

---

**Area Pianificazione Territoriale  
Servizio Pianificazione Urbanistica**

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**OGGETTO:**

**VARIANTE PER MODIFICHE NORMATIVE E  
CARTOGRAFICHE.**

**AL REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE)  
n. 4/2021**

adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 23  
del 28/01/2021

del Comune di  
**Imola**

**PROCEDIMENTO:**

Formulazione RISERVE in applicazione della disciplina transitoria di cui ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017 e contestuali valutazioni ambientali

Bologna, 26 luglio 2021

## INDICE

### 1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

#### **1.1. CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE**

### 2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

#### **2.1. Modalità di attuazione delle previsioni edificatorie residenziali ammesse con la variante**

#### **2.2. Le tutele ambientali del PTCP**

#### **2.3. L'inserimento di attività di lavorazione (triturazione e vagliatura) di materiale ligneo-cellulosico di origine agroforestale in territorio rurale AVP**

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

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

#### **3.1. Premessa**

#### **3.2. Gli esiti della consultazione**

#### **3.3. Le conclusioni**

### 4. GLI ALLEGATI

## 1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

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

Relativamente al RUE, la normativa (art. 33, comma 4-bis, della L.R. 20/2000) prevede che, nel caso in cui contenga la disciplina particolareggiata del territorio, esso debba essere sottoposto al procedimento di approvazione previsto per il POC di cui all'art. 34 della L.R. 20/2020. Le seguenti riserve sono quindi riferite alle previsioni della variante al RUE relative alla disciplina particolareggiata del territorio da rendere maggiormente coerenti con il PSC o con prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale più ampio.

Tra questi si richiama in particolare il PTM adottato dalla Città metropolitana con Delibera del Consiglio metropolitano n. 42 del 23 dicembre 2020 e successivamente approvato con delibera del Consiglio metropolitano n. 16 del 12 maggio 2021 ed in vigore dal 26 maggio 2021.

### 1.1. CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

Con la presente variante 4/2021 al RUE, adottata dal Comune di Imola con delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 28/01/2021, si propongono quattro modifiche normative che riguardano unicamente l'Allegato 1 al Tomo III del RUE “Ambiti soggetti a disciplina speciale”.

Di seguito si elencano le quattro proposte e gli ambiti interessati per ognuna di esse. Le proposte 1, 2 e 3 riguardano ambiti in corso di trasformazione, attualmente classificati in AUC\_B, per i quali il RUE prevede la trasformazione in AUC\_A4 a seguito del completamento dell'attuazione:

- proposta 1 N64: via Montanara Pedagna sud. (PIIP approvato con D.C.C. n. 135 del 21/07/2010 e Variante 1 G.C. n. 200 del 30/10/2012. Convenzione: Notaio Toschi Rep. 9638/4968 del 13/12/2010).

N3C: Pirandello – via Tiro a Segno. (Permesso di costruire convenzionato.

Convenzione: Notaio Tassinari Rep. 37356/4565 del 09/09/2010).

N128: Serbatoio Zolino. (Permesso di costruire convenzionato, convenzione non riportata).

N155: Bergullo Sud (Permesso di costruire convenzionato, convenzione non riportata).

Vengono trasferiti complessivamente 620 mq di SU (Superficie utile) provenienti rispettivamente per una quota pari a 370 mq da Accordo ex art. 18 LR 20/2000 del 10/09/2012 e 250 mq dall'ambito N64 (poiché è presente un vincolo paesaggistico), per destinarli per una quota pari a 250 mq di SU residenziale all'ambito di N3C ubicato a sud del centro storico di Imola, 220 mq di SU (Superficie utile) residenziale all'ambito di RUE N128 residenziale ubicato nel quartiere Zolino e 150 mq di SU (Superficie utile) all'ambito di RUE N155, a destinazione residenziale, posto a sud della Città di Imola.

- proposta 2

R19A: Ponticelli Nord. (PIIP approvato con D.C.C. n. 136 del 21/07/2010.

Convenzione: Notaio Toschi Rep. 10365/5357 del 13/04/2011)

N107: via Nigrisoli. (Permesso di costruire convenzionato, convenzione non riportata).

