

Pratica ARPAE – Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana n. 13433/2021

PROCEDURA di ValSAT art. 5, comma 7, L.R. n. 20/2000, in applicazione delle norme transitorie di cui all'art. 4, comma 4, lett. c), L.R. n. 24/2017

Istruttoria di VAS/ValSAT della Variante 4 al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Imola

Autorità competente: Città metropolitana di Bologna (CM BO)

Autorità procedente: Comune di Imola

PREMESSO CHE:

- con comunicazione del 22/02/2021, in atti al PG n. 10692/2021 della CM BO, il Comune di Imola ha indetto la Conferenza di servizi sulla Variante al RUE in oggetto, da effettuarsi in forma semplificata ed in modalità asincrona e ha reso disponibile la relativa documentazione;
- con comunicazione del 9/03/2021, in atti al PG/2021/37992, la Città metropolitana di Bologna ha inviato una richiesta di integrazioni. In particolare, prende atto che con delibera C.C. n. 63 del 29/12/2020 è stata assunta dal Comune di Imola la “Delibera di indirizzo ai sensi dell’art. 4 comma 2 LR 21/12/2017 n. 24 e approvazione degli esiti della selezione inerente l’avviso pubblico di manifestazione di interesse” attraverso la quale, per ogni singola istanza pervenuta, è stato stabilito che per alcune di esse (che costituiscono oggetto della presente variante) ai fini della loro attuazione si rende necessaria una Variante al RUE, definendo nel contempo anche le relative condizioni. Chiede di chiarire che la presente variante non è finalizzata alla successiva presentazione di Accordi Operativi ai sensi dell’art. 38 della LR 24/2017 e ss.mm.ii attraverso i quali è possibile attuare solo previsioni in coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti.

Ha chiesto inoltre:

- Con riferimento all’oggetto 1, di chiarire lo stato di attuazione e vigenza del Piano particolareggiato di Iniziativa privata relativo all’ambito N64 approvato con deliberazione C.C. n. 135 del 21/07/2010 e C.C. 200 del 30/10/2012 e successive varianti la cui convenzione urbanistica è stata stipulata in data 13/12/2010.
- Con riferimento Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 stipulato il 10/09/2012 richiamato nell’oggetto 1, di chiarire se il diritto edificatorio che si intende “far atterrare” nell’ambito della presente variante sia già in disponibilità del privato a seguito di approvazione del POC o sue varianti o altro strumento urbanistico adottato e approvato ai sensi del comma 3 dell’art. 18 della LR 20/2000.
- Con riferimento alle aree disciplinate da Piani particolareggiati di Iniziativa Privata, di chiarire l’eventuale necessità di procedere anche con le varianti agli stessi secondo le procedure di legge ed esplicitandone le modalità.
- Con riferimento all’oggetto 4 con il quale si propone l’inserimento di una attività di lavorazione (triturazione e vagliatura) di materiale ligneo-cellulosico di origine agroforestale localizzata in territorio rurale ricorda che, con Delibera del consiglio metropolitano n. 42 del 23/12/2020, è stato recentemente adottato il Piano Territoriale Metropolitano (PTM)

pertanto qualora vengano conseguentemente presentati titoli edilizi per l'attuazione di interventi in territorio rurale, laddove siano in contrasto con il PTM stesso, il rilascio e/o la formazione dei titoli stessi dovrà essere sospesa fino all'approvazione del PTM o subordinata alla verifica del rispetto della disciplina del PTM stesso. La LR 24/2017 e ss.mm.ii assegna infatti alla Città metropolitana il compito di dettare la disciplina del territorio rurale, come indicato nell'art 41 comma 6h) della stessa legge regionale;

- di predisporre, ai sensi dell'art. 19, comma 3 bis e 3 ter della LR 20/2000 e ss.mm.ii., la tavola dei Vincoli corredata di apposita scheda dei vincoli che riporti per ciascun vincolo o prescrizione, l'indicazione sintetica del suo contenuto e dell'atto da cui deriva;
- di specificare quali siano gli argomenti relativi alla Variante al RUE che costituiscono oggetto della disciplina particolareggiata ai sensi dell'art. 33, comma 4 bis della LR 20/2000 e ss.mm.ii

Segnala anche un refuso riscontrato tra i materiali scaricati dal sito del Comune di Imola dove è presente un file con una errata denominazione in quanto nominato "testo coordinato" ma corrispondente alla lettera di indizione della conferenza di cui sopra; chiede, pertanto, l'invio del documento corretto e/o di delucidazioni in merito.

Ha infine richiesto le seguenti integrazioni relative al documento di Valsat:

AMBITO N3C: PIRANDELLO – VIA TIRO A SEGNO

- Occorre dimostrare il rispetto del rapporto di copertura (Sc/St) non superiore al 20%, per una superficie complessiva non superiore a quella indicata nella tabella e la sistemazione unitaria delle recinzioni e degli spazi scoperti pertinenziali, di cui almeno il 50% dovranno essere permeabili o sistemati a verde, come indicato nella scheda di RUE;
- Occorre quantificare e dimostrare la Superficie Permeabile
- Per quanto riguarda il rischio idraulico occorre fornire apposita asseverazione da parte di un tecnico abilitato sul non incremento del rischio idraulico;
- Preso atto della motivazione derivante dalla necessità di ridurre il carico urbanistico in una zona soggetta a vincolo paesaggistico (Ambito N64)" occorre, tuttavia, fornire ulteriori chiarimenti in merito all'atterraggio della capacità edificatoria in fascia di tutela e pertinenza fluviale, terrazzo alluvionale e Area di ricarica della falda (tipo A).

AMBITO N128: SERBATOIO ZOLINO

- Occorre verificare il rispetto dei parametri di permeabilità fissati dal PTCP;
- Occorre verificare nell'ambito della Valsat il rispetto dei limiti acustici;

AMBITO N155: BERGULLO SUD

- Occorre verificare il rispetto dei parametri di permeabilità fissati dal PTCP;
- Occorre verificare nell'ambito della Valsat il rispetto dei limiti acustici;

AMBITO N58: VIA LUGHESE SUD

- Diversamente da quanto dichiarato nella Valsat, relativamente all'oggetto n. 4, occorre evidenziare che la proposta pare incidere sulla sostenibilità ambientale in quanto l'area ricade entro la fascia di pertinenza fluviale ai sensi dell'art. 4.4 del PTCP. Occorre, pertanto, apposito approfondimento finalizzato a dimostrare la coerenza dell'attività proposta rispetto al PTCP.

- in data 6/05/2021, con comunicazione in atti al PG/2021/75297, il Comune di Imola ha trasmesso integrazioni. Ha inoltre attestato che la Variante in oggetto è stata pubblicata nell'Albo Pretorio on line della Città di Imola dal 03/03/2021 al 03/05/2021 ed è presente nel Registro di Pubblicazione con n. 404/2021 e che sono state presentate entro il termine stabilito n. 5 OSSERVAZIONI.

- con comunicazione del 4/06/2021 in atti al PG/2021/88271 la Città metropolitana ha chiesto al Comune di Imola di produrre un documento contenente una proposta di controdeduzioni alle osservazioni pervenute al fine di consentire alla struttura di Arpae AACM la predisposizione

della relazione istruttoria e, conseguentemente, alla Città metropolitana di procedere con il proprio Parere motivato;

- in data 16/06/2021, con comunicazione in atti al PG n. 36458/2021 della CM BO, il Comune di Imola ha fornito la proposta di controdeduzioni richiesta;
- con comunicazione del 24/06/2021 in atti al PG/2021/99101 la Città metropolitana ha comunicato l'avvio del procedimento di formulazione di riserve, il quale dovrà concludersi entro il giorno 16 agosto 2021;
- con comunicazione del 24/06/2021 in atti al PG/2021/99 la Città metropolitana ha richiesto ad ARPAE – AAC Metropolitana il contributo istruttorio propedeutico al parere motivato nell'ambito delle competenze in materia ambientale previste dalla Delibera di Giunta Regionale n. 1795/2016 entro la data del 23/07/2021;
- sono stati richiesti i pareri dei seguenti soggetti competenti in materia ambientale, come individuati dall'Autorità procedente in accordo con l'Autorità competente:

ARPAE - APAM – Distretto di Imola

AZIENDA USL di Imola

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio

Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale

Consorzio della Bonifica Renana

HERA SPA – INRete Distribuzione Energia

ATERSIR

Agenzia per la sicurezza territoriale e protezione civile - Servizio Area Reno e Po di Volano

Autorità di bacino distrettuale del fiume Po

Le Osservazioni pervenute durante il periodo di deposito sono:

1. SO.G.E.I - Osservazione su ambito N3C, allegata al PG/2021/75297
2. SO.G.E.I - Osservazione su ambito N128, allegata al PG/2021/75297
3. SA.MI.RO spa - Osservazione su ambito R19A-N107, allegata al PG/2021/75297
4. CEI srl - Osservazione su ambito N163, allegata al PG/2021/75297
5. SO.G.E.I - su ambito N155, allegata al PG/2021/75297

CONSIDERATO CHE:

La valutazione della sostenibilità della proposta è stata effettuata sulla base dei documenti di seguito elencati, messi a disposizione dalla Città metropolitana nel proprio cloud:

[https://metrocloud.cittametropolitana.bo.it/index.php/apps/files?dir=/Users/PIANIF-TERR/PIANURB/RUE in formazione/imola/VARIANTE 04](https://metrocloud.cittametropolitana.bo.it/index.php/apps/files?dir=/Users/PIANIF-TERR/PIANURB/RUE%20in%20formazione/imola/VARIANTE%2004)

- 14_relazione_agg
- 15_valsat_agg
- PG 36458_16 06 2021 Var 4 RUE_integrazioni
- 12_allegato_1_agg
- Allegato 2
- Allegato 3
- Allegato 4
- Allegato 5
- Allegato 6

La Relazione illustrativa aggiornata, del maggio 2021, riporta le informazioni che seguono.

Con atto del Commissario Straordinario con i poteri della giunta n. 196 del 9/07/2020 è stato approvato l'Avviso pubblico di Manifestazione di interesse per la selezione delle proposte da

attuarsi mediante Accordi operativi ai sensi dell'Art. 4 della LR 24/2017. L'avviso è stato pubblicato dal 22/07/2020 al 7/09/2020; entro la scadenza sono pervenute n. 8 Manifestazioni di interesse.

Con delibera C.C. n. 63 del 29/12/2020 avente ad oggetto "Delibera di indirizzo ai sensi dell'art. 4 comma 2 LR 21/12/2017 n. 24 e approvazione degli esiti della selezione inerente l'avviso pubblico di manifestazione di interesse" sono state approvate le valutazioni tecniche per ogni singola istanza pervenuta ed è stato stabilito che per alcune di esse, di seguito riportate, ai fini della loro attuazione si rende necessaria una Variante al RUE (parte comunale), definendo nel contempo anche le relative condizioni.

In risposta alla richiesta di integrazioni della CM BO, che chiedeva di chiarire che la presente variante non è finalizzata alla successiva presentazione di Accordi Operativi ai sensi dell'art. 38 della LR 24/2017 e ss.mm.ii attraverso i quali è possibile attuare solo previsioni in coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti, viene specificato nella Relazione aggiornata che: *"Tutti gli oggetti della presente Variante 4 al RUE riguardano la disciplina particolareggiata di parti del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 33 comma 4 bis della LR 520/2000 e pertanto come esplicitato nella delibera di adozione della Variante verranno seguite le procedure di cui all'art. 34 della LR 20/2000 e s.m.i."*.

