

AREA Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

Piano Operativo Comunale (POC) 2017 - 2022

**del Comune di
IMOLA**

Delibera di adozione del Consiglio Comunale n. 177 del 21.12.2017

PROCEDIMENTO:

Riserve ai sensi dell'art. 3, comma 5 della LR n. 24/2017

Espressione delle contestuali valutazioni ambientali,
ai sensi dell'art. 5, comma 7, L.R. n. 20/2000

Bologna, 30 ottobre 2018

Allegato n. 1 all'Atto del Sindaco metropolitano di Bologna

Prot. n. 59443 del 30.10.2018 – Fasc. 8.2.2.7/8/2018

Premessa

La L.R. 24 /2017 sulla “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, in vigore dal 1 gennaio 2018, principalmente finalizzata al contenimento del consumo di suolo ed alla promozione del riuso e della rigenerazione urbana, definisce i nuovi strumenti urbanistici comunali, con contenuti innovativi rispetto ai previgenti, indicandone i relativi procedimenti di approvazione. La suddetta normativa ammette altresì, all'art. 3, comma 5, la possibilità di completare il procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici adottati prima della sua entrata in vigore, secondo la disciplina previgente.

Pertanto la Città metropolitana esprime le seguenti riserve, ai sensi dell'art. 34 della Legge Regionale n. 20/2000 e smi, sulle previsioni del POC che contrastano con i contenuti del PSC.

1. CONTENUTI DELLA PROPOSTA

Il POC di Imola contiene importanti obiettivi di rigenerazione urbana di aree dismesse, di qualificazione dello spazio urbano e di potenziamento del sistema dei servizi pubblici e delle infrastrutture per la mobilità. Parallelamente, sulla base dell'analisi dei fabbisogni abitativi e degli scenari di crescita demografica, l'Amministrazione Comunale avvia la programmazione di rilevanti quote del dimensionamento residenziale e produttivo del PSC, tutte concentrate nel capoluogo.

In particolare, nel POC sono inseriti circa 900 nuovi alloggi, di cui circa il 60% realizzabili in ambiti di nuovo insediamento ed il restante 40% in ambiti di riqualificazione urbana.

Relativamente al sistema produttivo, il POC prevede l'insediamento di circa 6 ha di Superficie utile produttiva e di oltre 4,5 ha di Superficie commerciale/terziaria.

Per i principali ambiti oggetto di POC, l'Amministrazione Comunale ha sottoscritto un accordo ai sensi dell'art. 18 della LR n. 20/00 con i soggetti privati interessati.

2. RISERVE

Premettendo che le proposte insediative del POC si collocano in un quadro di generale coerenza con gli indirizzi strategici del PSC, si segnalano di seguito alcune riserve volte a garantire una maggior aderenza su temi specifici.

1. Il dimensionamento residenziale

Prendendo atto della coerenza delle quantità proposte con il dimensionamento complessivo del PSC, si segnala che lo strumento in esame è stato concepito e adottato prima della entrata in vigore della nuova legge urbanistica regionale, che si pone come obiettivo prioritario il contenimento del consumo di suolo, verso un incentivo della riqualificazione e rigenerazione urbana.

Tenendo conto del mutamento del quadro normativo e delle ulteriori quantità messe in campo dall'Amministrazione Comunale successivamente all'approvazione del PSC, attraverso le recenti varianti al RUE e ai PUA/PP approvati, si ritiene opportuna una riduzione del dimensionamento del POC, sia residenziale che produttivo/commerciale, privilegiando l'attuazione degli ambiti di riqualificazione urbana e valutando la revisione delle previsioni insediative più impattanti dal punto di vista ambientale e territoriale, nell'ottica di garantire la piena sostenibilità dello strumento urbanistico e nel rispetto degli obiettivi introdotti dalla nuova legge urbanistica regionale. A tal proposito, si rimanda alle riserve n.2 sugli ambiti per nuovi insediamenti residenziali e n. 4 sul sistema produttivo e commerciale.

Al fine di garantire la completa riqualificazione delle aree ex artigianali a nord della ferrovia, interessate dal tracciato di diversi elettrodotti, l'Amministrazione comunale introduce un contributo di sostenibilità finalizzato al raggiungimento di almeno il 50%

dell'importo complessivamente stimato per l'interramento degli elettrodotti. Tale contributo è richiesto ai soggetti attuatori degli ambiti produttivi e di alcuni ambiti di riqualificazione (AR.2, AR.4, AR.5 e AR.10).

Condividendo l'approccio perequativo e la volontà di introdurre uno strumento efficace per garantire la fattibilità e l'efficacia delle trasformazioni proposte, si chiede valutare l'estensione del principio perequativo anche agli ambiti di nuovo insediamento, in modo da creare un legame diretto tra le nuove trasformazioni su area libera e la rigenerazione della città esistente, in coerenza con gli obiettivi della nuova legge urbanistica.

