

**BORGO TOSSIGNANO • CASALFIUMANESE • CASTEL DEL RIO • CASTEL GUELFO • CASTEL SAN PIETRO
TERME • DOZZA • FONTANELICE • IMOLA • MEDICINA • MORDANO**

COMUNE DI IMOLA

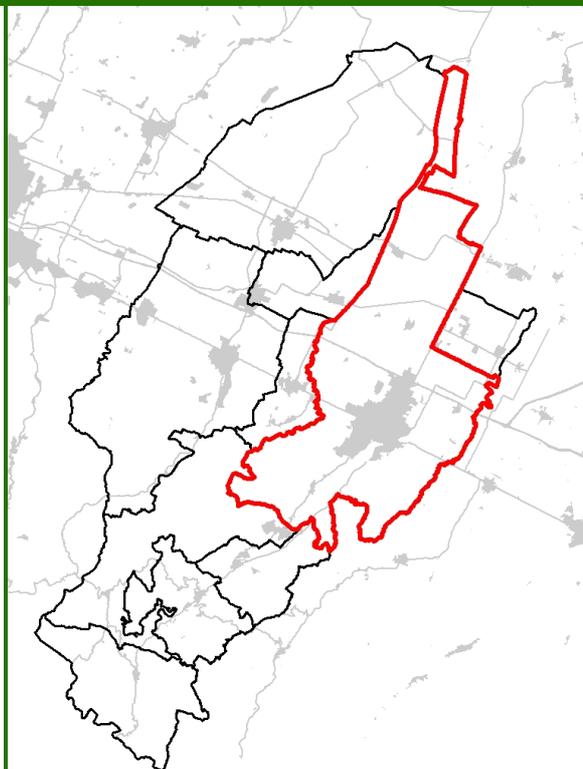
Sindaco	Marco Panieri
Assessore all'Urbanistica	Michele Zanelli
Dirigente del Servizio	Alessandro Bettio
Adozione	Delibera C.C.
Approvazione	Delibera C.C.

PSC

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VARIANTE

VARIANTE 1 AL PSC

Maggio 2021



SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE 1 AL PSC.....	5
3. FINALITA' GENERALE DELLA VARIANTE.....	6
4. OGGETTO DELLA VARIANTE	7
5. SCHEDA AR.1 VIGENTE.....	9
6. PROPOSTA DI VARIANTE.....	11
7. MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE.....	14
8. DOTAZIONI TERRITORIALI A SEGUITO DELLA VARIANTE	18
9. ESENZIONE DALLA VALSAT	18
10. ELABORATO DEL PSC OGGETTO DI MODIFICA.....	19

I. PREMESSA

Il Comune di Imola è dotato degli strumenti urbanistici previsti dalla L.R. 20/2000:

- Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera C.C. n. 233 del 22/12/2015 in vigore dal 13/1/2016. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 124 del 21/07/2016 sono state recepite nel PSC e conseguentemente nel RUE gli elementi in variante al PTCP per i quali la Città Metropolitana ha espresso l'Intesa in data 23 marzo 2016;
- Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) approvato con delibera C.C. n. 233 del 22/12/2015 in vigore dal 13/1/2016;
- Classificazione Acustica (CA) approvati con delibera C.C. n. 233 del 22/12/2015 in vigore dal 13/1/2016;
- Piano Operativo Comunale (POC) tematico "Opere pubbliche prioritarie" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 183 del 21/12/2017;
- Piano Operativo Comunale (POC) di carattere generale "2017-2022" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 04/06/2019.

Sono state apportate le seguenti Varianti ai predetti strumenti urbanistici:

- Variante 1 al RUE specifica, relativa alla sola scheda normativa "N60: VIA I MAGGIO" dell'Allegato 1 al Tomo III "Ambiti soggetti a disciplina speciale" approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 125 del 21/07/2016 ai sensi dell'art. 33 LR n. 20/2000 e smi;
- Variante 2 al RUE, specifica, sia normativa che cartografica; approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 177 del 14/12/2017, ai sensi dell'art. 33 LR n. 20/2000 e smi;
- Variante 3 al RUE specifica, solo normativa, approvata con deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio comunale n. 37 del 18/12/2019, ai sensi dell'art. 33 LR n. 20/2000 e smi;
- Variante "Imola metano srl/Sprint gas spa" Procedimento Unico art. 53 L.R. 24/2017, ratificata con deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio comunale n. 282 del 03/09/2020;
- Variante 4 al RUE specifica, solo normativa, adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 23 del 28/01/2021, ai sensi dell'art. 33 LR n. 20/2000 e smi;
- Variante 5 al RUE specifica, solo normativa e cartografica, adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 106 del 29/04/2021, ai sensi dell'art. 33 LR n. 20/2000 e smi;

Con atto del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta comunale n. 196 del 9/07/2020, al fine di favorire la ripresa economica del settore delle costruzioni post COVID-19 ed offrire l'opportunità ad operatori economici e proprietari di manifestare l'interesse a realizzare interventi edilizi in ambiti del PSC vigente, 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.

Con atto del Consiglio Comunale 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 le istanze pervenute.

Con medesima deliberazione il Consiglio Comunale ha stabilito che, per dare attuazione all'istanza presentata dalla Ditta "Immobiliare Vecchio Macello" comprendente un ambito di riqualificazione identificato nel PSC come AR.1, una porzione di ambito consolidato e un edificio in centro storico, si rende necessaria una Variante specifica al PSC per l'ambito AR.1. Successivamente sarà necessaria una variante al POC al fine di inserirvi tale ambito.

La presente Variante specifica al PSC è assunta ai sensi del comma 4 dell'art. 4 della LR 24 del 21/12/2007 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del suolo" entrata in vigore il 1 gennaio 2018, come modificata dalla LR 3/2020, il quale consente nelle more dell'approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale di adottare varianti specifiche agli strumenti vigenti della pianificazione comunale.

2. PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE 1 AL PSC

In data 18/01/2021 con prot. 1563 in luogo della convocazione della conferenza dei servizi è stata avviata la consultazione degli enti ai sensi dell'art. 32bis della LR 20/2000 e smi

È in corso di sottoscrizione tra la Città metropolitana di Bologna ed il Comune di Imola l'Accordo di Pianificazione per la Variante 1 al PSC ai sensi degli art. 14, comma 7 e art. 32, comma 3 della legge della Regione Emilia Romagna n. 20/2000 e smi il cui schema è stato approvato dal Comune di Imola con deliberazione consiliare n. 93 del 15/04/2021 e dalla Città metropolitana con Atto del Sindaco n. 80 del 31/03/2021.

L'Accordo determina:

- l'obbligo per l'amministrazione procedente, e per l'ente sovraordinato che partecipa alle successive fasi del procedimento di approvazione del piano, di conformare le proprie determinazioni ai contenuti dell'accordo;
- la riduzione da 120 a 60 giorni del termine entro il quale l'ente sovraordinato può esprimere riserve sul piano adottato;
- la possibilità di auto-approvare il piano, prescindendo dall'intesa, qualora ricorrano due ulteriori condizioni, costituite dall'accoglimento integrale delle eventuali riserve espresse dall'ente sovraordinato, e dall'assenza di modifiche sostanziali apportate al piano in accoglimento delle osservazioni presentate.

La Variante 1 al PSC adottata dal consiglio comunale, ai sensi dell'art. 32 della LR 20/2000 e smi, verrà depositata presso la sede del Comune per sessanta giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta adozione.

3. FINALITÀ GENERALE DELLA VARIANTE

La finalità della presente variante specifica la PSC è di creare le migliori condizioni per avviare l'attuazione della riqualificazione urbanistica ed edilizia di una zona della città contigua al centro storico che si trova da tempo in stato di disuso e abbandono.