Nella Relazione aggiornata, in risposta alla richiesta di integrazioni della CM BO, è stato specificato inoltre che *"L'Accordo ex art. 18 tra il Comune di Imola e la ditta SOGEI sorto a seguito della demolizione dell'ex cinema Astoria e la non utilizzazione completa della capacità edificatoria disponibile, prevedeva entro 24 mesi dalla sottoscrizione (10/09/2012) da parte della SOGEI la cessione gratuita al Comune di Imola di locali finiti per mq 100 a fronte del trasferimento di mq 1500 di Su residenziale in un ambito di proprietà della SOGEI. Obbligo del Comune era il recepimento dell'Accordo negli strumenti di pianificazione secondo il disposto del comma 3) dell'art. 18 della LR 20/2000 e smi negli stessi termini. Di questi 1.500 mq, una parte (800 mq) è già stata utilizzata e rimangono da "far atterrare" 700 mq. In sede di adozione del POC 2017-2022 con deliberazione consiliare n. 184 del 21/12/2017 il diritto edificatorio di 700 mq è stato inserito in ambiti di RUE; ma in sede di controdeduzione ed approvazione, avvenuta con deliberazione consiliare n. 68 del 04/06/2019, l'atterraggio è stato ridotto a 300 mq. Ad oggi rimangono pertanto ancora da far atterrare 400 mq di Su residenziale dei 1.500 mq iniziali dell'Accordo. La SOGEI con rogito a notaio Tassinari del 13/07/2020 Rep. 67933/43885 ha ceduto l'unità immobiliare al Comune di Imola, assolvendo completamente agli obblighi derivanti dall'Accordo ed aderendo all'Avviso ha manifestato la volontà di utilizzare questo diritto edificatorio residuo di 400 mq in ambiti di RUE. Il Consiglio comunale con la deliberazione n. 63 del 29/12/2020 ha ritenuto ammissibile la proposta della SOGEI di "far atterrare" la SU derivante dall'accordo ex art. 18 subordinandola alla Variante al RUE"*.

OGGETTO N. 1 - Ambito N3C: PIRANDELLO – VIA TIRO A SEGNO

MODIFICA NORMATIVA riferita ai seguenti ambiti:

Ambito N64: VIA MONTANARA PEDAGNA SUD

Ambito N3C: PIRANDELLO – VIA TIRO A SEGNO

Ambito N128: SERBATOIO ZOLINO

Ambito N155: BERGULLO SUD

La ditta SOGEI srl, con nota acquisita al prot. 25551/20 e prot. 39817/20, ha presentato la Manifestazione di interesse in risposta all'Avviso approvato con atto del Commissario Straordinario con i poteri della giunta n. 196 del 9/07/2020.

La ditta SOGEI srl chiede il trasferimento di 650 mq di SU residenziale provenienti:

- parte dall'Accordo ex art. 18 LR 20/2000 del 10/09/2012 (400 mq)

- parte dall'ambito di RUE N64 (250 mq)

ai seguenti ambiti: N3C (280 mq), N128 (220 mq) e N155 (150 mq).

Con la presente Variante 4 al RUE si trasferiscono complessivamente 620 mq di SU (Superficie utile) provenienti da:

- 370 mq da Accordo ex art. 18 LR 20/2000 del 10/09/2012;
- 250 mq dall'ambito N64: VIA MONTANARA PEDAGNA SUD a destinazione residenziale, con vincolo paesaggistico, ubicato nel quartiere Pedagna della Città di Imola.

nei seguenti ambiti di RUE:

- 220 mq di SU (Superficie utile) residenziale nell'ambito di RUE N128: SERBATOIO ZOLINO residenziale ubicato nel quartiere Zolino;
- 150 mq di SU (Superficie utile) nell'ambito di RUE N155: BERGULLO SUD, a destinazione residenziale, posto a sud della Città di Imola.
- 250 mq di SU residenziale nell'ambito di RUE N3C: PIRANDELLO – VIA TIRO A SEGNO ubicato a sud del centro storico di Imola, (anziché 280 mq come richiesto dalla ditta SOGEI srl)

Durante il periodo di deposito la ditta SO.G.E.I. ha presentato tre osservazioni riferite a questo oggetto chiedendo:

1) per l'ambito N3C

- a) di specificare nella delibera o nella relazione di Variante che la SU trasferita è di proprietà della SOGEI.
- b) di aggiungere all'ambito N3C 30 mq a saturazione dell'adempimento dell'accordo ex art. 18
- c) la possibilità di realizzare edifici in linea

La proposta di controdeduzione del Comune di Imola prevede di accogliere le richieste a) e c) e di respingere la richiesta b)

2) per l'ambito N128

- a) di specificare nella delibera o nella relazione di Variante che la SU trasferita è di proprietà della SOGEI
- b) di ampliare la Superficie territoriale dell'ambito a parità di SU.

La proposta di controdeduzione del Comune di Imola prevede di accogliere la richiesta a) e di respingere la richiesta b)

3) per l'ambito N155

- a) di specificare nella delibera o nella relazione di Variante che la SU trasferita è di proprietà della SOGEI

La proposta di controdeduzione del Comune di Imola prevede di accogliere la richiesta.

OGGETTO N. 2 - Ambito N107: VIA NIGRISOLI

MODIFICA NORMATIVA riferita ai seguenti ambiti:

Ambito R19A: PONTICELLI NORD

Ambito N107: VIA NIGRISOLI

Le ditte C Holding srl e SAMIRO con nota congiunta acquisita al prot. 25555/20 hanno presentato la Manifestazione di interesse in risposta all'Avviso approvato con atto del Commissario Straordinario con i poteri della giunta n. 196 del 9/07/2020, proponendo il trasferimento di 250 mq di SU e 220 mq di SA residenziale, provenienti dall'ambito R19A, nell'ambito N107.

Con la presente Variante 4 al RUE si trasferiscono 250 mq di SU (Superficie utile) e 220 mq di SA (Superficie Accessoria) residenziale dall'ambito di RUE R19A: PONTICELLI NORD ubicato nella

frazione di Ponticelli, all'ambito di RUE N107: VIA NIGRISOLI nel capoluogo di Imola, entrambi a destinazione residenziale.

Durante il periodo di deposito la ditta SAMIRO ha presentato un'osservazione riferita a questo oggetto chiedendo:

- a) di specificare nella delibera o nella relazione di Variante che la SU trasferita è di proprietà della SA.MI.RO spa
- b) di ridurre gli standard dell'ambito R19A a seguito del trasferimento di SU

La proposta di controdeduzione del Comune di Imola prevede di accogliere la richiesta a) e di respingere la richiesta b)

OGGETTO N. 3. - Ambito N163: VIA VILLA

MODIFICA NORMATIVA riferita ai seguenti ambiti:

Ambito N60: VIA I MAGGIO

Ambito N163: VIA VILLA

La ditta CEI srl con nota acquisita al prot. 25553/20 ha presentato la Manifestazione di interesse in risposta all'Avviso approvato con atto del Commissario Straordinario con i poteri della giunta n. 196 del 9/07/2020. Questa chiedeva il trasferimento di 307 mq di SU residenziale provenienti dall'ambito N60 nei seguenti ambiti: N163 (57 mq) e N131 (250 mq).

Con la presente Variante 4 al RUE si trasferiscono 57 mq di SU (Superficie utile) residenziale dall'ambito di RUE N60: VIA I MAGGIO all'ambito di RUE N163: VIA VILLA. Il primo, a destinazione mista residenziale – commerciale – produttiva, è ubicato a confine con la zona industriale mentre il secondo a destinazione residenziale è ubicato all'interno del quartiere Zolino del capoluogo.

Durante il periodo di deposito la ditta CEI srl ha presentato un'osservazione riferita a questo oggetto chiedendo:

- a) di incrementare la SU di 43 mq (trasferendola dall'ambito N60)
- b) di incrementare la SA di 143 mq

La proposta di controdeduzione del Comune di Imola prevede di respingere entrambe le richieste

OGGETTO N. 4 - Ambito N57: VIA LUGHESE SUD

MODIFICA NORMATIVA

La ditta Recter srl con nota acquisita al prot. 25601/20 ha presentato la Manifestazione di interesse in risposta all'Avviso approvato con atto del Commissario Straordinario con i poteri della giunta n. 196 del 9/07/2020. Questa chiedeva l'inserimento di una attività di lavorazione (triturazione e vagliatura) di materiale ligneo-cellulosico di origine agroforestale proveniente da espianti di frutteti, disboscamenti programmati, pulizia degli argini e delle golene in una parte dell'ambito N58 (ex cava), ove è in corso l'attività di recupero ambientale con rifiuti speciali non pericolosi, autorizzata con AUA n. 4848 del 2018.

Con la Variante 4 al RUE si consente nell'ambito N58, in aggiunta all'attività ritombamento con rifiuti speciali non pericolosi (in corso), l'attività di lavorazione (triturazione e vagliatura) di materiale ligneo-cellulosico di origine agroforestale con la condizione che vengano utilizzate le medesime strutture presenti per il recupero ambientale di cui all'AUA rilasciata, pertanto senza realizzazione di alcun volume aggiuntivo. La parte destinata alla nuova attività della superficie di circa 12.000 mq occuperebbe il 20% della superficie complessiva dell'ambito.

In risposta a una richiesta di integrazioni della CM BO è stato specificato che *“L'ambito N58 è ubicato in territorio rurale. Non sono previsti interventi edilizi di nuova costruzione, né utilizzo di*

edifici esistenti nell'ambito, essendo l'ambito privo di edifici. Pertanto dal punto di vista urbanistico la nuova attività non risulta in contrasto con la disciplina del territorio rurale del Piano territoriale Metropolitano (PTM) adottato dal CM con deliberazione n. 42 del 23/12/2020. La variante prevede solo una nuova attività di triturazione vagliatura di materiale ligneo-cellulosico."

Riepilogo dei trasferimenti di capacità edificatoria previsti dalla Variante

	SU in riduzione mq	SU in aumento mq
Ambito N64: VIA MONTANARA PEDAGNA SUD	- 250	
Ambito N3C: PIRANDELLO – VIA TIRO A SEGNO		+ 250
Accordo ex art. 18 LR 20/2000	- 370	
Ambito N128: SERBATOIO ZOLINO		+ 220
Ambito N155: BERGULLO SUD		+ 150
Ambito R19A: PONTICELLI NORD	- 250	
Ambito N107: VIA NIGRISOLI		+ 250
Ambito N60: VIA I MAGGIO	- 57	
Ambito N163: VIA VILLA		+ 57
	- 927	+ 927

VALSAT

AMBITO N64: VIA MONTANARA PEDAGNA SUD (SU in riduzione = - 250 mq)

Poiché è già stato approvato il Piano particolareggiato di Iniziativa privata con deliberazione C.C. n. 135 del 21/07/2010 e C.C. 200 del 30/10/2012 e sottoscritta la convenzione urbanistica a rogito del Notaio Toschi Rep. 9638/4968 del 13/12/2010 la riduzione della SU residenziale di 250 mq che passa da 7.300 mq a 7.050 mq non comporta la riduzione degli Standard di verde pubblico e parcheggio pubblico.

AMBITO R19A: PONTICELLI NORD (SU in riduzione = - 250 mq)

Relativamente all'ambito R19A poiché è già stato approvato il Piano particolareggiato di Iniziativa privata con deliberazione C.C. n. 136 del 21/07/2010 e sottoscritta la convenzione urbanistica a rogito del Notaio Toschi Rep. 10365/5357 del 13/04/2011 la riduzione della SU residenziale che passa da 5.000 mq a 4.750 mq e della SA da 8.750 mq a 8.530 mq non comporta la riduzione degli standard di verde pubblico e parcheggio pubblico.

AMBITO N60: VIA I MAGGIO (SU in riduzione = - 57 mq)

Relativamente all'ambito N60, poiché è già stato approvato il Piano particolareggiato di Iniziativa privata con deliberazione C.C. n. 50 del 18/04/2012 (e successive varianti 1 e 2), sottoscritta la convenzione urbanistica a rogito del Notaio Barisone rep. 45671/9899 del 29/05/2015 (e successiva integrazione rep. 46885/10735 dell'8/9/2016) e le opere di urbanizzazione sono già in corso di collaudo, la riduzione della SU che passa rispettivamente da 1.180 mq a 1.123 mq non

comporta la riduzione degli Standard di verde pubblico e parcheggio pubblico

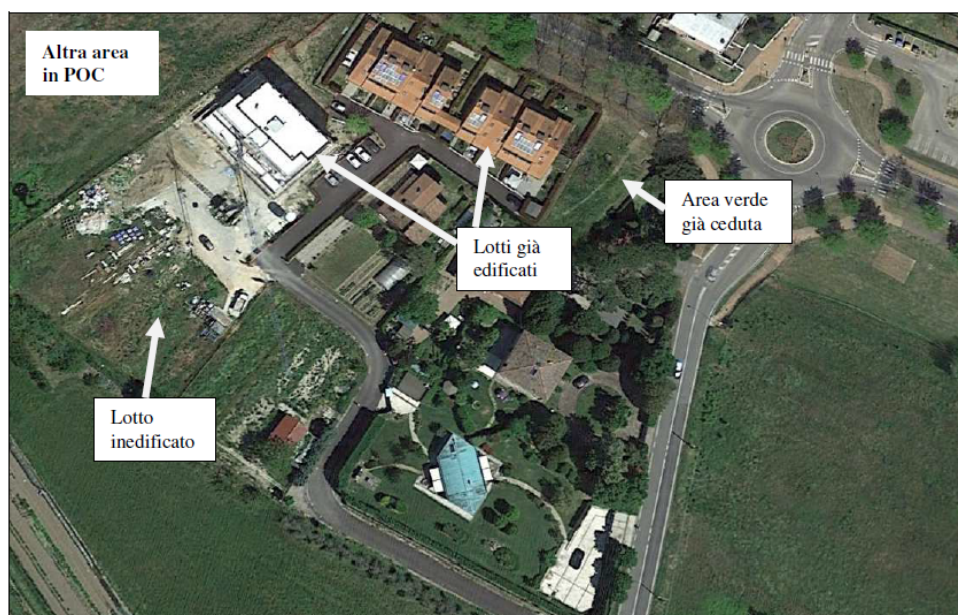
AMBITO N3C: PIRANDELLO – VIA TIRO A SEGNO (SU in aumento = +250 mq)

L'ambito si trova nel margine sud del capoluogo ed è ricompreso nel perimetro del territorio urbanizzato.