Sulla base delle valutazioni sopra riportate sul **dimensionamento residenziale** si formula la **RISERVA 1**:

Tenendo conto del mutamento del quadro normativo, si chiede una riduzione del dimensionamento del POC, sia residenziale che produttivo/commerciale, privilegiando l'attuazione degli ambiti di riqualificazione urbana e valutando la revisione delle previsioni insediative più impattanti dal punto di vista ambientale e territoriale.

2. Gli ambiti per nuovi insediamenti residenziali

Richiamando integralmente le considerazioni espresse in merito al dimensionamento del POC nella precedente riserva, si fornisce una valutazione sulle singole proposte di nuovo insediamento residenziale.

Le schede normative relative agli ambiti sono accompagnate da un Disegno Urbanistico Concertato DUC elaborato dai proponenti in sede di manifestazione di interesse. Rilevando una certa disomogeneità nel livello di approfondimento dei DUC nonché nell'attenzione agli aspetti legati alla qualità del progetto urbano (permeabilità, confort termico, fruibilità delle aree comuni, qualità edilizia, gestione acque, energia e rifiuti), si chiede di esplicitare nella norma del POC che, ferme restando le capacità edificatorie, gli usi, le quantità e tutti gli altri parametri urbanistici fissati dal POC, i DUC rappresentano degli schemi di assetto indicativi e passibili di ulteriori approfondimenti, soprattutto rispetto ai temi legati alla qualità del progetto urbano, preliminarmente alla successiva fase attuativa.

Si rileva che l'ambito ANS_C1.1 (N3B) Pirandello è interessato dalla fascia di pertinenza fluviale, disciplinata dall'art. 4.4 del PTCP. Tale ambito, frutto di una previsione del previgente Piano Regolatore Generale confermata nel PSC, è da considerarsi compatibile con le tutele presenti in virtù di quanto stabilito dall'art.4.3 comma g) del PTCP, che ammette l'attuazione delle previsioni di urbanizzazione e di edificazione contenute nei PRG vigenti al 11/02/2003. Si ricorda tuttavia che i provvedimenti di attuazione di tali previsioni sono sottoposti al parere dell'Autorità di Bacino, che si esprime in merito alla compatibilità e coerenza degli interventi con i propri strumenti di pianificazione.

Si fa presente inoltre che l'area interferisce con la zona di protezione delle acque superficiali e sotterranee di tipo A nonché con il terrazzo fluviale. E' pertanto necessario integrare il POC prescrivendo (art. 5.3. comma 6) il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 45% della superficie territoriale ricadente all'interno dei terrazzo e che una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi.

Si chiede pertanto di integrare il POC prescrivendo l'acquisizione del parere dell'Autorità di bacino ed indirizzando il PUA verso una progettazione che garantisca il rispetto delle condizioni di sicurezza idraulica e le percentuali minime richiamate, l'inserimento paesaggistico dell'ambito e la tutela dell'ambiente fluviale, eventualmente modificando il DUC con tali obiettivi.

Il POC contiene la proposta di incrementare la capacità edificatoria di 260 mq (4 alloggi) dell'ambito N3C Pirandello – Via Tiro a segno, posto immediatamente ad est dell'ambito ANS_C1.1 (N3B), anch'esso residuo del previgente Piano Regolatore Generale, ma al contrario dell'altra previsione, inserito nel PSC e RUE vigenti all'interno del territorio urbanizzato in virtù di una convenzione urbanistica del 2012. Considerando le problematiche ambientali dell'area analoghe a quelle dell'ambito C1.1, poiché interessata dalla fascia di pertinenza fluviale, dal terrazzo alluvionale e dalla zona di protezione delle acque superficiali e sotterranee di tipo A, si ribadisce che la conferma delle previsioni di PRG è stata ritenuta ammissibile in sede di elaborazione del PSC e del RUE esclusivamente in virtù delle possibilità ammesse dall'art. 4.3 comma g) del PTCP. Non si ritengono pertanto sostenibili incrementi del carico urbanistico. Le uniche varianti ammesse dalla normativa sovraordinata (PSAI e PTCP) sono quelle che consentano di migliorare sostanzialmente le condizioni di sicurezza idraulica e di migliorare significativamente l'inserimento paesaggistico e la tutela dell'ambiente fluviale.

Analogamente, per l'ambito N127 Ca' Nova Belvedere con il POC si prevede un incremento di capacità edificatoria di 440 mq (6 alloggi). Tale previsione, inserita in un costoso paesaggistico collinare di pregio, non risulta contigua al perimetro del territorio urbanizzato se non per un piccolo tratto a margine dell'area dell'autodromo e interferisce con il terrazzo alluvionale e con la zona di protezione delle acque superficiali e sotterranee di tipo B. Essa è stata inserita in sede di RUE come estensione del perimetro del territorio urbanizzato (nel previgente PRG era individuata come zona agricola E). Confermando pertanto le valutazioni negative espresse in sede di riserve al RUE, non si ritengono ammissibili incrementi di capacità edificatoria, suggerendo di valutare una complessiva delocalizzazione delle previsioni già ammesse. Si chiede quindi di modificare il POC in tal senso.