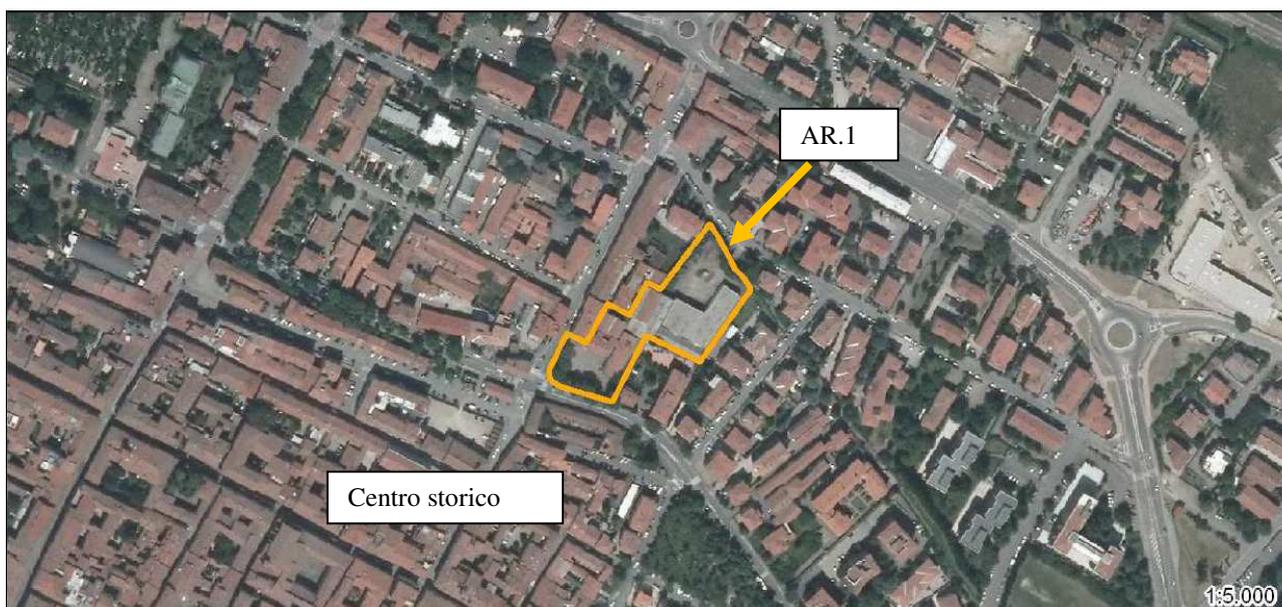
Si riporta di seguito l'individuazione su base catastale dell'ambito AR.1 e altri immobili da sottoporre a riqualificazione contenuti nella manifestazione di interesse di cui alla premessa, la cui attuazione avverrà con successivo inserimento nel POC.



4. OGGETTO DELLA VARIANTE

La Variante specifica al PSC riguarda lievi modifiche ad alcuni parametri contenuti nella scheda VIP "AR.1 – R7 Ex Cantina Poletti" dell'Elaborato D del PSC.

L'ambito di riqualificazione urbanistica identificato nella scheda riguarda un'area di circa 6.000 mq immediatamente a nord del centro storico, con affaccio sulla vecchia circonvallazione (viale Galvani), sulla via Selice e su viabilità residenziale secondaria (via Coraglia). L'area è interamente occupata da capannoni dismessi della ex cantina vinicola "Poletti" e dai piazzali di pertinenza dell'attività. L'ambito si inserisce in un contesto prevalentemente residenziale degli anni 60-70, salvo il fronte edificato su via Selice che risulta di precedente impianto.



Questa zona agli inizi del secolo scorso era la zona industriale/artigianale della città, infatti in quel quadrante trovavano posto la Sacmi, la Gardelli, Distillerie Garuti, la Benati-Treggia, la Aratri Tampieri, la officina Fiat, le Ami-gas, la Galeati, la Cefla, la Gallotti e tanti piccoli artigiani, che rappresentavano insieme il tessuto economico di allora. Proprio le officine FIAT furono acquistate da Aurelio Poletti e fu l'inizio dell'attività della Cantina Vinicola Poletti nell'area.

Nel tempo un primo edificio con affaccio su viale de Amicis fu ampliato verso la via Selice in aderenza ad altro fabbricato, per ospitare al piano terra l'attività di cantina e al piano superiore due abitazioni, l'interrato era occupato dalle cisterne in cemento. Con l'acquisizione dei terreni verso la via Coraglia furono costruite sia cisterne interrato che fabbricati per l'imbottigliamento.