L'ambito è in corso di attuazione con Permesso di costruire convenzionato, con convenzione urbanistica stipulata in data 09/09/2012.

L'ambito è organizzato in 4 aree di intervento: un lotto esistente e tre lotti di nuova edificazione.

Sono già stati edificati tutti i lotti tranne il lotto 1. La SU rimasta disponibile per questo lotto è molto esigua e non consentirebbe la realizzazione di un edificio abitativo, per cui viene chiesto il trasferimento di 250 mq di SU.



Destinazione del PSC: AUC Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali

Elementi quantitativi:

	scheda vigente	variante
ST	7.424 mq	7.424 mq
SU	1.180 mq	1.430 mq
Indice di utilizzazione territoriale Ut	0,16	0,19
verde pubblico	800 mq (già ceduto) e monetizzazione	monetizzazioni + 625 mq pari a € 31.250,00
Parcheggio pubblico	monetizzazione	monetizzazioni + 50 mq

Le dotazioni minime sono soddisfatte tramite la monetizzazione.

A seguito dell'incremento della SU da 1.180 mq a 1.430 mq viene mantenuto il medesimo rapporto nella quota dei parcheggi pertinenziali che passano da 590 a 715 mq, di cui il 50% esterni.

Vincoli e Tutele

PTCP

Controllo degli apporti acqua art. 4.8

Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura Art. 5.3 (Area di ricarica di tipo A)

Terrazzi alluvionali Artt. 5.2 e 5.3

Fasce di tutela fluviale Art. 4.3 (parte)

Fasce di pertinenza fluviale Art. 4.4

Sistema collinare Artt. 3.2 7.1 e 10.8

A Area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche Art. 6.14

Unità di paesaggio artt. 3.1 e 3.2

Ambiti a prevalente alta vocazione produttiva agricola Art. 11.9

PGRA e Variante di coordinamento PGRA-PSAI

scenario di pericolosità P2 – M per il reticolo primario (torrente Santerno)

PSC

Potenzialità archeologica livello 2

Aree di ricarica diretta della falda (tipo A) (art. 3.1.9 NTA del PSC)

Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura (art. 3.1.10 NTA del PSC)

Terrazzi alluvionali (art. 3.1.9 NTA del PSC)

Fasce di pertinenza fluviale (art. 3.1.3 NTA del PSC)

Fasce di tutela fluviale (art. 3.1.2 NTA del PSC)

Fasce di rispetto strade (art. 4.1.3 NTA del PSC)

ACQUE

Il rispetto dell'invarianza idraulica viene rinviato alla fase di progettazione dell'intervento, con verifica da effettuare prima del rilascio del titolo edilizio.

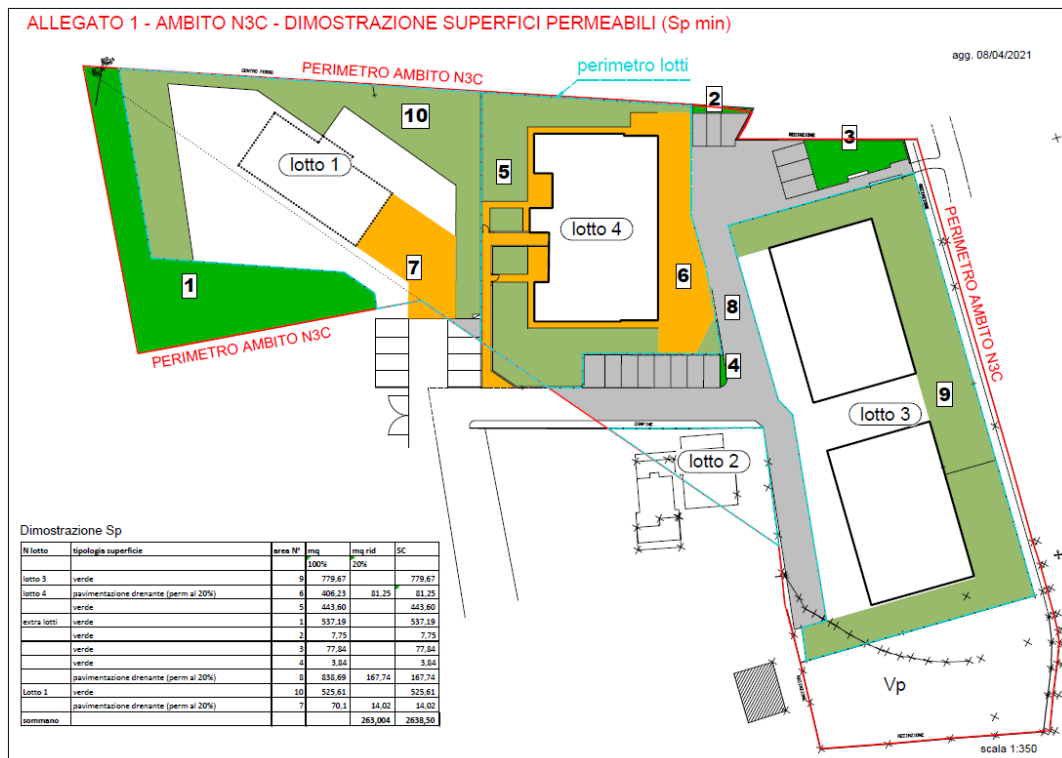
L'Ambito è in Area di ricarica di tipo A. Il documento di Valsat specifica che "trattandosi di un ambito ricadente all'interno del territorio urbanizzato non vale l'obbligo di raggiungimento della quota di permeabilità del suolo non inferiore al 45% della superficie territoriale complessiva prevista per le aree a destinazione residenziale (art. 5.3. comma 2 del PTCP). La superficie permeabile dell'intervento risulta essere comunque superiore al 20% della superficie fondiaria nel rispetto di quanto previsto dall'art. 3.5.2 delle NTA del RUE.

Nella "Relazione esplicativa sulla dimostrazione della superficie coperta massima ammessa (SC) e della superficie permeabile minima richiesta (Sp min)" (Allegato 1 aggiornato) è riportato che:

- Il Permesso di Costruire convenzionato in essere prevede la suddivisione dell'ambito N3C in 4 lotti residenziali con il vincolo del rispetto dei seguenti parametri in merito a Superficie coperta e Superficie permeabile:
Superficie Coperta (Sc) = 20% della Superficie Territoriale (ST)
Superficie permeabile (Sp min) = 50% della Superficie pertinenziale scoperta
- ST = 5.796,22 mq
- Superficie permeabile minima (Sp min) = SP scoperta x 50% = 2.638,5 mq di cui 263 mq ricavati con pavimentazioni permeabili (1315 mq perm al 20%)
- Ad oggi sono costruiti i lotti 2, 3 e 4. I dati di Sc e Sp min relativi al lotto 1 (unico ancora da realizzare) sono ricavati per differenza, tra i parametri ammessi per l'ambito e le superfici già realizzate:

n. lotto	Sc mq.	Sp min mq
Lotto 1	218,24	539.63
Lotto 2	-	-
Lotto 3	792,00	779.67
Lotto 4	509,00	524.85
Altre aree ricomprese nell'N3C	0,00	794.36
TOTALE	1.519,24	2.638,50

Viene precisato che il Lotto 2 è stato ristrutturato con DIA PC 2010 n. 31 dell' 11 agosto 2010 P.G. n. 39034 senza usufruire di potenzialità edificatoria assegnata all'ambito N3C, ma mediante ampliamento del 20% ai sensi della L. R 31/2002 art. 8 e della L.R. 6/2009



Nello "Studio di microzonazione sismica e analisi della risposta sismica locale" (Allegato 1 aggiornato) è riportato che:

- Essendo il comparto ubicato in corrispondenza di una zona soggetta a nuove urbanizzazioni, attualmente la regimazione delle acque meteoriche è affidata in parte alla rete fognaria ed in parte ad una rete di fossi e scoline di pregressa derivazione agricola.
- Per quanto riguarda la circolazione idrica sotterranea, nell'ambito della campagna di indagini svolte in sito è stata riscontrata una falda idrica sotterranea alla profondità di m. 5,0 (aprile) e 5,6 (luglio) rispetto alla quota del piano di campagna; tale livello risulta essere suscettibile di oscillazioni correlate all'andamento delle precipitazioni, in particolar modo innalzamenti che potrebbero verificarsi in occasione di periodi caratterizzati da precipitazioni intense e/o abbondanti.

Per quanto riguarda il sistema suolo-sottosuolo sono stati svolti gli approfondimenti sui terreni dell'area da trasformare, prescritti per la fase di pianificazione dalla normativa regionale relativamente alle problematiche sismiche e alla potenziale liquefazione dei terreni.

Nella "Relazione di asseverazione rischio idraulico" (Allegato 1 aggiornato) è riportato che:

- L'area oggetto del presente studio è ubicata in via Tiro a Segno, circa m. 153,1 a SW dell'intersezione tra tale asse viario e la via Pirandello, in Comune di Imola (BO): la quota assoluta della superficie topografica, desunta dall'estratto della Carta Tecnica Regionale riportato in allegato al presente documento (in scala 1:5.000) risulta pari a m. 44,8 s.l.m.
- Dal punto di vista morfologico, l'area in esame risulta caratterizzata da una superficie priva di sostanziali irregolarità topografiche, debolmente immergente con direzione circa SE, verso l'alveo del Fiume Santerno.
- Il Fiume Santerno scorre in direzione SW-NE con andamento debolmente sinuoso ad una distanza minima di circa m. 325 a SE del sito in oggetto, per poi deviare bruscamente in direzione E-W, descrivendo un'ampia ansa intorno all'abitato di Imola. In questo tratto, l'alveo fluviale non è delimitato da arginature artificiali: le sponde naturali sono costituite da modeste scarpate ad elevata acclività, che raccordano le superfici sub-pianeggianti adiacenti all'asta fluviale al fondo del corso d'acqua. Tali sponde risultano soggette, localmente, a dinamiche erosive e/o a dissesti di modesta entità. La vegetazione ripariale è molto abbondante, per quanto soggetta a periodici interventi di sfalcio. Nel medesimo tratto, il Santerno riceve il contributo del Rio Ghiandolino del Castellaccio, proveniente dal versante in destra idrografica della vallata, che confluisce nel corso d'acqua principale circa m. 363 a SE del sito in oggetto. Inoltre, va sottolineata la presenza del Canale dei Molini di Imola, un corso d'acqua artificiale alimentato dalle acque prelevate dal Fiume Santerno (per mezzo delle chiuse di Codrignano, a monte dell'area in esame) che scorre in direzione SW-NE con andamento pressoché rettilineo circa m. 287 a NW del sito in oggetto.
- La cartografia della pericolosità del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) classifica, in relazione al reticolo idrografico principale (Fiume Santerno), l'area come P2-M (Alluvioni poco frequenti – media probabilità), evidenziandone la potenziale inondazione in caso di eventi di piena aventi periodicità (Tr) compresa tra 100 anni < Tr < 200 anni.
- Su tali basi, la cartografia del rischio, sempre in relazione al reticolo idrografico principale, attribuisce al sito in oggetto una classe di rischio R3 – Rischio Elevato (...sono possibili problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture con conseguente inagibilità degli stessi, la interruzione della funzionalità delle attività socio-economiche e danni relativi al patrimonio ambientale").
- La Tav.RI.26 del Titolo II "Rischio idraulico e assetto della rete idrografica" del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico (PSAI) dell'ex-Autorità di Bacino del Reno evidenzia come il sito in oggetto sia compreso all'interno della "fascia di pertinenza fluviale" (PF.M) del Fiume Santerno, soggetta alle prescrizioni di cui all'art.18 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del succitato PSAI. La medesima cartografia evidenzia inoltre l'estraneità del sito stesso alle "Aree ad alta probabilità di esondazione", intese come le aree potenzialmente allagabili in occasione di eventi di piena con periodicità (Tr) pari o inferiore a 50 anni
- La Tav.P6 – "Reticolo idrografico e aree passibili di inondazione" allegata alla Relazione Generale del succitato PSAI dell'ex-Autorità di Bacino del Reno evidenzia come l'area in esame sia altresì ubicata all'esterno sia delle aree passibili di inondazione per eventi (di piena) con tempo di ritorno di 50 anni, sia delle aree passibili di inondazione in caso di eventi (di piena) con periodo di ritorno (Tr) di 200 anni.
- Gli interventi prevedono la realizzazione di edilizia a prevalente destinazione d'uso

residenziale. Di conseguenza, la classe d'uso del suolo muterà da "produttiva" a "residenziale", e la relativa classe di danno varierà da D3 a D4. Di conseguenza:

- In termini di pericolosità, il sito in oggetto risulta classificato come P2-M (Alluvioni poco frequenti – media probabilità);
 - La classe di danno verrà incrementata a D4;
 - La vulnerabilità rimarrà invariata, pari a 1
- Applicando tali parametri alla matrice del rischio "B", al sito in oggetto sarà attribuita una classe di rischio R3 - Rischio Elevato, analoga all'attuale. Di conseguenza, con riferimento alla procedura suindicata, la classe di rischio idraulico del sito in oggetto non subirà variazioni a causa della realizzazione degli interventi indicati nella manifestazione di interesse riguardante il Lotto 1 – Comparto N3C.