Rispetto all'ambito ANS_C2.5 Carlina-Montanara, in coerenza con quanto espresso nella riserva n. 1, si chiede di valutare un significativo ridimensionamento dell'ambito di nuovo insediamento, sia in termini di estensione territoriale che in ordine alla capacità edificatoria ad esso assegnata, che risulta essere circa la metà della capacità edificatoria prevista dall'intero POC. Considerando che l'attuazione dell'ambito ANS_C2.5 è collegata ad importanti interventi pubblici, sarebbe opportuno che l'Amministrazione Comunale sviluppasse un ragionamento di insieme, per valutare la sostenibilità ambientale e territoriale e gli impatti complessivi (in termini di viabilità, traffico, qualità dell'aria e dei servizi) degli sviluppi urbanistici previsti e in corso di attuazione del quartiere Pedagna, al fine di trovare un equilibrio tra le prospettive di sviluppo e gli obiettivi pubblici da perseguire in questa parte di città.

Richiamando ancora la riserva n. 1, si suggerisce infine di valutare l'estensione del principio perequativo che prevede la cessione di una quota da destinare all'interramento degli elettrodotti, anche all'ambito ANS_C2.5, seppur ridimensionato a seguito della riserva.

Sulla base delle valutazioni sugli **ambiti di nuovo insediamento residenziale** si formula la **RISERVA 2:**

Si chiede di esplicitare nella norma del POC che i DUC rappresentano schemi di assetto indicativi da approfondire in merito alla qualità del progetto urbano, preliminarmente alla successiva fase attuativa.

Per l'ambito ANS_C1.1, si chiede di integrare il POC prescrivendo l'acquisizione del parere dell'Autorità di bacino ed indirizzando il PUA verso una progettazione che garantisca il rispetto delle condizioni di sicurezza idraulica e le percentuali minime richiamate, l'inserimento paesaggistico dell'ambito e la tutela dell'ambiente fluviale.

Per gli ambiti N3C e N127 si chiede di modificare il POC, escludendo incrementi di capacità edificatoria.

Per l'ambito ANS_C2.5, si chiede di valutare un significativo ridimensionamento, sia in termini di estensione territoriale che in ordine alla capacità edificatoria ad esso assegnata.

3. Gli ambiti di riqualificazione

Condividendo l'impostazione del POC che dedica ampio spazio agli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana, proponendo strumenti volti a massimizzarne le possibilità di completa attuazione, si ritiene utile fornire alcune valutazioni puntuali, finalizzate a garantire la piena coerenza tra le previsioni del POC e gli indirizzi del PSC e della pianificazione sovraordinata.

L'ambito AR.11 COOP Ceramica, limitrofo alla stazione ferroviaria e a ridosso del centro storico, risulta coerente con il PSC nella sua individuazione cartografica e nelle quantità complessive proposte (16.000 mq di superficie commerciale, direzionale e terziaria). Si rileva tuttavia che, rispetto alla Scheda VIP del PSC, le quote afferenti ai vari usi sono state significativamente modificate, incrementando in particolare quelle destinate al commercio alimentare, che passano da 1.500 mq di SdV a 5.400 mq di SdV, a scapito di quelle direzionali e ricettive (da 8.100 mq a 3.400 mq). Condividendo l'obiettivo della rifunzionalizzazione dell'area per usi non residenziali, si rileva che l'insediamento di una grande struttura di tipo alimentare (tipo 1 e tipo 7 del POIC) o non alimentare (tipo 8) avrebbe impatti rilevanti sul traffico e sulla viabilità, incidendo negativamente anche sulla qualità dell'aria, sia in termini di inquinamento che di rumore, con impatti che non sono stati compiutamente valutati nella VALSAT, come segnalato nel parere della SAC. Si ritiene a tal proposito da non trascurare neanche l'impatto complessivo che un insediamento commerciale di tale rilievo potrebbe avere sulle attività commerciali presenti all'interno dell'adiacente ambito storico consolidato.

Dal punto di vista delle modalità attuative si sottolinea che, anche se la scheda di POC fissa il limite di 5.000 mq per la Superficie di Vendita, in base alle tipologie di strutture commerciali proposte, ai sensi dell'art. 9.5 del PTCP/POIC, potrebbe comunque configurarsi un insediamento di rilevanza provinciale di attrazione inferiore, per la cui attuazione è necessario procedere alla sottoscrizione di un Accordo territoriale con la Città metropolitana e i Comuni contermini. In particolare, l'Accordo Territoriale sarà necessario per l'insediamento di una singola struttura di Tipo 11 (centri commerciali di medie strutture con SdV tra 3500 mq e 5000 mq) o per aree commerciali integrate per strutture medie e grandi di livello inferiore di Tipo 12 e Tipo 13, visto che la superficie territoriale dell'ambito supera i 2 ettari. In tali casi, vista la sensibilità della localizzazione dell'ambito AR11, si chiede di subordinare la conferma della previsione alla realizzazione di uno studio trasportistico e acustico che dimostri la sostenibilità degli interventi proposti preliminarmente all'approvazione del POC.