Si trasferiscono 250 mq di SU (Superficie utile) e 220 mq di SA (Superficie Accessoria) residenziale dall'ambito di RUE R19A ubicato nella frazione di

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

- proposta 3 relativa agli ambiti:  
N60: via I Maggio. In parte AUC\_A4 e in parte ASP\_C (PIIP approvato con D.C.C. n. 50 del 18/04/2012, convenzione: Notaio Barisone rep. 45671/9899 del 29/05/2015  
N163: via Villa. (Permesso di costruire convenzionato, convenzione non riportata). Anche per questa proposta si intende trasferire 57 mq di SU residenziale dall'ambito di RUE N60, all'ambito di RUE N163. 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.
- proposta 4 relativa all'ambito:  
N58: via Lughese Sud  
La proposta 4 riguarda un ambito (N58) di medio-grandi dimensioni (Sup. ambito: 59.297 mq) localizzato nel PSC in Ambito ad Alta Vocazione Produttiva, in zona agricola ad Est della zona industriale di Imola costituito da un'area di ex cava parzialmente ribassata accessibile dalla via Lughese. Attualmente vi è in corso un'attività di recupero ambientale mediante ritombamento con rifiuti speciali non pericolosi tra quelli previsti nell'allegato 1 suballegato 1 del DM 05/02/98, autorizzata con AUA n. 4848 del 2018.  
Con la Variante 4 si intende dare seguito alla proposta della ditta Recter srl, di consentire, in aggiunta all'attività 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.  
Per le tre proposte costituite da trasferimento di capacità edificatoria residenziale, negli ambiti ove la capacità edificatoria "atterra" la variante al RUE in esame prevede che siano garantiti gli standard (parcheggi pubblici e verde pubblico nelle quantità minime fissate dall'art. A-24 della L.R. 20/2000 e dall'art. 35 comma 3 della LR 24/2017 per gli interventi residenziali, pari a 30 mq per abitante.

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

Nel caso di variante al RUE, la Città Metropolitana può formulare riserve relativamente alle previsioni che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore.

Riconoscendo in termini generali la coerenza della variante al RUE, con il PSC vigente, si esprimono di seguito alcune puntuali considerazioni.

### **2.1. Modalità di attuazione delle previsioni edificatorie residenziali ammesse con la variante**

Prendendo atto che l'amministrazione comunale mette in relazione la presente variante con 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", si chiede di specificare negli elaborati di variante al RUE che la stessa non è finalizzata alla successiva presentazione di Accordi Operativi ai sensi dell'art. 38 della LR 24/2017 e ss.mm.ii poiché la procedura di cui all'art. 4 comma 1 della L. R. n. 24/2017 consente di dare attuazione esclusivamente alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti al momento di entrata in vigore della legge regionale.

Inoltre, con riferimento alle aree disciplinate da Piani particolareggiati di Iniziativa Privata tuttora vigenti, si chiede di specificare nelle schede normative del RUE l'eventuale

necessità di procedere anche con le varianti agli stessi secondo le procedure di legge ed esplicitandone le modalità.

Sulla base delle considerazioni sulle **modalità di attuazione delle previsioni edificatorie residenziali ammesse con la variante**, si formula la seguente

### **Riserva 1**

Si chiede di specificare negli elaborati di variante al RUE che la stessa non è finalizzata alla successiva presentazione di Accordi Operativi ai sensi dell'art. 38 della LR 24/2017 nonchè, con riferimento alle aree disciplinate da Piani particolareggiati di Iniziativa Privata tuttora vigenti, l'eventuale necessità di procedere anche con le varianti agli stessi secondo le procedure di legge ed esplicitandone le modalità.

### **2.2. Le tutele e vincoli della pianificazione sovraordinata**

In via generale, si rileva che molti degli ambiti oggetto di trasferimenti di capacità edificatorie sono interessati da vincoli e tutele derivanti dal sistema della pianificazione sovraordinata, con particolare riferimento all'assetto idraulico e alla tutela delle acque.