Il documento di Valsat precisa che *"La scheda N3C prevede già l'esclusione della realizzazione di piani interrati"*.

Il documento di Valsat valuta l'intervento non in contrasto con l'art. 5.3 del PTCP (Terrazzi alluvionali) nè con gli art. 4.3 e 4.4 del PTCP (Fasce di tutela fluviale e fasce di pertinenza fluviale).

MOBILITA'

All'area oggetto della variante si accede da una strada privata con accesso dalla Via Tiro a Segno classificata nel RUE VC_P Strade urbane secondarie principali. L'ambito è lambito a Nord dalla Via Pirandello classificata nel RUE VU Strade urbane principali di penetrazione e distribuzione che si collega alla Via Tiro a segno tramite rotonda.

Il documento di Valsat non si ravvisa problematiche di traffico considerato il trascurabile incremento di 10 abitanti equivalenti, a cui corrisponde 250 mq di SU.

ARIA

La sorgente principale di emissioni in atmosfera è il traffico della Via Pirandello, ma vista la classificazione della strada resta di modesta entità. Non si rintracciano sorgenti puntuali di rilievo in prossimità. Il contesto in termini di qualità dell'aria è adeguato alla destinazione residenziale e, allo stesso modo la variante, tenuto conto anche delle modeste dimensioni, non altererà in modo significativo lo stato di qualità dell'aria.

RUMORE

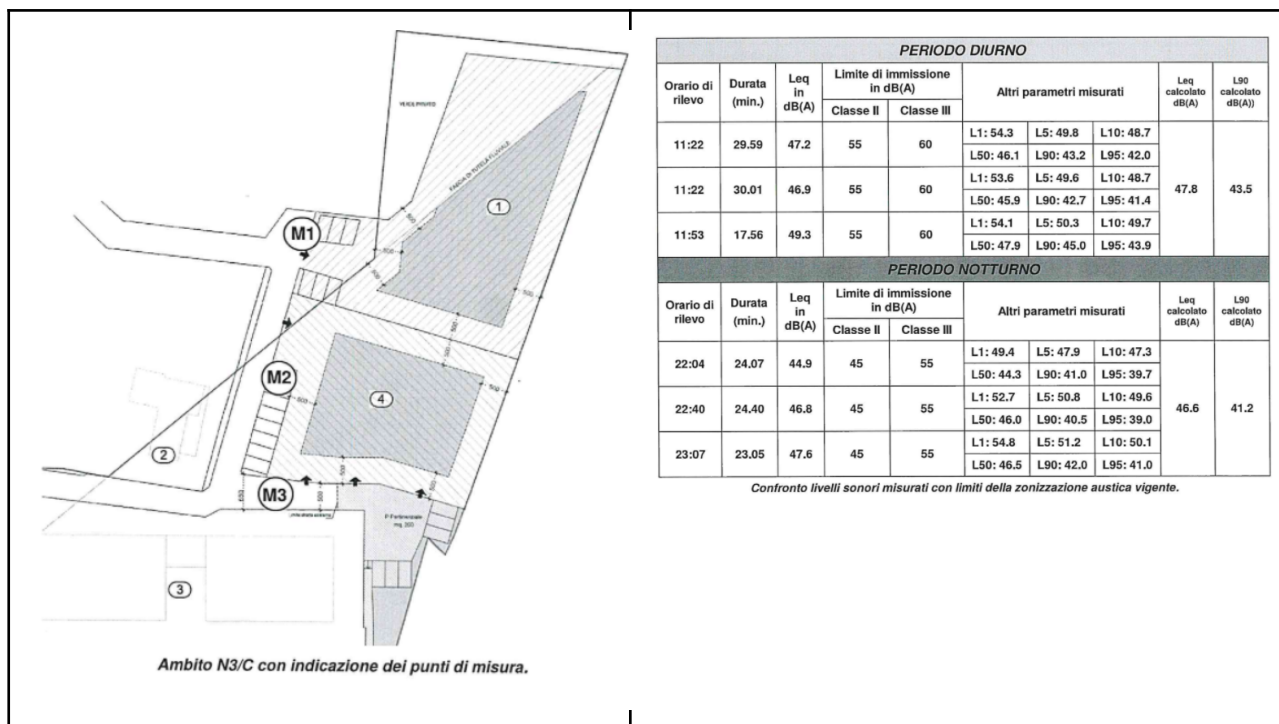
In risposta alle richieste di integrazioni è stata fornita una Valutazione del clima acustico per l'ambito N3C Pirandello - Via Tiro a Segno, effettuata nel 2018 (Allegato 1 aggiornato).

L'area è interessata dalle emissioni sonore causate dal rilevante traffico veicolare su via Pirandello. L'area in esame ricade in parte all'interno della fascia di pertinenza stradale.

Via Pirandello viene considerata assimilabile alle strade di scorrimento urbano con Limiti 65 db(A) diurno e 55 dB(A) notturno.

L'area è classificata in parte in III classe acustica e in parte in II classe acustica. Il lotto interessato dall'atterraggio della SU trasferita è classificato in II classe acustica.

I rilievi fonometrici sono stati effettuati il giorno 15/02/2018 per il periodo diurno e notturno.



La Valutazione di clima acustico specifica che: “pur considerando il Laeq come il parametro che caratterizza il rumore ambientale presente sul territorio, si osserva che i punti di misura, essendo ubicati nelle vicinanze di via Pirandello risultano sensibilmente influenzati dai contributi sonori associati al transito degli autoveicoli, che vanno a sovrapporsi al rumore esistente nell’area. Per tale motivo i valori rilevati di Laeq sono confrontati con i limiti associati alle infrastrutture stradali (limiti della fascia di pertinenza di una strada di tipo D sottotipo Db), mentre i valori misurati di L90 sono comparati con i limiti assoluti di immissione di zonizzazione”. In questo modo “si nota il sostanziale non superamento dei limiti della fascia di pertinenza stradale individuata per la vicina via Pirandello”.

Nel confronto con i limiti assoluti di immissione riferiti alla zonizzazione acustica si nota un sostanziale rispetto dei limiti di III classe sia diurni che notturni.

Non sono pertanto previste soluzioni tecniche di abbattimento del rumore, quali barriere. Come misura di attenzione a livello progettuale si darà maggiore considerazione all’isolamento acustico di facciata, tramite accurata scelta della parete, dei serramenti e delle finestre.

ELETTROMAGNETISMO

Il documento di Valsat riporta che non ci sono condizionamenti dal punto di vista dell’inquinamento elettromagnetico.

VERDE

Tutte le dotazioni di verde pubblico vengono monetizzate. Il documento di Valsat individua un interesse pubblico nella monetizzazione di verde pubblico molto elevata (notevolmente maggiore dello standard di legge). Considerato che nelle immediate vicinanze dell’ambito si trovano aree verdi pubbliche di notevole estensione (parco Lungofiume, Parco Acque Minerali, Parco Aviatori d’Italia), la monetizzazione in luogo della realizzazione in loco risulta di maggiore utilità generale, anche in considerazione della previsione di espansione del Parco Acque Minerali contenuta nel POC vigente, per la quale occorre individuare le risorse necessarie.

AMBITO N128: SERBATOIO ZOLINO (SU in aumento = +220 mq)

L'ambito di medie dimensioni si trova nel margine nord-ovest del Capoluogo (quartiere Zolino) ed è ricompreso nel perimetro del territorio urbanizzato.

La proprietà ha presentato recentemente richiesta di Permesso di costruire convenzionato per dare avvio all'attuazione dell'ambito.

Destinazione del PSC: AUC Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali



Elementi quantitativi:

	scheda vigente	variante
ST	3.967 mq	3.967 mq
SU	800 mq	1.020 mq
Indice di utilizzazione territoriale Ut	0,20	0,26
verde pubblico	3.000 mq (da realizzare e cedere nell'ambito D_N.4)	da cedere + 825 mq
Parcheggio pubblico	monetizzazione per 160 mq	monetizzazione + 44 mq

Vincoli

PTCP

Controllo degli apporti acqua art. 4.8

Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura Art. 5.3 (Area di ricarica di tipo B)

A Area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche Art. 6.14

Unità di paesaggio artt. 3.1 e 3.2

PGRA

scenario di pericolosità P1 per il reticolo primario (torrente Santerno) e P2 per il reticolo secondario di pianura

PSC

Potenzialità archeologica livello 2

Aree di ricarica diretta della falda (tipo B) (art. 3.1.10 NTA del PSC)

Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura (art. 3.1.10 NTA del PSC)

Fasce di rispetto strade (art. 4.1.3 NTA del PSC)

SUOLO E SOTTOSUOLO

E' stata presentata una Relazione geologica (Allegato 2) che fa riferimento ad una campagna di indagini geognostiche con n° 7 prove penetrometriche statiche (CPT), nonché nell'esecuzione di n.2 indagini geofisiche tomografiche condotte con metodologia HVSR a stazione singola, finalizzate a determinare le caratteristiche della risposta sismica locale del sito in oggetto e a stimare la velocità delle onde di taglio (V_{seq}).

Il substrato dopo il primo metro di terreno rimaneggiato è caratterizzato da depositi prevalentemente argillosi.

Il geologo ritiene che nel sottosuolo dell'area in esame non siano presenti condizioni predisponenti l'insorgere di fenomeni di liquefazione dei terreni in caso di evento sismico.

Per quanto riguarda il sistema suolo-sottosuolo sono stati svolti gli approfondimenti sui terreni dell'area da trasformare, prescritti per la fase di pianificazione dalla normativa regionale relativamente alle problematiche sismiche e alla potenziale liquefazione dei terreni.

ACQUE

Il rispetto dell'invarianza idraulica viene rinviato alla fase di progettazione dell'intervento, con verifica da effettuare prima del rilascio del titolo edilizio.

La verifica di coerenza con l'art. 5.3 del PTCP (aree di ricarica indiretta della falda di tipo B) è rimandata alla fase di progettazione dell'intervento e la verifica che il 35% della superficie territoriale ricadente in zona B sia permeabile è rinviata alla fase del rilascio del titolo edilizio.

La verifica di coerenza con la Direttiva per la sicurezza idraulica nei sistemi idrografici di pianura nel bacino del Reno (Pericolosità P2 per il reticolo secondario) è rinviata alla fase di progettazione dell'intervento.

La verifica del carico idraulico aggiuntivo e dei conseguenti interventi per lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue è rinviata alla fase del rilascio del titolo edilizio con acquisizione del parere del Consorzio di bonifica.

MOBILITÀ

All'area oggetto della variante si accede dalla Via Tinti classificata nel RUE VC_B Altre strade urbane locali. Non si ravvisano problematiche di traffico considerato il trascurabile incremento di 7 abitanti equivalenti, a cui corrisponde 220 mq di SU.