In conclusione, si chiede di ridurre le quote commerciali in modo da non prefigurare l'insediamento di una medio-grande struttura di vendita alimentare o non alimentare. Si chiede inoltre di dettagliare nella scheda di POC le tipologie commerciali previste con le relative modalità di attuazione, in relazione agli esiti degli approfondimenti di Valsat richiesti, precisando il ricorso all'Accordo territoriale nei casi in cui tale strumento sia previsto dal PTCP/POIC e prevedendo in questi casi l'elaborazione di uno studio trasportistico e acustico. Si ritiene che tale approfondimento non sia posticipabile alla fase di PUA.

Relativamente agli altri ambiti a ridosso della stazione ferroviaria, AR2, AR4, AR5, si richiamano integralmente le considerazioni espresse da ARPAE-SAC nel parere allegato, sottolineando la necessità di collocare gli edifici a destinazione residenziale nelle aree più lontane dalla ferrovia e di ridurre sensibilmente il numero di piani ove non risulti possibile garantire il rispetto della III classe acustica, indipendentemente dalla dislocazione degli ambienti interni ed evitando l'uso di barriere acustiche. Inoltre, anche se questi ambiti sono stati inseriti nel POC come previsioni da attuare singolarmente, vista la loro collocazione centrale e le quantità messe in gioco, si ritiene di non poter trascurarne l'impatto cumulativo. Si chiede pertanto di integrare la ValSAT del POC con una valutazione complessiva degli effetti del piano relativamente alle matrici ambientali più impattate, quali rumore, acque, aria e traffico, in cui siano evidenziate quantitativamente le variazioni prodotte dal POC su queste matrici.

L'ambito AR.10 Via di Vittorio viene inserito nel POC solo per una piccola parte del più esteso ambito del PSC, andando di fatto a saturare l'unica area permeabile attualmente presente nell'ambito, con nuove quote residenziali (11 alloggi) da attuare tramite permesso di costruire convenzionato. Prendendo atto della difficoltà di coinvolgere nella riqualificazione urbana gli altri proprietari e le attività insediate nell'ambito, si sottolinea comunque il rischio che l'attuazione dell'intervento nei termini e con le modalità proposte, comporti un peggioramento dei problemi di compatibilità di usi residenziali e produttivi/atigianali già presenti nell'ambito, che hanno generato la necessità della riqualificazione dell'ambito stesso. Si chiede pertanto un approfondimento sulla coerenza dell'intervento puntuale con gli obiettivi complessivi delineati in sede di PSC per la riqualificazione dell'intero ambito, nonché sulla compatibilità degli usi proposti con quelli ad oggi presenti nell'ambito.

Rispetto all'ambito AR.14 Silvio Alvisi, alla luce delle nuove prospettive di sviluppo dell'edificio scolastico superiore ad esso adiacente (che quadruplicherà il numero di studenti a seguito di un intervento di ampliamento già finanziato ed in corso di progettazione), della localizzazione prossima al centro storico e dei molteplici usi che si andrebbero a affiancare (scolastici, residenziali, sanitari), si chiede di approfondire gli impatti complessivi degli interventi, con particolare attenzione al tema degli standard e all'altezza degli edifici.

Considerando che diversi ambiti di riqualificazione sono interessati dalla zone di protezione delle acque superficiali e sotterranee (zona A, zona B e terrazzo alluvionale), si chiede di integrare la ValSAT del POC prescrivendo significative percentuali minime di superficie permeabile, tendenti a raggiungere quelle richieste per gli ambiti di nuovo insediamento, ai sensi dell'art. 5.3 del PTCP. In particolare, per l'ambito AR.14 Silvio Alvisi si dovrà tendere al raggiungimento del 45% di superficie permeabile; mentre per gli ambiti AR.2 Fonderia ex CIR, AR.5 via Cesena – via Serraglio, AR.10 via Di Vittorio e AR_15 Ex sede ARCI è previsto l'obiettivo di permeabilità del 35%.

Per tutti gli ambiti di riqualificazione AR, si richiamano le considerazioni generali espresse nella precedente riserva n. 1 in relazione alle caratteristiche del Disegno Urbanistico Concertato ed agli obiettivi di qualità da garantire in fase di progettazione.

Sulla base delle valutazioni sopra riportate sugli **ambiti di riqualificazione** si formula la **RISERVA 3:**

Si chiede di ridurre le quote commerciali nell'ambito AR11 in modo da non prefigurare l'insediamento di una medio-grande struttura di vendita alimentare o non alimentare e di dettagliare nella scheda di POC le tipologie commerciali previste con le relative modalità di attuazione, in relazione agli esiti degli approfondimenti di Valsat richiesti.

Si chiede di integrare la ValSAT del POC prescrivendo significative percentuali minime di superficie permeabile ai sensi dell'art. 5.3 del PTCP per gli ambiti AR interessati dalle zone di protezione delle acque.

