetto delle seguenti normative: DLgs 11/2/1998 n. 32 e smi; normativa regionale vigente (Del. CR 355/2002 e smi); requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al DM 245/99 smi. In tali aree sono ammessi i seguenti usi: b1 esercizi commerciali di vicinato; b2 esercizi pubblici e attività di ristorazione; b4 artigianato di servizio limitatamente ad attività di lavaggio e manutenzione dei veicoli; c7 commercio di carburanti per autotrazione. Sono ammessi gli interventi di: Manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS); Ristrutturazione Edilizia (RE); Demolizione e ricostruzione (DR); Nuova costruzione (NC) fino al raggiungimento di  $U_f=0,2$  mq/mq calcolata sulla Sf dell'area interessata dall'impianto. Dall'indice  $U_f$  sono escluse tettoie a coperture delle aree di erogazione del

carburante. L'altezza massima consentita degli edifici è di 5m (escluse le tettoie) all'interno della fascia di rispetto stradale, di 8 m all'esterno della fascia di rispetto stradale. In tali aree edifici e impianti devono rispettare i parametri relativi alle distanze per essi prescritti. È ammessa l'edificazione in aderenza tra aree Mob\_D e aree ASP\_A p ASP\_C. Le attrezzature per l'erogazione di carburanti, compresi i locali di gestione, e relative tettoie possono essere realizzate all'interno della fascia di rispetto stradale purché a una distanza dalla strada di almeno 10 m. Per la dotazione di parcheggi pertinenziali si rimanda alle apposite Tabelle di cui all'art. 6.1.3. In sede di POC è facoltà del Comune richiedere la realizzazione di area di sosta per mezzi pesanti e camper, e punto di carico-scarico camper. L'inserimento di nuove aree per impianti di distributori carburanti è da prevedersi in sede di POC. Non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica quali, fasce di tutela fluviale; fasce di pertinenza fluviale; zone di particolare interesse paesaggistico ambientale; zone di tutela naturalistica; sistema forestale e boschivo; aree ad alta probabilità di inondazione. Fino all'approvazione del POC trova applicazione l'eventuale piano comunale dei distributori di carburante vigente. Negli impianti situati al di fuori del centro abitato si prescrive la formazione di una cortina alberata posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada

## **2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA**

### **2.1 CONSIDERAZIONI ED OSSERVAZIONI**

In relazione alle competenze della Città metropolitana sulla conformità alla pianificazione sovraordinata della variante urbanistica legata al progetto, la proposta di nuova costruzione risulta in via generale condivisibile. Si esprime pertanto l'assenso alla conclusione della procedura relativa alla variante al PSC e al RUE, nel rispetto delle seguenti riserve.

Si richiama inoltre la necessità di ottemperare agli adempimenti previsti dall'art. 53, comma 6, lett e) per cui la conclusione della conferenza dei servizi e la sua efficacia sono subordinate all'acquisizione dell'informazione antimafia non interdittiva.

#### **2.1.1 “Parametri urbanistici e Dotazioni territoriali”**

Nel caso specifico è prevista la monetizzazione della dotazione di verde e parcheggi, in conformità a quanto disciplinato dalla L.R. 20/2000, all'art A-26 c. 7, che prevede il ricorso alla monetizzazione in luogo della cessione delle aree (L.R. 20/2000 art. A-26, c. 2-a) nell'ipotesi in cui le dotazioni nell'ambito oggetto dell'intervento siano già state realizzate nella quantità minima dovuta per legge, ovvero quando il Comune non abbia previsto la possibilità di reperire e cedere aree collocate al di fuori del comparto in cui insiste l'intervento e i proponenti l'intervento siano impossibilitati a recuperare le aree internamente all'ambito oggetto dell'intervento. Visto che la conclusione di tale procedimento unico porta al rilascio del permesso a costruire, si ritiene importante definire prima del rilascio le quote delle dotazioni da monetizzare con i relativi importi.

#### **RISERVA 1:**

Si chiede di predisporre un elaborato di piano esplicitando tutti gli oneri a carico del soggetto attuatore tra cui quelli relativi alla monetizzazione delle dotazioni territoriali annesse alla quota commerciale del presente permesso di costruire.

#### **2.1.2 “zona di protezione delle acque sotterranee di tipo B”**

Dal confronto delle tavole di PTCP con l'ambito d'intervento, si rileva che ricade su un'area classificata di tipo B “zone di protezione delle acque sotterranee nei territori di pianura” (PTCP, artt. 5.2 e 5.3 – tavola 2B), tutele derivanti dalla variante al PTCP in recepimento del Piano di Tutela delle Acque PTA Regionale, che prevede, per gli ambiti ricadenti all'interno del territorio urbanizzato, il perseguimento dell'obiettivo di miglioramento qualitativo con significative percentuali di superficie permeabile. Nelle aree di tipo B si chiede di perseguire l'obiettivo di miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero, prescrivendo significative percentuali minime di superficie permeabile da garantire, tendenti a raggiungere le percentuali richieste agli ambiti per i nuovi insediamenti, pertanto sarebbe auspicabile una superficie permeabile pari al 20 % della superficie territoriale. Il documento di Valsat che accompagna il progetto, riporta una superficie permeabile di mq.1174 per l'area commerciale e mq. 1617 per quella del distributore di carburante, che rapportate alla

superficie fondiaria dell'intero ambito N166 emerge che viene perseguito l'obiettivo di permeabilità minima del 20%.