Negli anni l'attività si è andata ad espandere fino ad arrivare ad una dimensione tale che gli spazi presenti non risultavano più adeguati. Inoltre era l'ultima attività produttiva rimasta nell'area. All'inizio del 2000 la Cantina Poletti si trasferisce lasciando quindi l'area ed i fabbricati liberi da qualsiasi attività. Dal 2000 ad oggi gli unici interventi (per cause di forza maggiore) sono stati interventi riguardanti la salute pubblica e la sicurezza delle aree limitrofe, quindi sono stati eseguite demolizioni controllate di strutture pericolanti e soprattutto la rimozione delle coperture in amianto. Attualmente sia l'area che i fabbricati sono in completo abbandono.

L'obiettivo delle trasformazioni previste è quello di riqualificare l'area mediante la demolizione degli edifici dismessi e la realizzazione di un piccolo complesso residenziale di qualità con un parcheggio pubblico anche a servizio del centro storico e delle aree circostanti.



Vista da viale De Amicis



Vista da via Coraglia

5. SCHEDA AR.1 VIGENTE

La scheda di indirizzo progettuale (Vlp) vigente prevede quantità dettagliate di dotazioni pubbliche, in particolare:

- parcheggi pubblici da realizzare 2000 mq
- verde pubblico da realizzare 1375 mq

a fronte di una capacità edificatoria assegnata massima di 3516 mq di superficie utile.

Gli usi ammessi sono la residenza ordinaria (uso a1) e gli studi professionali e ambulatoriali (uso b3). Una quota massima di 703 mq (compresa nei 3516 mq di Su) può essere destinata ad usi terziari e commerciali.

Si riportano gli stralci della scheda contenente i predetti parametri:

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
IMO	Capoluogo	AR.1 R7: Ex cantina Poletti	Residenza
A - INQUADRAMENTO TERRITORIALE			
A.1 - Localizzazione			
Area collocata in posizione baricentrica nel Capoluogo, di modesta estensione e interessata dalla presenza di un'attività produttiva da dismettere per far posto a un nuovo comparto destinato per funzioni prevalentemente residenziali, risulta priva di particolari elementi di pregio. Attestata sul viale De Amicis, al limite nord del centro storico, ha andamento pianeggiante e fa parte di una serie di interventi considerati strategici per la riorganizzazione complessiva del tessuto esistente del centro abitato. Trattasi di riconferma di previsione già inserita nel previgente (R7: EX CANTINA POLETTI).			
A.2 - Dimensionamento e usi insediabili			
Le funzioni verso cui orientare lo sviluppo sono prevalentemente residenziali. Non si escludono altre funzioni purché organiche e complementari a quelle esistenti negli ambiti contigui già attuati.			
Sup. ambito PSC	6.077 mq	Classi d'uso:	
CEA	3.516 mq	a1) Residenza ordinaria b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati	
		C) FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI max 703 mq	
Ut (s)	0,58 mq/mq	Il POC indicherà le funzioni di dettaglio (all'interno delle classi d'uso sopraindicate) e gli eventuali limiti dimensionali, da prevedere in relazione alle specifiche finalità e all'assetto urbanistico di progetto dell'ambito.	
Ut (p)	0,58 mq/mq		
A.3 - Sintesi della sostenibilità ambientale			
Previsione compatibile con possibili modeste condizioni all'attuazione in relazione alla compatibilità con il Piano di Risanamento dell'aria.			