Relativamente agli ambiti AR2, AR4, AR5 si chiede di integrare la ValSAT del POC con una valutazione complessiva degli effetti del piano relativamente alle matrici ambientali più impattate, quali rumore, acque, aria e traffico.

Per gli ambiti AR10 e AR14, si chiede di approfondire la valsat rispetto alla compatibilità degli usi proposti con quelli presenti nel contesto.

4. Il sistema produttivo e commerciale

Il POC contiene diverse previsioni produttive e commerciali che mettono in gioco importanti quote di capacità edificatoria. Si richiamano le valutazioni in merito al Disegno Urbano Concertato (DUC) e agli obiettivi di qualità da garantire in fase di progettazione degli interventi espresse nella riserva n. 2.

Con riferimento alle singole proposte, si rileva in particolare che gli ambiti ASP_AN2.9 e 2.7, inseriti nel PSC come previsioni produttive, sono stati proposti nel POC con rilevanti quote commerciali (circa 12.500 mq di Superficie di Vendita), oltre alle potenzialità produttive quantificabili in circa 47.000 mq di superficie utile.

All'interno del quadrante nord-est, nel quale sono collocati gli ambiti ASP_AN2.9 e 2.7, insistono diverse previsioni produttive e commerciali altrettanto rilevanti, come il polo funzionale della Multisala per cui è stato sottoscritto un apposito accordo territoriale (26.000 mq di Superficie di Vendita) e l'ambito N24A oggetto di un piano particolareggiato approvato (5.000 mq di Superficie di Vendita). L'attuazione di tutte le potenzialità proposte potrebbe generare una superficie di vendita di circa 45.000 mq che si aggiungerebbe alle quote produttive e terziarie, configurando di fatto la creazione di un nuovo polo funzionale a marcata caratterizzazione commerciale di rilievo metropolitano. Questa tipologia di insediamenti, come definita all'art. A-15 dell'Allegato alla LR n. 20/00 (ancora vigente ai sensi dell'art. 29 comma 3 della LR n. 24/2017) e ribadito nell'art. 41 della nuova legge urbanistica, è uno specifico contenuto degli strumenti di carattere sovracomunale, date le dimensioni, i livelli di attrattività e gli impatti ambientali e territoriali.

Si ritiene pertanto che l'insediamento vada valutato nel suo complesso, considerando quindi le due previsioni del POC unitamente agli altri due ambiti in corso di attuazione, configurandosi come un nuovo Polo funzionale.

Qualora l'Amministrazione voglia confermare la proposta in questi termini dovrà quindi attivare un procedimento di variante alla pianificazione sovraordinata che ne prefiguri l'inserimento nel PTCP e nel PSC, o nei futuri strumenti di pianificazione (PTM e PUG), qualora si condivida l'opportunità della sua localizzazione e ne sia dimostrata la sostenibilità ambientale e territoriale.

Si rileva inoltre che, benchè il POC non specifichi la tipologia commerciale, le quantità proposte daranno presumibilmente origine a grandi strutture di vendita, le quali devono essere localizzate ed autorizzate in coerenza con l'art. 9.5 del PTCP/POIC. Tale necessità è esplicitata anche all'art. 5.2.5 comma 5 del PSC, al quale il POC deve necessariamente essere coerente.

In particolare, per l'ambito ASP2.9, contrariamente a quanto richiesto dalla scheda VIP del PSC, il POC non indica le funzioni che saranno insediate, limitandosi a confermare le classi d'uso già previste dal PSC che, per loro natura, risultano molto generiche.

Pertanto, in questa fase di pianificazione, si chiede di ricondurre le quote commerciali a livelli tali da non generare insediamenti di rilevanza provinciale di attrazione inferiore, per la cui attuazione è necessario procedere alla sottoscrizione di un Accordo territoriale con la Città metropolitana e i Comuni contermini, limitando così gli effetti cumulativi delle previsioni.

La scheda del PSC indica inoltre tra le condizioni alle trasformazioni, indirizzi progettuali per la disciplina degli edifici esistenti all'interno dell'ambito, tra cui gli elementi principali per la sostenibilità, la necessità di definire in sede di POC l'area di pertinenza, le destinazioni d'uso ed i parametri edilizi. Si chiede pertanto di provvedere a tale integrazione.

Gli ambiti ASP_AN2.4_1 e ASP_AN2.4_2 Correcchio – Lasie rappresentano due porzioni di un'ampia previsione produttiva posta a nord-ovest della zona industriale. Il POC assegna all'ambito ASP_AN2.4_1 circa 12.000 mq di SU produttiva e/o commerciale e all'ambito ASP_AN2.4.2 oltre 9.000 mq di SU produttiva, prevedendo per entrambi l'attuazione tramite permesso di costruire convenzionato. Si ritiene che tali previsioni debbano essere attuate tramite PUA, sia per evitare disparità di trattamento degli operatori, sia perché il POC non è stato adottato con i contenuti dello strumento attuativo, ma definisce soltanto gli usi e le quantità, sia perché tali quantità, anche se relative ad una porzione di ambito, non si ritengono trascurabili e vanno pertanto valutate in una specifica ValSAT.