ARIA

La principale sorgente emittente rintracciabile è di natura lineare, rappresentata dalla linea ferroviaria al margine nord seppure senza essere direttamente adiacente all'ambito. Il contesto in termini di qualità dell'aria è adeguato alla destinazione residenziale e, allo stesso modo la variante, tenuto conto anche delle modeste dimensioni, non altererà in modo significativo lo stato di qualità

dell'aria.

RUMORE

L'area è classificata in II Classe acustica.

Le principali sorgenti sonore nell'immediato intorno dell'area e potenzialmente impattanti sul futuro edificio sono:

- la viabilità interna al comparto;
- le attività svolte nei vari edifici;
- la viabilità sulla Via Tinti;
- la linea ferroviaria (a 130 m in direzione nord)

La verifica di clima acustico in seguito alle trasformazioni previste e l'adozione delle conseguenti misure di mitigazione e/o di protezione degli edifici è rimandata alla fase di rilascio del titolo edilizio. Nelle integrazioni del 16/06/2021 il Comune di Imola, in risposta alla richiesta di integrazioni della CM BO ha specificato che "Per quanto riguarda la verifica del rispetto dei limiti acustici per gli ambiti N128 e N155, le rispettive schede nell'Allegato 1 al Tomo III del RUE prevedono che, prima del rilascio del titolo edilizio, debba essere effettuata la verifica del clima acustico a seguito delle trasformazioni previste e la realizzazione di adeguate misure di mitigazione e/o protezione degli edifici. Ciò risulta indicato anche nel Documento di Valsat, rispettivamente alle pagine 36 e 51".

ELETTROMAGNETISMO

Ai margini dell'area è presente l'impianto WIND TRE BO203

Il documento di Valsat valuta che non ci sono condizionamenti dal punto di vista dell'inquinamento elettromagnetico.

AMBITO N155: BERGULLO SUD (SU in aumento = +150 mq)

L'ambito di medie dimensioni si trova nel margine sud-est del Capoluogo al confine con la zona agricola ed è ricompreso nel perimetro del territorio urbanizzato

Stato: non attuato

Destinazione del PSC: AUC Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali





Elementi quantitativi:

	scheda vigente	variante
ST	6.279 mq	6.279 mq
SU	750 mq	900 mq
Indice di utilizzazione territoriale Ut	0,12	0,14
verde pubblico	monetizzazione per 750 mq	monetizzazione + 120 mq
Parcheggio pubblico	200 mq	+ 150 mq

PTCP

Controllo degli apporti acqua art. 4.8

Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura Art. 5.3 (Area di ricarica di tipo B)

Terrazzi alluvionali Artt. 5.2 e 5.3

Sistema collinare Artt. 3.2 7.1 e 10.8

A Area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche Art. 6.14

Unità di paesaggio artt. 3.1 e 3.2

Ambiti a prevalente alta vocazione produttiva agricola Art. 11.9

PGRA

NO

PSC

Potenzialità archeologica livello 2 (art. 2.2.6 NTA del PSC)

Sistema collinare (art. 2.1.15 NTA del PSC)

Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura (art. 3.1.10 NTA del PSC)

Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B) (art. 3.1.9 NTA del PSC)

Terrazzi alluvionali (art. 3.1.9 NTA del PSC)
Scarpate (art. 3.2.5 NTA del PSC)
Fasce di rispetto strade (art. 4.1.3 NTA del PSC)

RUMORE

L'area interessata dalla variante è classificata in III Classe acustica.

Le principali sorgenti sonore nell'immediato intorno dell'area e potenzialmente impattanti sul futuro edificio sono:

- la viabilità interna al comparto;
- le attività svolte nei vari edifici;
- la viabilità sulla Via Bergullo;
- Autodromo Enzo e Dino Ferrari (275 m dall'impianto)

La verifica di clima acustico in seguito alle trasformazioni previste e l'adozione delle conseguenti misure di mitigazione e/o di protezione degli edifici è rimandata alla fase di rilascio del titolo edilizio. Nelle integrazioni del 16/06/2021 il Comune di Imola, in risposta alla richiesta di integrazioni della CM BO ha specificato che "Per quanto riguarda la verifica del rispetto dei limiti acustici per gli ambiti N128 e N155, le rispettive schede nell'Allegato 1 al Tomo III del RUE prevedono che, prima del rilascio del titolo edilizio, debba essere effettuata la verifica del clima acustico a seguito delle trasformazioni previste e la realizzazione di adeguate misure di mitigazione e/o protezione degli edifici. Ciò risulta indicato anche nel Documento di Valsat, rispettivamente alle pagine 36 e 51".

SUOLO E SOTTOSUOLO

E' stata presentata una Relazione geologica (Allegato 3) redatta nel dicembre 2020

E' stata quindi condotta una campagna di indagini geognostiche e geofisiche, articolata nell'esecuzione di:

- n.1 sondaggio geognostico a carotaggio continuo (S1);
- n.5 prove penetrometriche statiche con punta meccanica (CPT);
- n.3 registrazioni di microtremori condotte con metodologia HVSR a stazione singola;
- n.1 indagine geofisica in array, condotta con metodologia MASW/Re.Mi;

finalizzata alla redazione di uno Studio di Microzonazione Sismica.

Sono presenti terreni limo-argillosi fino a circa - 13 m, poi seguono ghiaie.

ACQUE

Il rispetto dell'invarianza idraulica viene rinviato alla fase di progettazione dell'intervento, con verifica da effettuare prima del rilascio del titolo edilizio.

La verifica di coerenza con l'art. 5.3 del PTCP (aree di ricarica indiretta della falda di tipo B) è rimandata alla fase di progettazione dell'intervento e la verifica che il 35% della superficie territoriale ricadente in zona B sia permeabile è rinviata alla fase del rilascio del titolo edilizio.

MOBILITÀ

All'area oggetto della variante si accede dalla Via Bergullo classificata nel RUE VLP Viabilità extraurbana locale principale. Non si ravvisano problematiche di traffico considerato il trascurabile incremento di 5 abitanti equivalenti, a cui corrisponde 150 mq di SU.

ARIA

La viabilità resta la sorgente principale, ma anch'essa è caratterizzata da un traffico modesto. Il contesto in termini di qualità dell'aria è adeguato alla destinazione residenziale e, allo stesso modo la variante, tenuto conto anche delle modeste dimensioni, non altererà in modo significativo lo

stato di qualità dell'aria.

ELETTROMAGNETISMO

Il documento di Valsat riporta che non ci sono condizionamenti dal punto di vista dell'inquinamento elettromagnetico

AMBITO N107: VIA NIGRISOLI (SU in aumento = +250 mq)

L'ambito di medie dimensioni si trova nel margine Ovest del capoluogo ed è ricompreso nel perimetro del territorio urbanizzato



L'ambito è in corso di attuazione con Permesso di costruire convenzionato, la cui convenzione urbanistica è stata stipulata in data 10/2/2020 con atto Notaio Damascelli rep. 27434/17652; contestualmente sono state cedute al Comune le aree sulle quali verranno realizzate le opere di urbanizzazione in forza del Permesso di Costruire n. 1/2020: parcheggio pubblico (844 mq), verde pubblico (1.200 mq) e passaggio pubblico tra parcheggio e pista ciclabile.

In sede di conferenza dei servizi per il rilascio del PdC predetto, sono stati acquisiti i pareri di ARPAE Distretto di Imola, Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale, Area Blu spa, Hera spa e Inrete, Hera Luce srl.

Destinazione del PSC: AUC Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali

Elementi quantitativi:

	scheda vigente	variante
ST	6.469 mq	6.469 mq
SU	1.600 mq	1.850 mq
Indice di utilizzazione	0,25	0,29

territoriale Ut		
verde pubblico	1.200 mq e monetizzazione per 1.250 mq	monetizzazione + 200 mq
Parcheggio pubblico	500 mq (il progetto prevede un parcheggio di 844 mq)	da realizzare + 50 mq

PTCP

Controllo degli apporti acqua art. 4.8

Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura Art. 5.3 (Area di ricarica di tipo A)

Terrazzi alluvionali Artt. 5.2 e 5.3

A Area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche Art. 6.14

Unità di paesaggio artt. 3.1 e 3.2

PGRA

P2 – M alluvioni poco frequenti per il reticolo secondario di pianura (Consorzio Romagna Occidentale)

PSC

Potenzialità archeologica livello 2 (art. 2.2.6 NTA del PSC)

Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura (art. 3.1.10 NTA del PSC)

Aree di ricarica diretta della falda (tipo A) (art. 3.1.9 NTA del PSC)

Terrazzi alluvionali (art. 3.1.9 NTA del PSC)

Fasce di rispetto strade (art. 4.1.3 NTA del PSC)

RUMORE

L'area interessata dalla variante è classificata in parte in III Classe acustica e parte in IV Classe acustica e si trova all'interno della fascia A di pertinenza acustica della Via della Costituzione (Asse Attrezzato).

Le principali sorgenti sonore nell'immediato intorno dell'area e potenzialmente impattanti sul futuro edificio sono:

- la viabilità interna al comparto;
- la viabilità sulla Via della Costituzione (Asse Attrezzato)
- le attività svolte nei vari edifici;
- la viabilità sulla Via Nigrisoli.

La documentazione previsionale di clima acustico è stata presentata a corredo del permesso di costruire delle opere di urbanizzazioni (Allegato 4).

SUOLO E SOTTOSUOLO

E' stata presentata una Relazione geologica con caratterizzazione sismica (Allegato 4) redatta nel dicembre 2020

Direttamente in sito è stata realizzata una campagna di indagini geognostiche articolata nella realizzazione di n° 2 prove penetrometriche statiche con piezocono (CPTU) e di n° 2 indagini geofisiche tomografiche condotte con metodologia HVSR a stazione singola finalizzate a determinare la velocità delle onde di taglio (Vseq).

Il substrato è caratterizzato da limi e argille fino a circa -3.5 metri, seguono poi circa 10 m di ghiaie. Sulla base dei risultati delle indagini geognostiche svolte, si ritiene che, nel sottosuolo del sito in oggetto, non siano presenti condizioni potenzialmente predisponenti l'insorgere di fenomeni di liquefazione in caso di evento sismico, in quanto la falda è stata rilevata a - 13,80 m dal p.c. e le litologie sottostanti tendono ad essere limoso-argillose.

Per quanto riguarda il sistema suolo-sottosuolo sono stati svolti gli approfondimenti sui terreni dell'area da trasformare, prescritti per la fase di pianificazione dalla normativa regionale relativamente alle problematiche sismiche e alla potenziale liquefazione dei terreni.

ACQUE

Il rispetto dell'invarianza idraulica viene rinviato alla fase di progettazione dell'intervento, con verifica da effettuare prima del rilascio del titolo edilizio.

L'ambito si trova in area di ricarica diretta della falda di tipo A. Il documento di Valsat specifica che "Trattandosi di un ambito ricadente all'interno del territorio urbanizzato non vale l'obbligo di raggiungimento della quota di permeabilità del suolo non inferiore al 45% della superficie territoriale complessiva prevista per le aree a destinazione residenziale (art. 5.3. comma 2 del PTCP).

La superficie permeabile dell'intervento risulta essere comunque superiore al 20% della superficie fondiaria nel rispetto di quanto previsto dall'art. 3.5.2 delle NTA del RUE.

Nella Valsat aggiornata è stato inoltre specificato che:

- Relativamente al PSAI Santerno l'area oggetto di variante risulta esterna alle aree vincolate.
- Sul permesso di costruire delle opere di urbanizzazione il Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale ha espresso parere con nota del 18/6/2019 (acquisito al prot. 24181 del 18/6/2019) favorevole con prescrizioni, che si allega.
- La verifica del carico idraulico aggiuntivo ha comportato la progettazione di un sistema di tubazioni interrato per garantire un volume equivalente a quanto richiesto per la laminazione delle acque meteoriche secondo le norme e i parametri previsti dal PTCP

MOBILITA'

All'area oggetto della variante si accede dalla Via Nigrisoli classificata nel RUE VC_B Altre strade urbane locali. Si tratta di una strada a fondo cieco. Non si ravvisano problematiche di traffico considerato il trascurabile incremento di 8 abitanti equivalenti, a cui corrisponde 250 mq di SU.