<p>CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI E INDIRIZZI PROGETTUALI ED ELEMENTI PRINCIPALI PER LA SOSTENIBILITÀ</p>	<p>Obiettivi delle trasformazioni e indirizzi progettuali L'obiettivo principale è quello di ristrutturare e riqualificare una zona dismessa e completare il quartiere Centro con un piccolo nucleo residenziale. La progettualità dell'ambito dovrà assicurare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la demolizione degli edifici esistenti o la ristrutturazione di parte di essi e nuova costruzione di edifici residenziali nella parte verso via Coraglia; - la realizzazione dei parcheggi pertinenziali in piani interrati; - l'adozione di soluzioni urbanistiche ed edilizie improntate a criteri di sostenibilità energetica e di bioedilizia; - altezze massime dei nuovi edifici di 5 piani fuori terra; - il mantenimento a cielo aperto del tratto del Canale dei Molini ricadente nell'ambito; - la localizzazione dei parcheggi pubblici all'interno dell'ambito. <p>Strumento di attuazione PUA di iniziativa privata</p> <p>Dotazioni e infrastrutture</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione del verde pubblico per una superficie non inferiore a 1.375 mq. - Realizzazione di parcheggi pubblici in sede propria, per una superficie non inferiore a 2.000 mq, di cui almeno 1.500 mq con accesso da viale De Amicis e i rimanenti da via Coraglia. <p>Il verde pubblico ed i parcheggi pubblici di cui sopra non potranno comunque essere inferiori ai minimi stabiliti dalla legge e dal RUE.</p> <p>Permeabilità Secondo quanto definito da POC e/o dal PUA.</p> <p>Sistema della rete ecologica -</p> <p>Perequazione ed ERS Sono da applicarsi le forme perequative previste dalle NTA del PSC. E' dovuto un contributo alla realizzazione degli obiettivi dell'ERS di cui all'art. A6 ter della LR 20/2000 e smi.</p>
--	---

6. PROPOSTA DI VARIANTE

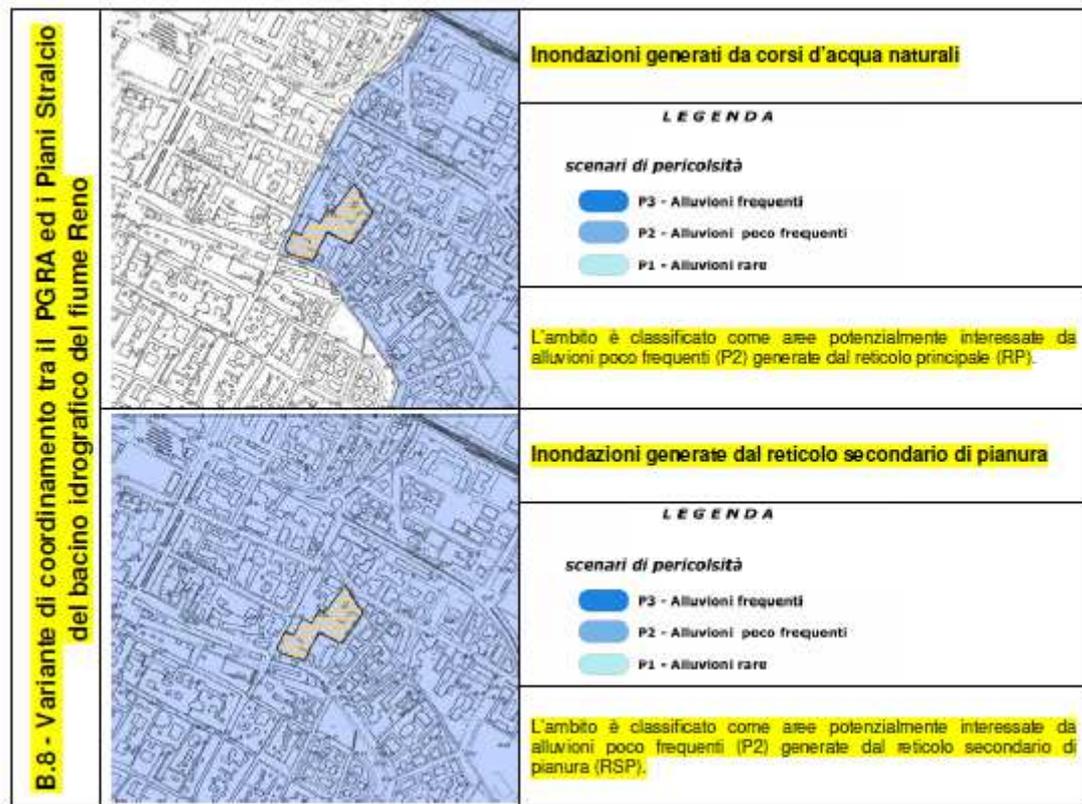
La proposta di variante riguarda esclusivamente lievi modifiche ai parametri contenuti nella scheda come di seguito specificato:

1. lieve riduzione della Capacità Edificatoria massima da 3516 mq a 3371 mq di Su (- 145 mq)
2. eliminazione della possibilità di attivare usi terziari commerciali (Classe C), confermando solo la possibilità di attivare usi residenziali e usi complementari alla residenza di tipo b3) "studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati"

SCHEDA COMPARATIVA

Comune	Località	Denominazione	Destinazione
IMO	Capoluogo	AR.1 R7: Ex cantina Poletti	Residenza
A - INQUADRAMENTO TERRITORIALE			
A.1 - Localizzazione			
Area collocata in posizione baricentrica nel Capoluogo, di modesta estensione e interessata dalla presenza di un'attività produttiva da dismettere per far posto a un nuovo comparto destinato per funzioni prevalentemente residenziali, risulta priva di particolari elementi di pregio. Atte stata sul viale De Amicis, al limite nord del centro storico, ha andamento pianeggiante e fa parte di una serie di interventi considerati strategici per la riorganizzazione complessiva del tessuto esistente del centro abitato. Trattasi di riconferma di previsione già inserita nel vigente (R7: EX CANTINA POLETTI).			
A.2 - Dimensionamento e usi insediabili			
Le funzioni verso cui orientare lo sviluppo sono prevalentemente residenziali. Non si escludono altre funzioni purché organiche e complementari a quelle esistenti negli ambiti contigui già attuati.			
Sup. ambito PSC	6.077 mq	Classi d'uso:	
CEA	3.371 3.516 mq	a1) Residenza ordinaria b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati	
		C) FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI max 700 mq	
Ut (s)	0,58 mq/mq	Il POC indicherà le funzioni di dettaglio (all'interno delle classi d'uso sopraindicate) e gli eventuali limiti dimensionali, da prevedere in relazione alle specifiche finalità e all'assetto urbanistico di progetto dell'ambito.	
Ut (p)	0,58 mq/mq		
A.3 - Sintesi della sostenibilità ambientale			
Previsione compatibile con possibili modeste condizioni all'attuazione in relazione alla compatibilità con il Piano di Risanamento dell'aria.			

- aggiornamento delle tutele derivanti dai piani sovraordinati entrati in vigore successivamente alla data di approvazione del PSC vigente;



- monetizzazione della quota di verde pubblico prevista (1375 mq) in sostituzione della realizzazione in loco;
- possibilità di riservare una parte del parcheggio pubblico previsto di 2000 mq a servizio esclusivo di attività del centro storico. Questa quota di parcheggi pertinenziali deve essere aggiuntiva rispetto ai minimi già previsti dal Rue per le residenze all'interno dell'ambito.
- Necessità di effettuare un apposito approfondimento finalizzato a verificare l'assenza di interruzione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo a quelle alimentanti acquedotti per uso idropotabile.