Si ritiene inoltre indispensabile predisporre un disegno urbanistico complessivo dell'ambito preliminarmente all'attuazione dell'ambito per assicurare uno sviluppo equilibrato della previsione, anche in coerenza con quanto condiviso nell'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi del Nuovo Circondario Imolese (art. 5), ossia che l'attuazione delle nuove aree di espansione deve avvenire attraverso progetto unitario per permettere uno sviluppo coordinato delle previsioni e delle mitigazioni necessarie a garantire la sostenibilità dell'intervento nonché il raggiungimento dello status di APEA.

Si chiede quindi di modificare le schede del POC prevedendo per entrambi gli ambiti l'attuazione tramite PUA per valutare la sostenibilità del progetto, la compatibilità degli usi e degli standard rapportati ai diversi usi e l'elaborazione di un disegno urbanistico concertato dell'intero ambito ASP_AN2.4, preliminare all'attuazione del primo intervento.

Si chiede infine di chiarire se all'interno dell'ambito ASP_AN2.4.1 le quantità assegnate ai due diversi usi (commerciale e produttivo) siano alternative, come indicato nella ValSAT oppure vadano sommate, come emerge dalla scheda dell'ambito. Si ritiene comunque necessario specificare le soglie dimensionali attribuite agli usi commerciali (classe C) che potrebbero arrivare a 4.000 mq, configurando quindi una grande struttura di vendita, per cui valgono le segnalazioni sopra riportate.

Relativamente all'ambito ASP_AN1.8 Lughese, si chiede di specificare usi e disciplina per i fabbricati presenti nell'ambito ed esclusi dalle trasformazioni, in analogia con gli altri ambiti produttivi, in modo da non generare situazioni di conflitto. Inoltre si ritiene incoerente con la natura dell'ambito prevedere la possibilità di inserire in sede di PUA usi della classe B (funzioni di servizio complementari alla residenza).

Considerando infine che gli ambiti ASP_AN2.7, 2.9 e 1.8 sono interessati dalla zona di protezione delle acque superficiali e sotterranee di tipo B e che la ValSAT del POC demanda al PUA la definizione delle superfici permeabili, si chiede di effettuare in questa fase di POC una verifica preliminare della percentuale minima di permeabilità previste dal PTCP (35%).

In generale, per tutte le previsioni di carattere produttivo e commerciale, è necessario integrare il POC con gli indirizzi e gli impegni relativi alla loro qualificazione come APEA, ai sensi dell'art. 5.3 del PSC, dell'Accordo territoriale sottoscritto e del PTCP.

Inoltre, poiché tutti gli ambiti prevedono l'uso magazzino ed il POC non definisce le soglie relative ai diversi usi, qualora si configurasse un insediamento di logistica conto terzi, si richiama la necessità di garantire la coerenza con gli indirizzi del PTCP che prevede che gli insediamenti di superfici superiore ai 10.000 debbano essere localizzati all'Interporto. Si fa presente inoltre che la Città metropolitana sta elaborando il PULS, piano per la logistica sostenibile, di prossima adozione, che introdurrà nuovi criteri per la localizzazione di tali insediamenti, nell'ottica di una logistica sempre più green e sostenibile.

Si chiede di riportare in tutte le schede di POC le limitazioni relative alla previsione di usi residenziali per custodia e guardiania all'interno degli ambiti produttivi come condivise nell'Accordo Territoriale (art. 4), ossia 110 mq di SU ogni 10.000 mq di Superficie Fondiaria SF.

Rispetto ai casi in cui è possibile fare ricorso alla monetizzazione del verde pubblico, si richiama il rispetto della casistica contemplata dall'allegato alla L.R. 20/2000.

Infine, in riferimento agli interventi puntuali previsti sui fabbricati negli ambiti ASP non inseriti nel POC, si richiama la necessità di garantire la coerenza con la disciplina del territorio rurale.

Sulla base delle valutazioni sul **sistema produttivo e commerciale** si formula la

RISERVA 4:

Per l'ambito di via Lasie (ambiti ASP 2.7 e 2.9, polo multisala e N24A) si ritiene che l'insediamento vada valutato nel suo complesso, configurandosi come un nuovo Polo funzionale. Qualora l'Amministrazione voglia confermare la proposta in questi termini dovrà quindi attivare un procedimento di variante alla pianificazione sovraordinata.

Per tali ambiti si chiede pertanto di ricondurre le quote commerciali a livelli tali da non generare insediamenti di rilevanza provinciale di attrazione inferiore.

Per gli ambiti ASP_AN2.4_1 e ASP_AN2.4_2, si chiede di modificare le schede del POC prevedendo per entrambi l'attuazione tramite PUA per valutare la sostenibilità del progetto, la compatibilità degli usi e degli standard rapportati ai diversi usi e l'elaborazione di un disegno urbanistico concertato dell'intero ambito ASP_AN2.4, preliminare all'attuazione del primo intervento.