La verifica di coerenza con la fascia di tutela stradale è rinviata alla fase di progettazione dell'intervento e al rilascio del titolo edilizio

ARIA

L'ambito si colloca in un tessuto urbano particolarmente urbanizzato ed a destinazione prevalentemente residenziale. La principale sorgente di emissioni in aria è certamente il traffico circolante sulla viabilità limitrofa, specialmente l'Asse Attrezzato, che corre in trincea lungo tutto il margine Est. Il contesto in termini di qualità dell'aria è adeguato alla destinazione residenziale e, allo stesso modo la variante, tenuto conto anche delle modeste dimensioni, non altererà in modo significativo lo stato di qualità dell'aria.

ELETTROMAGNETISMO

Il documento di Valsat valuta che non ci sono condizionamenti dal punto di vista dell'inquinamento elettromagnetico

AMBITO N163: VIA VILLA (SU in aumento = + 57 mq)

L'ambito di piccole dimensioni si trova nel quartiere Zolino, con accesso da via Villa, costituisce un lotto di completamento (Sf= 853 mq) ed è ricompreso nel perimetro del territorio urbanizzato.



Stato: non attuato

Destinazione del PSC: AUC Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali

Elementi quantitativi:

	scheda vigente	variante
ST	853 mq	853 mq
SU	250 mq	307 mq
Indice di utilizzazione territoriale Ut	0,29	0,36
verde pubblico	monetizzazione di 200 mq	monetizzato + 46 mq
Parcheggio pubblico	monetizzazione di 50 mq	monetizzato + 11 mq

PTCP

Controllo degli apporti acqua art. 4.8

Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura Art. 5.3 (Area di ricarica di tipo B)

A Area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche Art. 6.14

Unità di paesaggio artt. 3.1 e 3.2

PGRA

P1 - L per il reticolo primario (Santerno)

P2 – M alluvioni poco frequenti per il reticolo secondario di pianura

PSC

Potenzialità archeologica livello 2 (art. 2.2.6 NTA del PSC)

Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura (art. 3.1.10 NTA del PSC)

Fasce di rispetto strade (art. 4.1.3 NTA del PSC)

RUMORE

L'area interessata dalla variante è classificata in II Classe acustica.

Le principali sorgenti sonore nell'immediato intorno dell'area e potenzialmente impattanti sul futuro edificio sono:

- le attività svolte nei vari edifici;
- la viabilità sulla Via Villa.

La verifica di clima acustico in seguito alle trasformazioni previste e l'adozione delle conseguenti misure di mitigazione e/o di protezione degli edifici è rimandata alla fase di rilascio del titolo edilizio

SUOLO E SOTTOSUOLO

E' stata presentata una Relazione geologica (Allegato 5) datata giugno 2017. Per la valutazione della fattibilità geologica del lotto in esame si è eseguita una indagine stratigrafico-geotecnica locale ed una indagine sismica puntuale con tre Prove Penetrometriche Statiche (C.P.T. 1, 2 e 3) e una misura tromografica.

Sul lotto in esame è presente materiale di riporto sino alla profondità di 1 metro; da -1,00 a -5,00 sono presenti Argille Limose mediamente consistenti, da -5,00 a -12,00/-15,00 sono presenti Argille Limose consistenti/molto consistenti.

Il geologo afferma che non si registrano particolari limitazioni ma che in fase di progettazione di qualsiasi intervento edificatorio diretto occorrerà eseguire una indagine stratigrafica diretta (sondaggio stratigrafico a rotazione continua) che dovrà essere spinta sino a profondità di 20 m dal p.c. e che individui il tetto delle ghiaie e ne esplori le caratteristiche geotecniche.

Per quanto riguarda il sistema suolo-sottosuolo sono stati svolti gli approfondimenti sui terreni dell'area da trasformare, prescritti per la fase di pianificazione dalla normativa regionale relativamente alle problematiche sismiche e alla potenziale liquefazione dei terreni.

ACQUE

Il rispetto dell'invarianza idraulica viene rinviato alla fase di progettazione dell'intervento, con verifica da effettuare prima del rilascio del titolo edilizio.

La verifica del carico idraulico aggiuntivo e dei conseguenti interventi per lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue è rinviata alla fase del rilascio del titolo edilizio con acquisizione del parere del Consorzio di bonifica.

MOBILITÀ

All'area oggetto della variante si accede dalla Via Villa classificata nel RUE VC_B Altre strade urbane locali.

ARIA

La viabilità resta la sorgente principale, ma anch'essa è caratterizzata da un traffico modesto

ELETTROMAGNETISMO

Il documento di Valsat riporta che non ci sono condizionamenti dal punto di vista dell'inquinamento elettromagnetico

AMBITO N58: VIA LUGHESE SUD

L'ambito di medio-grandi dimensioni (Sup. ambito: 59.297 mq) si trova in zona agricola a Est della zona industriale di Imola.

L'attività estrattiva di ghiaia alluvionale in questa cava, convenzionata negli anni Ottanta, si è conclusa da tempo con il ritorno all'uso agricolo seppur in un'area ribassata e gli obblighi convenzionali sono stati completamente assolti. Successivamente con la Variante parziale I di PRG approvata con deliberazione CC n. 88 del 14/05/2007 è stato creato l'ambito speciale N58 che in zona agricola consente il recupero ambientale mediante il ritombamento con rifiuti speciali non pericolosi tra quelli previsti nell'allegato 1 suballegato 1 del DM 05/02/98. Per tale attività è stata rilasciata AUA (Autorizzazione Unica Integrata) da ARPAE con atto prot. n. DET-AMB-2018-4848 del 24/09/2018 alla ditta CTI srl, volturata a Recter srl come da atto di ARPAE prot. n. PDET-AMB-2019-4789 del 10/10/2019.

Stato: in corso di attuazione.

Attualmente è in corso l'attività di recupero ambientale come da AUA (Autorizzazione Unica Ambientale) rilasciata da ARPAE con atto prot. n. DET-AMB-2018-4848 del 24/09/2018 alla ditta CTI srl, volturata a Recter srl come da atto di ARPAE prot. n. PDET-AMB-2019-4789 del 10/10/2019, atti che si allegano.

Destinazione del PSC: AVP ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva



Con la variante si propone l'Inserimento di una nuova attività di lavorazione e deposito di materiale ligneo-cellulosico in una parte dell'ambito (perimetrata in rosso) esterna alla fascia di pertinenza fluviale che riguarda il 20% della superficie totale, in aggiunta all'attività attualmente in corso di ritombamento con rifiuti speciali non pericolosi tra quelli previsti nell'allegato 1 suballegato 1 del DM 05/02/98 autorizzata con AUA.

PTCP

Controllo degli apporti acqua art. 4.8

Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura Artt. 5.2 e 5.3

Fasce di pertinenza fluviale Art. 4.4

A Area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche Art. 6.14

Unità di paesaggio artt. 3.1 e 3.2

Ambiti a prevalente alta vocazione produttiva agricola Art. 11.9

PGRA

P2 per il reticolo primario (Santerno) e P2 reticolo secondario (Consorzio Romagna Occidentale)

PSC

Potenzialità archeologica livello 2 (art. 2.2.6 NTA del PSC)

Aree di concentrazione dei materiali archeologici (art. 2.2.3 NTA del PSC)

Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura (art. 3.1.10 NTA del PSC)

Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B) (art. 3.1.9 NTA del PSC)

Fasce di pertinenza fluviale (art. 3.1.3 NTA del PSC)

Fasce di rispetto strade (art. 4.1.3 NTA del PSC)

RUMORE

L'area interessata dalla variante è classificata prevalentemente in III Classe acustica ed in parte in IV Classe con la relativa fascia di pertinenza acustica della Via Lughese

ACQUE

Relativamente al PSAI Santerno - Titolo II - Rischio Idraulico e Assetto della Rete Idrografica l'area oggetto di variante risulta esterna alle aree vincolate.

MOBILITÀ

All'area oggetto della variante si accede dalla Via Lughese classificata nel RUE VEC Viabilità extraurbana secondaria di rilievo intercomunale

ELETTROMAGNETISMO

Non ci sono condizionamenti dal punto di vista dell'inquinamento elettromagnetico.

PIANO DI MONITORAGGIO

Il monitoraggio sarà effettuato dall'Amministrazione comunale e sarà così articolato:

Componente ambientale: Verde

Indicatore: mq di superficie di verde pubblico realizzato e ceduto

Frequenza: ad ogni permesso di costruire

Obiettivo: 100% pari a 825 mq

Componente ambientale: Mobilità

Indicatore: mq di parcheggio pubblico realizzato e ceduto

Frequenza: ad ogni permesso di costruire

Obiettivo: 100% pari a 80 mq

CONSIDERATO INOLTRE CHE:

sono pervenuti i pareri dai soggetti competenti in materia ambientale di cui si riporta una sintesi:

AZIENDA USL di Imola (parere del 22/03/2021, allegato al PG/2021/75297) esprime le seguenti considerazioni:

Ambito N3C PIRANDELLO-VIA TIRO A SEGNO

Viene aumentata la superficie per Abitazioni da 1.180 mq a 1.430 mq nel contempo tutto l'aumento del verde pubblico viene monetizzato: ciò sembra in contrasto con un obiettivo d'ambito di aumentare le aree verdi del quartiere.

Ambito N58 VIA LUGHESE SUD

Viene richiesto di utilizzare le aree di ex cava anche per l'interramento di materiale ligneo/cellulosico. Si prende atto del Parere contrario di ARPAE

Ambito: N 107 VIA NIGRISOLI

L'aumento della capacità edificatoria e la costruzione di nuovi fabbricati residenziali rappresenta una criticità data dalla presenza di Via della Cooperazione, strada con elevato traffico veicolare.

Si richiede di valutare nella progettazione degli edifici le caratteristiche di isolamento acustico in facciata e prevedere adeguate misure di mitigazione del rumore per le aree di pertinenza esterna degli edifici.

ARPAE - APAM – Distretto di Imola (parere del 9/03/2021, allegato al PG/2021/75297) esprime il seguente parere e prescrizioni:

Oggetto n.1 Pirandello - via Tiro a Segno

esprime parere favorevole alla modifica proposta con le seguenti prescrizioni:

- le trasformazioni previste in aumento per l'Ambito N3C siano oggetto di verifica previsionale di clima acustico e realizzazione di adeguate misure di mitigazione e/o protezione degli edifici ad uso residenziale, oltre che verifica del carico idraulico aggiuntivo e realizzazione dei conseguenti interventi per lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue. Per quanto concerne la verifica previsionale del clima acustico dovrà essere presa in considerazione anche la sorgente Autodromo, distante c.a. 400 metri dall'area oggetto di intervento, assumendo come valore di immissione sonora 6-22 il valore di LAeq 68 dB(A) misurati al sedime del circuito (si precisa che LAeq 68 dB(A) nella fascia oraria 6 – 22 corrisponde a LAeq 70 dB(A), ovvero il valore limite previsto dal DPR 304/20021, nella fascia oraria 9 – 18,30.
- le trasformazioni previste in aumento per l'Ambito N128 siano limitate alla porzione di area posta all'esterno della fascia acustica di pertinenza dell'infrastruttura ferroviaria, ubicata in Classe II dalla vigente Classificazione Acustica comunale e siano oggetto di verifica previsionale di clima acustico e realizzazione di adeguate misure di mitigazione e/o protezione degli edifici ad uso residenziale, oltre che verifica del carico idraulico aggiuntivo e realizzazione dei conseguenti interventi per lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue.
- le trasformazioni previste in aumento per l'Ambito N155 siano oggetto di verifica previsionale di clima acustico e realizzazione di adeguate misure di mitigazione e/o protezione degli edifici ad uso residenziale, oltre che verifica del carico idraulico aggiuntivo

e realizzazione dei conseguenti interventi per lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue. Per quanto concerne la verifica previsionale del clima acustico dovrà essere presa in considerazione anche la sorgente Autodromo, distante c.a. 250 metri dall'area oggetto di intervento, assumendo come valore di immissione sonora 6-22 il valore di LAeq 68 dB(A) misurati al sedime del circuito.

Oggetto n.2 via Nigrisoli

esprime parere favorevole alla modifica proposta riconfermando le prescrizioni di cui alla nota Arpae PG/2019/103328 del 01/07/2019, oltre che la verifica del carico idraulico aggiuntivo e realizzazione dei conseguenti interventi per lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue.