#### **RISERVA 2**

Alla luce dei dati sopra illustrati si chiede di inserire la quota di permeabilità tra i parametri minimi da rispettare indicati nella relativa di RUE denominata N166. In relazione al calcolo della percentuale di permeabilità si chiede di aggiornare l'elaborato B4: Dotazioni e verifiche urbanistiche, che riporta i dati sul calcolo della permeabilità, poiché la superficie fondiaria indicata non corrisponde a quella del nuovo ambito MOB\_D (più ampio rispetto all'esistente) che da relazione di variante risulta circa mq. 14.251 (7482+6769).

Sulle base delle considerazioni di cui sopra nonché del parere espresso dal ARPAE AACM si chiede di garantire la percentuale minima SP=20% ST in quanto costituisce un punto qualificante ai fini della sostenibilità del progetto presentato.

#### **2.1.3 “Superficie di Vendita della struttura commerciale medio-piccola”**

Il presente procedimento unico propone la realizzazione di una singola struttura commerciale di circa 800 mq. senza specificare la Superficie di Vendita (SdV), sulla base dell'art. 9.5 del PTCP tale struttura viene classificata di tipo 18 (medio-piccole strutture non alimentare), avendo la dimensione compresa tra 250 mq. e 1.500 mq. riferita ai Comuni con più di 10.000 abitanti. A questa categoria di strutture viene attribuita rilevanza di livello comunale, pertanto ai sensi del comma 4.d) dell'art. 9.5 del PTCP preliminarmente all'attuazione della struttura commerciale sarà necessario richiedere la preventiva espressione di pareri consultivi da parte dei Comuni dello stesso Ambito sovracomunale di pianificazione e degli altri Comuni confinanti. Sulla base delle considerazioni sul commercio si formula la seguente

#### **RISERVA 3:**

Si chiede di inserire nella scheda d'ambito N166 la Superficie di vendita della struttura oggetto del presente Permesso di Costruire, nonché la capacità edificatoria residua al netto di quella autorizzata nei due permessi di costruire, ovvero quella nel presente procedimento e quella relativa al nuovo impianto di distributore carburante. Qualora si proceda al rilascio di ulteriori titoli edilizi ad uso commerciale non collegati all'attività di distribuzione carburanti si dovrà comunque fare riferimento ai contenuti dell'Accordo Territoriale in fase di sottoscrizione, dimostrando la coerenza degli interventi proposti con gli obiettivi definiti dall'accordo stesso.

Si chiede infine di acquisire l'espressione dei pareri consultivi da parte dei Comuni confinanti, così come previsto dall'art. 9.5 del PTCP.

#### **2.1.4 Considerazioni e suggerimenti di carattere generale**

Alla luce delle nuove Linee guida per migliorare la resilienza ai cambiamenti climatici negli interventi di rigenerazione urbana e Desealing, relative alle nuove pratiche urbanistiche indicate dalla Regione Emilia Romagna, si evidenzia che un'azione fondamentale da tenere in considerazione durante la progettazione degli spazi a parcheggio sono la progettazione di masse vegetali e filari alberati con chiome continue e contigue per la regolazione del calore, come anche la progettazione delle infrastrutture verdi e la connessione verde pubblico e privato al fine di assicurare suoli permeabili e vegetati, e di migliorare il benessere delle persone e perseguire le misure di adattamento climatico evitando la formazione delle isole di calore.

### **3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE**

#### **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 del procedimento di approvazione, 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, in sostituzione della direttiva approvata con DGR n. 2170/2015”, prevede che l'Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana di ARPAE predisponga una

relazione istruttoria, propedeutica al Parere motivato (di cui alla delibera di G.R. 1795/2016, punto 2.c.2.12).

### 3.2 Gli esiti della consultazione

I pareri degli Enti competenti in materia ambientale, l'Amministrazione Comunale sono stati acquisiti nell'ambito della Conferenza dei servizi asincrona relativa al presente procedimento unico. Pertanto sono pervenuti alla Città Metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: Azienda USL di Imola, ARPAE, Hera s.p.a., Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla Valsat in esame, condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale, sintetizzate nell'allegata Relazione istruttoria rilasciata dall'Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana di ARPAE ed acquisita agli atti della Città metropolitana con prot. N. 37854 del 27.07.2020.

Si prende atto che a seguito della conclusione della fase di deposito non sono pervenute osservazioni riferite agli aspetti sopra menzionati.

### 3.3. Conclusioni

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, **la Città Metropolitana di Bologna esprime una valutazione ambientale positiva sulla ValSAT, condizionata** al recepimento delle riserve sopra esposte, del parere 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 motivato in merito alla valutazione ambientale" dell'AAC Metropolitana di ARPAE (allegato A).

Ai sensi della succitata Direttiva Regionale D.G.R. n. 1795 del 31/10/2016, il Comune, una volta approvata la variante, la relativa Dichiarazione di sintesi e il Piano di monitoraggio, è tenuto a pubblicarli sul proprio sito WEB ed a trasmetterli alla Città metropolitana.

## 4. ALLEGATI

- A. Relazione istruttoria rilasciata da ARPAE – Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana;
- B. Parere in materia di vincolo sismico e verifica di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale di riferimento agli aspetti geologici, sismici ed idrogeologici del territorio.

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