Si chiede di recepire inoltre le richieste puntuali sopra specificate, sulla compatibilità degli usi, le quote di permeabilità, i requisiti APEA, gli indirizzi per la logistica e le quote residenziali di guardiania.

5. Il sistema delle dotazioni territoriali

Si esprime apprezzamento per l'approfondito lavoro di analisi svolto in collaborazione con INU e confluito nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana, elaborato costitutivo del POC che ha messo a sistema le principali caratteristiche dell'impianto urbano e le relazioni tra i vari elementi.

Rilevando la sostanziale coerenza degli interventi proposti nel POC con l'assetto strategico del PSC e degli Accordi specifici relativi alle infrastrutture, si ritiene utile esprimere alcune valutazioni puntuali e richieste di chiarimenti, riferite ai singoli ambiti destinati a dotazioni territoriali.

In particolare, si rileva che gli interventi 12 ambito D_N9 Parco lungo fiume e 13 ambito D_N.12 Santa Lucia risultano completamente interessati dalla fascia di tutela fluviale e dall'area ad elevata probabilità di inondazione. Si chiede quindi di verificare la compatibilità delle previsioni con i vincoli presenti e con le prescrizioni di cui agli artt. 4.3, 4.4 e 4.5 del PTCP. Si ritiene inoltre indispensabile integrare il POC con la prescrizione che il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione di ogni intervento debba essere sottoposto al parere dell'Autorità idraulica competente e della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio.

In particolare, per l'ambito DN_9 la ValSAT del POC prevede: la realizzazione di due edifici a servizio degli utenti del parco per un massimo di 100 mq di superficie ciascuno, di cui 50 mq per chioschi e strutture fisse e i rimanenti per strutture stagionali amovibili; la realizzazione di una struttura funzionale all'attività di manutenzione del verde, di superficie non superiore a 30 mq; la eventuale realizzazione di un edificio di servizio degli orti collettivi, di superficie non superiore a 30 mq; la realizzazione di un parcheggio pubblico in adiacenza alle aree sistemate ad orti attrezzati. Condividendo l'obiettivo di valorizzazione fruitiva dell'area, si richiamano le disposizioni di cui all'art. 4.4 comma 5, che ammettono la nuova costruzione soltanto all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, per edifici di servizio all'attività agricola e per dare attuazione a previsioni di PRG vigenti al 2003. Si chiede pertanto di attenersi alle finalità specifiche ed agli indirizzi d'uso di cui all'art. 4.3 comma 2 del PTCP, prevedendo nel POC esclusivamente percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, sistemazioni a verde per attività del tempo libero all'aria aperta e attrezzature sportive scoperte che non diano luogo a impermeabilizzazione del suolo; chioschi e attrezzature per la fruizione dell'ambiente fluviale e periferiale e le attività ricreative. Si chiede pertanto di escludere gli interventi che diano luogo ad impermeabilizzazione del suolo (parcheggio, edificio di servizio agli orti e struttura per la manutenzione del verde).

Rispetto all'ambito D_N.12 Santa Lucia si chiede di eliminare dalla Relazione del POC il riferimento agli ampliamenti residenziali anche in corpo di fabbrica separato per i fabbricati presenti, poiché tali interventi non risultano compatibili con le tutele presenti e con la disciplina del territorio rurale. Si chiede pertanto di limitare gli eventuali interventi a quelli sulle costruzioni legittimamente in essere che siano coerenti con l'art. 4.3 comma 6 del PTCP.

L'intervento 9 in località Sesto Imolese nella Relazione di POC è descritto come ampliamento della scuola, ma in una dichiarazione successiva all'adozione del POC, l'Amministrazione comunale ha specificato che l'area inserita nel POC è destinata esclusivamente a parcheggio. Poiché per questo ambito non è stato predisposto un approfondimento sismico di III livello in virtù della citata dichiarazione del Comune, è necessario allineare gli elaborati di POC (scheda di ValSAT e Relazione) con tale indicazione, specificando che sull'area in oggetto non è prevista la realizzazione di edifici.

Si chiede inoltre di chiarire la natura dell'intervento 14 ambito D_N.17 di Casola Canina, considerando che, qualora si tratti di un parcheggio pubblico come indicato in Relazione, la ValSAT dovrà essere corretta poiché l'intervento è descritto come parco attrezzato ed integrata secondo le indicazioni dell'Allegato O del PTCP. L'area è infatti in fascia di rispetto di sorgenti e pozzi pertanto le aree adibite a parcheggio dovranno essere dotate di manufatti che convogliano le acque meteoriche, essendo vietata la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade (art. 5.3 comma 10 del PTCP).