Nel parere del 2019 (Allegato 4) Arpae esprime parere favorevole alla realizzazione del progetto in questione con le seguenti prescrizioni:

1. in sede di progettazione esecutiva occorrerà prevedere una disposizione planivolumetrica degli edifici che allontani il più possibile la facciata degli stessi dalla principale sorgente sonora, costituita dal traffico incidente sull'Asse Attrezzato;
2. dovrà essere privilegiata la progettazione, sulle facciate est e sud-est degli edifici, di ambienti acusticamente meno sensibili, con particolare riferimento al periodo notturno, l'utilizzo di finestrate con vetri ad alta efficienza di isolamento acustico e prive di tapparelle avvolgibili con cassonetti che possono rappresentare una possibile via di propagazione all'interno degli ambienti abitativi del rumore esterno prodotto dall'infrastruttura stradale.
3. dovrà inoltre essere assicurato il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al D.P.C.M. 05/12/97.

Oggetto n.3 - via Villa

esprime parere favorevole alla modifica proposta con la prescrizione che sia presentata per l'intero lotto, comprensivo della SU in aumento, una valutazione previsionale di clima acustico finalizzata a verificare e garantire il rispetto dei valori limite di immissione assoluti previsti per la Classe II dalla vigente Classificazione Acustica Comunale

Oggetto n.4 via Lughese Sud

osserva che al momento il recupero ambientale dell'ex cava non è ancora completato e pertanto l'area in questione risulta ancora vincolata alle disposizioni del Piano Attività Estrattive (PAE). Inoltre come ben specificato nell'AUA il recupero ambientale è finalizzato a riportare l'ambito ad un suo uso esclusivamente agricolo e non ad un utilizzo, seppur parziale, di attività produttive.

Esprime pertanto **PARERE CONTRARIO** alla modifica proposta.

Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale (parere del 19/04/2021, allegato al PG/2021/75297) si esprime in merito all'ambito N107 "via Nigrisoli", in quanto gli ambiti N3C "Pirandello – via Tiro a Segno", N155 "Bergullo SUD" e N58 "via Lughese SUD" ricadono al di fuori del comprensorio di pianura in quanto hanno come recapito delle acque meteoriche e reflue corsi d'acqua diversi dagli scoli di bonifica consorziali.

N107 "via Nigrisoli"

L'ambito ricade nel bacino del canale di bonifica consorziale "Gambellara"; per il suddetto comparto il Consorzio ha già espresso parere favorevole (prot. 5348 del 18.06.2019), con prescrizioni.

Poiché l'incremento della SU (Superficie Utile) e di SA (Superficie Accessoria) residenziale comporta una riduzione dell'area a verde, in fase di presentazione del nuovo progetto sarà necessario aggiornare i dispositivi di laminazione atti a trattenere il volume minimo ai fini dell'invarianza idraulica, come previsto all'art. 20 delle norme di Attuazione del Piano Stralcio. Permangono naturalmente le prescrizioni riportate nel succitato parere.

Nel parere del 18/06/2019 (Allegato 4), il Consorzio comunica - che sulla base dei disposti di cui all'art. 5, comma 7 della Direttiva per la Sicurezza idraulica nei sistemi idrografici di Pianura nel bacino del Reno, le aree in oggetto possono essere definite come aree a bassa probabilità di

inondazione per tempi di ritorno critici superiori ai 50 anni ed inferiori ai 100 anni, ritenendo che possano verificarsi esondazioni, derivanti dalla rete idraulica consorziale, con un tirante d'acqua pari a +0.20 m riferiti alla quota dell'esistente rotonda in via Nigrisoli nel fronte dell'area di intervento, identificato nella tavola progettuale DG03 in data Marzo 2019, alla quota 0.00 m. Pertanto, ai fini del non incremento del rischio idraulico, la progettazione dei nuovi immobili dovrà tener conto della quota sopra indicata.

Preso atto che nel progetto allegato alla domanda di cui sopra sono state previste strutture idrauliche in grado di invasare un volume d'acqua pari a 263 metri cubi, conformi a quelli previsti dai disposti di cui all'art. 20 delle norme d'Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico, dell'Autorità di Bacino del Reno esprime, per quanto di competenza, fatti salvi i diritti di terzi e solo dal punto di vista idraulico, parere favorevole in ordine allo scarico delle acque meteoriche nell'esistente rete di scolo, alla condizione che il proponente, prima dell'inizio dei lavori, completi il progetto con la seguente documentazione:

- 1) dimostrazione della portata di scarico finale, che non dovrà risultare superiore a 15 litri/secondo per ogni ettaro di superficie di intervento;
- 2) indicazione delle opere e dimensionamento delle stesse per lo smaltimento delle acque meteoriche nei lotti privati, essendo dotati di porzioni interrato, che dovranno essere disconnesse dalla rete di scarico principale

N60 "via I Maggio"

L'ambito ricade anch'esso nel bacino del canale di bonifica consorziale "Gambellara". Poiché per il suddetto comparto la variante 4 al RUE comporta una riduzione della SU (Superficie Utile) residenziale e di conseguenza non si ravvede un incremento della superficie impermeabile rispetto a quanto previsto nel progetto già autorizzato, si esprime parere favorevole alla suddetta variante.

Consorzio della Bonifica Renana (parere del 11/03/2021, allegato al PG/2021/75297) in riferimento agli ambiti N128 - Serbatoio Zolino e N163 - Via Villa, che ricadono all'interno del comprensorio di propria competenza, rilascia parere idraulico in cui sottolinea l'importanza che:

- si dia applicazione a quanto disposto dal PSAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Reno in materia di "Invarianza Idraulica" (art. 20 delle Norme di Piano);
- si dia applicazione a quanto disposto dal D.Lgs 49/2010, con cui è stata recepita la Direttiva 2007/60/CEE, che ha introdotto il Piano di Gestione del Rischio Alluvione (PGRA);
- vengano tutelate le fasce di rispetto dei canali di bonifica in funzione di quanto definito dal Regolamento consortile "Per la Conservazione, la Polizia delle Opere di Bonifica e la Disciplina delle Acque";
- si provveda a richiedere al Consorzio scrivente il parere idraulico in materia di scarichi secondo quanto definito dalla L.R. 4 del 2007.

HERA SPA - INRete Distribuzione Energia (parere del 19/04/2021, allegato al PG/2021/75297) esprime il proprio nulla osta alla Variante.

Agenzia per la sicurezza territoriale e protezione civile - Servizio Area Reno e Po di Volano (parere del 23/04/2021, allegato al PG/2021/75297) prescrive il rispetto delle distanze indicate nel R.D. n. 523/1904 all'art. 96. Ricorda che le stesse sono inderogabili, in particolare si rammenta la fascia dei 4 metri dal ciglio sponda dei rii che deve rimanere libera da ogni piantumazione per consentire gli interventi di manutenzione.

In merito al Rio Palazzi sottolinea che è necessaria una attenta indagine idrologica e idraulica al fine di valutare le reali portate affluenti nel rio a seguito di tutti gli scarichi di acque bianche previste e il censimento degli stessi e che non potrà rilasciare alcuna autorizzazione prima della redazione della suddetta valutazione.

Le prescrizioni del R.D. valgono su tutti i rii interessati dagli interventi proposti.

Per quanto riguarda la compatibilità degli interventi con il P.G.R.A. si ricorda che le norme di riferimento sono quelle del P.S.A.I.

Laddove fosse previsto un parere dell'Autorità di Bacino ai fini del rilascio del provvedimento finale

di autorizzazione, licenza, nulla osta da parte dell'Amministrazione competente, questo è sostituito da una verifica, redatta a firma di un tecnico abilitato, utile ad accertare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico e il livello di rischio esistente.

Non hanno espresso parere:

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio

ATERSIR

Autorità di bacino distrettuale del fiume Po

Si esprime il seguente

CONTRIBUTO IN MERITO ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

La presente Variante 4 al RUE prevede trasferimenti di capacità edificatoria residenziale per un valore di 927 mq di SU (Superficie utile) in ambiti di RUE, posti quindi nel territorio urbanizzato, derivanti:

- 370 mq da Accordo ex art. 18 LR 20/2000
- 557 mq da altri ambiti di RUE

In sede di richiesta di integrazioni la CM BO ha chiesto di chiarire che la presente variante non è finalizzata alla successiva presentazione di Accordi Operativi ai sensi dell'art. 38 della LR 24/2017 e ss.mm.ii attraverso i quali è possibile attuare solo previsioni in coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti.

La Relazione aggiornata riporta che la Variante è necessaria per l'attuazione di alcune delle manifestazioni di interesse presentate a seguito dell'Avviso pubblico di Manifestazione di interesse per la selezione delle proposte da attuarsi mediante Accordi operativi ai sensi dell'Art. 4 della LR 24/2017" (approvato con atto del Commissario Straordinario con i poteri della giunta n. 196 del 9/07/2020) ed approvate con DCC n. 63 del 29/12/2020, esecutiva, avente ad oggetto "Delibera di indirizzo ai sensi dell'art. 4 comma 2 L.R. 21/12/2017 n. 24 e approvazione degli esiti della selezione inerente l'avviso pubblico di manifestazione di interesse".

In risposta alla prima richiesta di chiarimento della CM BO, viene specificato che: "Tutti gli oggetti della presente Variante 4 al RUE riguardano la disciplina particolareggiata di parti del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 33 comma 4 bis della LR 520/2000 e pertanto come esplicitato nella delibera di adozione della Variante verranno seguite le procedure di cui all'art. 34 della LR 20/2000 e smi".

A questo riguardo si rileva che l'Avviso pubblico ("Manifestazione di interesse per la selezione delle proposte da attuarsi mediante Accordi operativi ..."), che ha dato origine alle istanze oggetto della presente variante al RUE, specifica chiaramente che gli interventi oggetto delle Manifestazioni di interesse saranno realizzati tramite Accordi operativi. Lo stesso Avviso pubblico inoltre, all'art. 9, prevedeva che "*Le Manifestazioni di interesse presentate dovranno essere, a pena di esclusione, (...omissis..) coerenti con gli strumenti urbanistici vigenti*".

La CM BO ha chiesto inoltre di chiarire se il diritto edificatorio derivante dall'Accordo ex art. 18 sia già in disponibilità del privato a seguito di approvazione del POC o sue varianti o altro strumento urbanistico adottato e approvato ai sensi del comma 3 dell'art. 18 della LR 20/2000.

A questo proposito, in sede di integrazioni, è stato specificato che: "*L'Accordo ex art. 18 tra il Comune di Imola e la ditta SOGEI sorto a seguito della demolizione dell'ex cinema Astoria e la non utilizzazione completa della capacità edificatoria disponibile, prevedeva entro 24 mesi dalla sottoscrizione (10/09/2012) da parte della SOGEI la cessione gratuita al Comune di Imola di locali finiti per mq 100 a fronte del trasferimento di mq 1500 di Su residenziale in un ambito di proprietà*

della SOGEI. (...). Di questi 1.500 mq, una parte (800 mq) è già stata utilizzata e rimangono da "far atterrare" 700 mq. In sede di adozione del POC 2017-2022 con deliberazione consiliare n. 184 del 21/12/2017 il diritto edificatorio di 700 mq è stato inserito in ambiti di RUE; ma in sede di controdeduzione ed approvazione, avvenuta con deliberazione consiliare n. 68 del 04/06/2019, l'atterraggio è stato ridotto a 300 mq".

Si deduce quindi che i 370 mq che con la presente Variante vengono fatti "atterrare" negli ambiti in oggetto non sono previsti dagli strumenti urbanistici vigenti.

Per gli aspetti di cui sopra, si rimanda alla Città metropolitana la verifica di coerenza della presente Variante rispetto alla normativa vigente.

In generale si rileva che con la presente variante viene incrementata la capacità edificatoria di ambiti già caratterizzati da diverse tutele e fragilità ambientali. Il documento di Valsat non approfondisce gli impatti riferiti a queste fragilità e, nonostante le richieste di integrazioni, ne rimanda in buona parte la valutazione alla fase di rilascio dei titoli abilitativi.

Si rileva inoltre che in tutti gli ambiti di "atterraggio", è prevista la monetizzazione delle dotazioni di verde pubblico legate agli incrementi di capacità edificatoria.

Si rileva infine che quasi tutte le aree di "atterraggio" delle nuove capacità edificatorie (N128, N155, N107, N163), pur essendo classificate dal PSC come ambiti urbani consolidati, sono, allo stato attuale, terreni inedificati a permeabilità profonda. Si sottolinea l'incongruenza, che si traduce anche nell'applicazione delle norme proprie degli AUC in aree che non ne hanno le caratteristiche.