Da tale constatazione emerge la necessità di segnalare alcuni aspetti come di seguito specificato:

- L'ambito N107 - via Nigrisoli ricade in area con pericolosità P2 rispetto al PGRA per il reticolo secondario di pianura. Richiamando il parere di ARPAE AACM, è quindi necessario integrare la scheda di RUE con la prescrizione che venga eseguito, prima del rilascio del titolo edilizio, in caso di intervento diretto, o in sede di variante al Piano particolareggiato, uno studio idraulico, asseverato da tecnico abilitato, finalizzato a dimostrare la non sussistenza del rischio alluvioni. Tale studio idraulico dovrà essere redatto secondo le indicazioni e prescrizioni fornite dal Consorzio di Bonifica. L'ambito N107 - via Nigrisoli è inoltre incluso in Zona A di protezione delle acque sotterranee e in Terrazzo alluvionale. La scheda normativa dovrà quindi specificare che dovrà essere garantito il rispetto degli artt. 5.2 e 5.3 e dell'allegato "O" del PTCP (Allegato A del PTM "Norme e cartografie del PTCP costituenti Piano Regionale di Tutela delle acque"), prevedendo nello specifico il mantenimento del 45% di permeabilità della Superficie Territoriale (ST) degli interventi.
- Per l'ambito N128 - Serbatoio Zolino, richiamando il parere di ARPAE AACM, è necessario integrare la scheda di RUE con la prescrizione che venga eseguito, prima del rilascio del titolo edilizio, uno studio idraulico, asseverato da tecnico abilitato, finalizzato a dimostrare la non sussistenza del rischio alluvioni, adottando misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone esposte, rispettando il tirante idrico atteso per la messa in sicurezza dell'edificio. L'ambito ricade in Zona B di protezione delle acque sotterranee la superficie permeabile da garantire sarà pari al 35% in coerenza con gli art. 5.2 e 5.3 del PTCP (Allegato A del PTM "Norme e cartografie del PTCP costituenti Piano Regionale di Tutela delle acque").
- Negli ambiti N163 - via Villa e N155 – Bergullo sud che ricadono in Zona B di protezione delle acque sotterranee la superficie permeabile da garantire sarà pari al 35% in coerenza con gli art. 5.2 e 5.3 del PTCP (Allegato A del PTM "Norme e cartografie del PTCP costituenti Piano Regionale di Tutela delle acque").
- L'ambito N3C - Pirandello – via Tiro a Segno è interessato dalla fascia perfluviale di cui all'art. 21 del PTM ed in particolare dalla Fascia di pertinenza fluviale disciplinata dal PSAI e delle Fasce di tutela fluviale di cui all'art. 4.3 del PTCP – Allegato B del PTM). L'ambito inoltre è incluso in area con pericolosità P2 per il reticolo principale rispetto al PGRA.  
Si fa presente che tale ambito era stato incluso nel PSC e nel RUE con una scheda normativa specifica in virtù di una previsione urbanistica pregressa già conformata. La scheda di RUE quindi si limita a confermare esclusivamente le

quantità e la configurazione vigente al momento di formazione del nuovo strumento (PSC/RUE).

Le ulteriori capacità edificatorie proposte con la presente Variante al RUE e il conseguente aumento del carico urbanistico non si ritengono coerenti con le disposizioni del PSC e con gli obiettivi di tutela fissati dalla pianificazione sovraordinata (PSAI, PTPR e PTM) per tali tipologie di aree, estremamente sensibili dal punto di vista ambientale.

Si richiama infatti l'art. 18 del PSAI che in merito alle fasce di pertinenza fluviale comma 3 ammette l'attuazione delle previsioni edificatorie contenute negli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione del PSAI stesso, ossia al 27 giugno 2001 nonché la previsione di nuovi fabbricati all'interno del territorio urbanizzato, come definito negli strumenti urbanistici alla data del 27 giugno 2001 (si veda l'art. 4 del PSAI).