Si suggerisce infine di integrare il POC con alcune indicazioni di carattere qualitativo per le successive fasi di pianificazione finalizzate alla corretta progettazione degli spazi pubblici. Con particolare riferimento alle aree destinate a parco urbano e ad attrezzature sportive, che costituiscono importanti occasioni di rigenerazione urbana e di miglioramento ambientale, si dovrà ad esempio prestare particolare attenzione all'ombreggiamento degli spazi aperti attraverso la collocazione delle masse vegetative, al miglioramento del comfort termico, alla gestione sostenibile delle acque pluviali urbane, alla creazione di spazi verdi multifunzionali, alla permabilità dei suoli, con l'obiettivo generale di aumentare l'attrattività degli spazi pubblici. Analogamente, per quanto riguarda la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali, si chiede di delineare in sede di POC le caratteristiche principali di tali nuove infrastrutture, al fine di garantirne nella fase attuativa una progettazione unitaria, con particolare riferimento ai materiali ed alle alberature.

Sulla base delle valutazioni sopra riportate sul **sistema delle dotazioni territoriali** si formula la **RISERVA 5:**

Per gli ambiti DN_9 e DN_12, in fascia di tutela fluviale, si chiede di modificare il POC prevedendo esclusivamente interventi ammessi ai sensi dell'art. 4.3 del PTCP e di prevedere l'acquisizione del parere dell'Autorità idraulica competente e della Soprintendenza.

Si chiede di chiarire la natura degli interventi 9 e 14 ambito D_N.17 e di integrare il POC con alcune indicazioni di carattere qualitativo per le successive fasi di pianificazione finalizzate alla corretta progettazione degli spazi pubblici.

6. Il rischio idraulico

Richiamando le valutazioni espresse da ARPAE-SAC nel parere allegato, con riferimento alla pericolosità di esondazione negli ambiti proposti, si evidenzia che la quasi totalità delle proposte insiste su aree di pericolosità media P2 (tempo di ritorno 100-200 anni) rispetto al reticolo principale e/o al secondario.

In tale situazione il Comune dovrebbe operare quanto più possibile nella riduzione del rischio o perlomeno nel non incremento dello stesso, che in prima istanza si attua delocalizzando elementi vulnerabili e non prevedendone dei nuovi. Nello specifico si richiama l'art. 28 della Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischio che stabilisce che, nelle aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (P3) o poco frequenti (P2), le Amministrazioni comunali dovranno 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.

Inoltre, richiamando le prescrizioni di ARPAE e del Consorzio di Bonifica della Romagna occidentale, si sottolinea che nella ValSAT sono stati valutati gli scenari di pericolosità idraulica relativamente al reticolo primario ma non a quello secondario. Si chiede di integrare la ValSAT del POC in tal senso.

Si segnala infine la necessità di acquisire, in sede di PUA, il parere del Consorzio della Bonifica Renana, competente per alcuni degli ambiti presentati.

Sulla base delle valutazioni sopra riportate sul **rischio idraulico** si formula la **RISERVA 6:**

Si chiede di integrare la ValSAT del POC, con le indicazioni degli Enti ambientali in applicazione del Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA).

7. Periodo di validità del POC e strumenti attuativi

Al fine di garantire la coerenza tra l'impianto normativo del POC e le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio, si chiede di integrare il contenuto degli artt. 6.2 comma 3 e 6.3 comma 2 del POC, inserendo le scadenze imposte dalla legge urbanistica, specificando quindi che il POC, con riferimento alle previsioni inserite con il POC, dovranno essere presentati i PUA entro il termine fissato dalla legge (1 gennaio 2021) e che tali PUA dovranno essere convenzionati nei due anni successivi. Le convenzioni urbanistiche dovranno indicare tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni.

Sulla base delle valutazioni sul **periodo di validità del POC e strumenti attuativi** si formula la **RISERVA 7**:

Si chiede di integrare il contenuto degli artt. 6.2 comma 3 e 6.3 comma 2 del POC, inserendo le scadenze imposte dalla legge urbanistica per la presentazione, l'approvazione ed il convenzionamento dei PUA.

4. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

4.1. Premessa

La Città Metropolitana di Bologna, 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 POC, 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 il Servizio Autorizzazioni e Concessioni SAC 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.

4.2 Gli esiti della consultazione

A seguito di apposita Conferenza dei Servizi, sono pervenuti alla Città Metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL, ARPAE, ATERSIR, HERA, RFI, Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla ValSAT in esame, pur condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale.

4.3. 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 sul POC, condizionata** al recepimento delle riserve sopra esposte, del parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali, con le relative richieste di integrazione, espresse nella "proposta di parere in merito alla valutazione ambientale" (di cui alla delibera di G.R. 1795/2016, punto 2.c.2.12) predisposta da SAC di ARPAE, allegata.

Si ricorda infine che ai sensi del D.Lgs. 152/2006, la valutazione ambientale strategica comprende anche il monitoraggio, che assicura il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei Piani approvati e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti ed adottare le opportune misure correttive. E' quindi necessario dare atto di tali contenuti nel piano di monitoraggio.

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

5. ALLEGATI:

A. proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da SAC di ARPAE;

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).

Firmato:
Responsabile U.O.
Pianificazione Urbanistica
Ing. Alice Savi

Firmato:
Funzionario Tecnico U.O.
Pianificazione Territoriale
Ing. Mariagrazia Ricci