OGGETTO N. 1 - Ambito N3C: PIRANDELLO – VIA TIRO A SEGNO

Con la Variante si trasferiscono complessivamente 620 mq di SU provenienti da:

- 370 mq da Accordo ex art. 18 LR 20/2000 del 10/09/2012
- 250 mq dall'ambito N64: VIA MONTANARA PEDAGNA SUD a destinazione residenziale, con vincolo paesaggistico.

nei seguenti ambiti di RUE:

- 220 mq di SU (Superficie utile) residenziale nell'ambito di RUE N128: SERBATOIO ZOLINO residenziale ubicato nel quartiere Zolino;
- 150 mq di SU (Superficie utile) nell'ambito di RUE N155: BERGULLO SUD, a destinazione residenziale, posto a sud della Città di Imola.
- 250 mq di SU residenziale nell'ambito di RUE N3C: PIRANDELLO – VIA TIRO A SEGNO ubicato a sud del centro storico di Imola

L'interesse pubblico viene individuato nel "ridurre il carico urbanistico in una zona soggetta a vincolo paesaggistico (Ambito N64)".

In nessuno dei tre ambiti di "atterraggio" è stato verificato il rispetto dell'invarianza idraulica, rimandando la verifica alla fase di rilascio del titolo edilizio.

Gli atterraggi sono inoltre previsti tutti in area di ricarica della falda diretta e indiretta, particolarmente pregiati dal punto di vista ecosistemico.

Per l'ambito di "atterraggio" N3C, la motivazione di interesse pubblico non appare coerente, visto che si tratta di un'area in fascia di tutela e pertinenza fluviale, terrazzo alluvionale e Area di ricarica diretta della falda (tipo A) e quindi in questo caso il trasferimento di SU risulta peggiorativo rispetto allo stato vigente.

L'ambito N3C è interessato da uno scenario di pericolosità P2 per il torrente Santerno e la Relazione di asseverazione rischio idraulico evidenzia che con l'intervento la classe di danno verrà incrementata da D3 a D4 e non dichiara il non incremento del rischio idraulico.

In tale area, oltre a essere già esclusa la realizzazione di piani interrati, considerato che l'area

ricade in P2 -M per il reticolo principale (Santerno) e che il rischio R3 – Rischio Elevato in questo caso innegabilmente aumenta, pur non essendoci un salto di classe, perché la popolazione residente è più vulnerabile di quella produttiva, è necessario applicare l'art. 28 della vigente Variante di Coordinamento tra PGRA e PSAI, che recita:

“Nelle aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (P3) o poco frequenti (P2), le amministrazioni comunali, oltre a quanto stabilito dalle norme di cui ai precedenti Titoli del presente piano, nell'esercizio delle attribuzioni di propria competenza opereranno in riferimento alla strategia e ai contenuti del PGRA e, a tal fine, dovranno :

a) aggiornare i Piani di emergenza ai fini della Protezione Civile, conformemente a quanto indicato nelle linee guida nazionali e regionali, specificando lo scenario d'evento atteso e il modello d'intervento per ciò che concerne il rischio idraulico.

b) assicurare la congruenza dei propri strumenti urbanistici con il quadro della pericolosità d'inondazione caratterizzante le aree facenti parte del proprio territorio, valutando la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico, facendo riferimento alle possibili alternative localizzative e all'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone esposte.

c) consentire, prevedere e/o promuovere, anche mediante meccanismi incentivanti, la realizzazione di interventi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità alle inondazioni di edifici e infrastrutture.”

La sostenibilità non può pertanto prescindere dalla valutazione–del tirante idrico atteso e delle conseguenti misure da adottare per la riduzione della vulnerabilità dell'area nonché dal rispetto dell'invarianza idraulica, che non possono essere rinviati ad una fase successiva.

Si rileva che la Valutazione del 2018, non è firmata da Tecnico Competente in Acustica Ambientale iscritto all'ENTECA, come richiesto dalla normativa.

Nel merito dei contenuti, in base alle informazioni riportate nel documento di Valsat, emerge che il lotto di “atterraggio” è classificato in II classe acustica, pertanto con limiti 55/45 dBA. Le misure effettuate nel 2018 evidenziano superamenti del limite notturno di seconda classe. La valutazione non effettua nessuna simulazione relativa alla geometria dell'edificio da costruire, pertanto non è dato sapere se, e in quale misura, i limiti normativi possano essere rispettati.

Gli edifici si inseriscono in ambito urbano pertanto devono essere rispettati i limiti di legge più stringenti.

Si ritiene che la valutazione acustica presentata sia estremamente carente sia dal punto di vista tecnico che da quello formale, in quanto non considera le geometrie degli edifici esistenti e di progetto, dati di traffico aggiornati, l'impatto dell'Autodromo in periodo attivo, avendo a riferimento la II classe di assegnazione.

La sostenibilità acustica non è quindi dimostrata.

La monetizzazione di tutto il verde pubblico, come evidenziato anche nel parere di AUSL, è in contrasto con l'obiettivo d'ambito di aumentare le aree verdi del quartiere.

Data la mancata valutazione delle principali matrici ambientali a fronte di una estrema fragilità dell'area, soprattutto dal punto di vista della tutela delle acque, si ritiene il trasferimento di SU all'Ambito N3C non sostenibile.

Per quanto riguarda l'ambito di “atterraggio” N128, non è dimostrata la sostenibilità dell'intervento dal punto di vista idraulico, nè in termini di rispetto dell'invarianza, nè di rischio idraulico. L'area infatti ricade in base al PGRA in uno scenario P1 per il reticolo principale e nello scenario P2 per il reticolo secondario.

In particolare la criticità dovuta al reticolo di bonifica richiede la realizzazione di uno studio idraulico che dimostri il non aggravio delle condizioni di rischio, adottando misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone esposte, rispettando il tirante idrico atteso per la messa in sicurezza dell'edificio.

Come ulteriore eventuale criticità idraulica da valutare si rileva la presenza, nell'area di intervento di un tratto tombato dello scolo Calderino.

Dalla relazione geologica del luglio 2019 emerge la presenza di un seminterrato con piano di posa a -2,8 m dal piano di campagna, ma non viene dimostrato che tali opere non interferiscano con le dinamiche di ricarica delle acque presenti in tale area, in quanto Area di ricarica di tipo B.

Non è stata effettuata la verifica di clima acustico e quindi la sostenibilità acustica non è dimostrata.

Per quanto riguarda l'ambito di "atterraggio" N155, non è stata effettuata la verifica di clima acustico e quindi la sostenibilità acustica non è dimostrata.

Il rispetto dell'invarianza idraulica viene rinviato alla fase di progettazione dell'intervento, con verifica da effettuare prima del rilascio del titolo edilizio.

La verifica di coerenza con l'art. 5.3 del PTCP (aree di ricarica indiretta della falda di tipo B) è rimandata alla fase di progettazione dell'intervento e la verifica che il 35% della superficie territoriale ricadente in zona B sia permeabile è rinviata alla fase del rilascio del titolo edilizio.

Quindi la sostenibilità idraulica e idrogeologica non è dimostrata.

OGGETTO N. 2 - Ambito N107: VIA NIGRISOLI

Con la Variante si trasferiscono 250 mq di SU (Superficie utile) e 220 mq di SA (Superficie Accessoria) residenziale dall'ambito di RUE R19A: PONTICELLI NORD ubicato nella frazione di Ponticelli, all'ambito di RUE N107: VIA NIGRISOLI nel capoluogo di Imola, entrambi a destinazione residenziale.

L'ambito di "atterraggio" N107 si trova in Area di ricarica diretta della falda (tipo A) e su Terrazzo alluvionale.

In considerazione dello scenario P2-M relativo al reticolo di bonifica (bacino del Rio Gambellara), è necessario adottare misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone esposte, così come prescritto anche nel parere rilasciato dal Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale. In particolare ai fini del non incremento del rischio idraulico, la progettazione dei nuovi immobili dovrà tener conto del tirante d'acqua pari a +0.20 m, riferiti alla quota dell'esistente rotonda in via Nigrisoli nel fronte dell'area di intervento, identificato nella tavola progettuale DG03 Marzo 2019, alla quota 0.00 m.

Pertanto dovrà essere adeguata la quota del piano terra del progetto.

Il medesimo parere si esprime positivamente sul volume d'acqua di laminazione proposto, con le seguenti prescrizioni, che vengono qui ribadite:

- dimostrazione della portata di scarico finale, che non dovrà risultare superiore a 15 litri/secondo per ogni ettaro di superficie di intervento;
- indicazione delle opere e dimensionamento delle stesse per lo smaltimento delle acque meteoriche nei lotti privati, essendo dotati di porzioni interrate, che dovranno essere disconnesse dalla rete di scarico principale.

La sostenibilità idraulica e idrogeologica non è dimostrata.

OGGETTO N. 3. - Ambito N163: VIA VILLA

Con la Variante si trasferiscono 57 mq di SU (Superficie utile) residenziale dall'ambito di RUE N60: VIA I MAGGIO all'ambito di RUE N163: VIA VILLA. Il primo, a destinazione mista residenziale – commerciale – produttiva, è ubicato a confine con la zona industriale mentre il secondo a destinazione residenziale è ubicato all'interno del quartiere Zolino del capoluogo.

Per l'ambito di "atterraggio" N163, non è stata effettuata la verifica di clima acustico e quindi la sostenibilità acustica non è dimostrata.

Nella Valsat non è dimostrata la sostenibilità dell'intervento dal punto di vista idraulico, nè in termini

di rispetto dell'invarianza, nè di rischio idraulico. L'area infatti ricade in base al PGRA in uno scenario P1 per il reticolo principale e nello scenario P2 per il reticolo secondario, costituito dal Rio Calderino e dal Torrente Correcchio.

In particolare la criticità dovuta al reticolo di bonifica richiede la realizzazione di uno studio idraulico che dimostri il non aggravio delle condizioni di rischio attuale, adottando misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone esposte, e il rispetto del tirante idrico atteso per la messa in sicurezza dell'edificio.

OGGETTO N. 4 - Ambito N57: VIA LUGHESE SUD

Con la Variante si consente nell'ambito N58, in aggiunta all'attività ritombamento con rifiuti speciali non pericolosi (in corso), l'attività di lavorazione (triturazione e vagliatura) di materiale ligneo-cellulosico di origine agroforestale con la condizione che vengano utilizzate le medesime strutture presenti per il recupero ambientale di cui all'AUA rilasciata, pertanto senza realizzazione di alcun volume aggiuntivo. La parte destinata alla nuova attività della superficie di circa 12.000 mq occuperebbe il 20% della superficie complessiva dell'ambito.

In risposta a una richiesta di integrazioni della CM BO è stato chiarito che l'ambito N58 è ubicato in territorio rurale.

Per quanto riguarda il PGRA l'area ricade nello scenario P2-M Alluvioni poco frequenti per entrambi i reticoli per cui l'eventuale localizzazione di un'attività produttiva dovrebbe essere supportata da uno studio idraulico finalizzato a verificare una diminuzione del rischio idraulico segnalato.

In riferimento all'AUA vigente si prende atto che il progetto di recupero ambientale dell'ex cava MALSICURINA, ad oggi non ancora completato, è finalizzato a riportare l'ambito ad un suo uso esclusivamente agricolo.

Non è quindi ammesso un utilizzo, seppur parziale, per attività produttive.

Si concorda con il parere contrario espresso da ARPAE APAM in relazione a questo oggetto di variante.

Valgono inoltre tutte le prescrizioni già espresse dai soggetti competenti in materia ambientale.

PER LA RESPONSABILE
AREA AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI METROPOLITANA
Patrizia Vitali¹

L'INCARICO DI FUNZIONE VALUTAZIONI AMBIENTALI²
PAOLA CAVAZZI
(lettera firmata digitalmente)³

¹ Ai sensi del Codice di Amministrazione Digitale vigente ed in virtù della deliberazione del Direttore Generale di ARPAE Emilia-Romagna n. 113 del 17 dicembre 2018 con cui è stato confermato alla Dott.ssa Patrizia Vitali l'incarico di Responsabile dell'Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana.

² Det. n.-2019-873 del 29/10/2019 AACM: Approvazione dell'assetto organizzativo di dettaglio dell'Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana a seguito del recepimento degli incarichi di funzione istituiti per il triennio 2019-2022. Conferimento incarichi di funzione.

³ Documento prodotto e conservato in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'Amministrazione Digitale" nella data risultante dai dati della sottoscrizione digitale. L'eventuale stampa del documento costituisce copia analogica sottoscritta con firma a mezzo stampa predisposta secondo l'articolo 3 del D.Lgs n. 39/93 e l'articolo 3 bis, comma 4 bis del Codice dell'Amministrazione Digitale.