Relativamente alla porzione di ambito inclusa in fascia di tutela fluviale si rimanda all'art. 4.3 del PTCP, che recepisce e integra l'art. 17 del PTPR, il quale ammette interventi sulle costruzioni legittimamente in essere qualora definito ammissibile dallo strumento urbanistico comunale e finalizzato al miglioramento della fruibilità e alla valorizzazione ambientale dell'ambito fluviale e interventi all'interno del Territorio Urbanizzato alla data del 29 giugno 1989 (data di entrata in salvaguardia del PTPR).

Si chiede quindi di subordinare la proposta di variante relativa all'ambito N3C alla verifica del rispetto di tali disposizioni normative derivanti dalla pianificazione sovraordinata e si richiamano inoltre tutte le prescrizioni e i condizionamenti contenuti nei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento ad ARPAE APAM e AACM.

Sulla base delle considerazioni sulle **tutele e vincoli della pianificazione sovraordinata**, si formula la seguente

## **Riserva 2**

Si chiede di integrare le schede di RUE con le prescrizioni derivanti dalle tutele e vincoli della pianificazione sovraordinata (PGRA, PTM, PSAI, PTPR).

### **2.3. Attività di lavorazione di materiale ligneo-cellulosico di origine agroforestale in territorio rurale**

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 (Ambito AVP del PSC) costituito da un'area di ex cava parzialmente ribassata e attualmente interessata da un'attività di recupero ambientale mediante ritombamento con rifiuti speciali non pericolosi tra quelli previsti nell'allegato 1 sub-allegato 1 del DM 05/02/98, autorizzata con AUA n. 4848 del 2018, si richiama integralmente quanto espresso nel parere di ARPAE APAM e ARPAE AACM.

Si chiede pertanto di stralciare l'oggetto n. 4 dalla Variante al RUE.

Sulla base delle considerazioni sull'**attività di lavorazione di materiale ligneo-cellulosico di origine agroforestale in territorio rurale** si formula la seguente

## **Riserva 3**

Richiamando i pareri contrari di ARPAE APAM E AACM, si chiede di stralciare l'oggetto n. 4 dalla Variante al RUE.

## **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 delle riserve al RUE, previa acquisizione delle osservazioni presentate. Inoltre, la Direttiva Regionale approvata con D.G.R. n. 1795 del 31/10/2016 "Approvazione della direttiva per lo svolgimento delle funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione della L.R. n. 13 del 2005. Sostituzione della direttiva approvata con DGR n. 2170/2015", prevede che L'Area Autorizzazioni e Concessioni AAC Metropolitana di ARPAE predisponga una relazione istruttoria, propedeutica al Parere motivato, nella quale si propone il parere in merito alla valutazione ambientale e la invia alla Città Metropolitana.

### **3.2. Gli esiti della consultazione**

Sono pervenuti alla Città Metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL, ARPAE, Consorzio di Bonifica Renana, Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale ed HERA, Regione Emilia Romagna - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile - Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile Ravenna. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla ValSAT in esame, pur condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale.

Si prende atto, inoltre che nel periodo di pubblicazione della ValSAT, sessanta giorni a partire dal 3 marzo 2021, sono arrivate quattro osservazioni non di carattere ambientale da parte dei soggetti attuatori degli ambiti oggetto di variante.

### **3.3. Le conclusioni**

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, **la Città Metropolitana di Bologna esprime una valutazione ambientale positiva sulla ValSAT del RUE in relazione agli oggetti n. 1, 2 e 3, condizionata** al recepimento delle valutazioni 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 in merito alla valutazione ambientale" predisposta da AAC Metropolitana di ARPAE (allegato A).

**La Città Metropolitana di Bologna esprime inoltre una valutazione ambientale negativa sulla ValSAT della Variante al RUE in relazione all'oggetto n. 4, richiamando integralmente** i pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella "proposta di parere in merito alla valutazione ambientale" predisposta da AAC Metropolitana di ARPAE (allegato A).

## **4. GLI ALLEGATI**

- A) proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da ARPAE – AACM;
- B) parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (art. 5, L.R. n. 19/2008).

La Responsabile  
Servizio Pianificazione  
Urbanistica  
Ing. Mariagrazia Ricci  
(firmato digitalmente)

Il Funzionario Tecnico  
Arch. Maria Luisa Diana  
(firmato digitalmente)