C - INDIRIZZI PROGETTUALI

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E URBANISTICHE	<i>Sup. ambito</i>	MQ. 6.077
	<i>CEA</i>	MQ. 3,371 2.516
	<i>Su per altri usi</i>	
	<i>Destinazione PRG previgente</i>	Ambito di progettazione unitaria denominato R7: SEDE CANTINA POLETTI.
SISTEMA DEI VINCOLI, DELLE INFRASTRUTTURE E CONDIZIONI LIMITANTI	<p>Le tutele sopra indicate non incidono sulla sostenibilità edificatoria.</p> <p>La progettazione dovrà tener conto degli esiti della VALSAT in ordine all'esposizione all'inquinamento atmosferico e acustico con misure preventive e/o di mitigazione ove necessarie.</p> <p>Si dovrà limitare al massimo l'esposizione dei futuri residenti a concentrazioni critiche di alcuni inquinanti ponendo le residenze arretrate rispetto alla viabilità, inserendo un fronte alberato tra le abitazioni e la strada.</p> <p>Nelle fasi di POC o PUA dovrà essere effettuato apposito studio idraulico volto a verificare la compatibilità degli interventi rispetto al rischio alluvioni.</p> <p>Potenzialità archeologica <i>livello 2</i>: vedi art. 2.2.6 NTA del PSC</p> <p>Area di ricarica indiretta della falda (tipo B): vedi art. 3.1.9 NTA del PSC. Dovrà essere effettuato un apposito approfondimento finalizzato a verificare l'assenza di interruzione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo a quelle alimentanti acquedotti per uso idropotabile.</p> <p>Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura: vedi art. 3.1.10 NTA del PSC</p> <p>Contorno di attenzione elettrodotti media tensione: vedi art. 4.1.4 NTA del PSC</p>	
ACCESSIBILITÀ (stradale, ciclopedonale, SFM, etc.)	Buona accessibilità stradale, attraverso la rete comunale esistente. Servito dal SFM (a distanza di circa 1 km e facilmente raggiungibile attraverso la rete ciclopedonale), prossimo alla fermata TPL e alla rete ciclopedonale comunale esistente. L'accessibilità al comparto è garantita dalla via Selice e dal viale De Amicis.	
SERVIZI A RETE (acqua, gas, elettricità, etc)	L'area è dotata ai margini dei servizi a rete: acqua civile, energia elettrica, gas e telenscaldamento. Occorre concordare con l'Ente Gestore le soluzioni esecutive degli allacciamenti alle reti esistenti e degli eventuali potenziamenti ove fosse necessario.	
SMALTIMENTO REFLUI	Lo smaltimento dei reflui dovrà avvenire mediante reti separate. Le acque nere dovranno essere convogliate verso la pubblica fognatura. Le soluzioni esecutive, a carico dei soggetti attuatori, dovranno essere concordate con gli Enti Gestori.	
COMPATIBILITÀ' ATMOSFERICA	Gli interventi dovranno essere realizzati in compatibilità con le indicazioni/prescrizioni da Piano di Risanaamento della qualità dell'aria.	
COMPATIBILITÀ' ACUSTICA	Non si evidenzia la necessità di misure mitigative od indirizzi progettuali preventivi per ridurre l'impatto acustico. Nella progettazione degli edifici si dovrà edificare nei limiti fissati dalla "Classificazione acustica" evitando il più possibile interventi di mitigazione artificiali.	
COMPATIBILITÀ' SISMICA	Vedi specifici elaborati di dettaglio per quanto riguarda i fattori di amplificazione PGA, SI (0,1-0,5 s), SI (0,5-1,0 s), la potenziale liquefazione ed i potenziali cedimenti. Non occorre il terzo livello di approfondimento. Dovranno altresì essere rispettate le limitazioni indicate nelle "Schede geologiche d'ambito" per l'ambito di appartenenza e gli eventuali elementi condizionanti derivanti dalla "Microzonazione sismica".	
CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI E INDIRIZZI PROGETTUALI ED ELEMENTI PRINCIPALI PER LA SOSTENIBILITÀ	<p>Obiettivi delle trasformazioni e indirizzi progettuali</p> <p>L'obiettivo principale è quello di ristrutturare e riqualificare una zona dismessa e completare il quartiere Centro con un piccolo nucleo residenziale.</p> <p>La progettualità dell'ambito dovrà assicurare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la demolizione degli edifici esistenti o la ristrutturazione di parte di essi e nuova costruzione di edifici residenziali nella parte verso via Coraglia; - la realizzazione dei parcheggi pertinenziali minimi in piani interrati; - l'adozione di soluzioni urbanistiche ed edilizie improntate a criteri di sostenibilità energetica e di bioedilizia; - altezze massime dei nuovi edifici di 5 piani fuori terra; - il mantenimento a cielo aperto del tratto del Canale dei Molini ricadente nell'ambito; - la localizzazione dei parcheggi pubblici all'interno dell'ambito. <p>Strumento di attuazione PUA di iniziativa privata</p> <p>Dotazioni e infrastrutture</p> <ul style="list-style-type: none"> - Monetizzazione Realizzazione del verde pubblico per una superficie non inferiore a 1.375 mq. - Realizzazione di parcheggi pubblici in sede propria, per una superficie non inferiore a 2.000 mq, di cui almeno 1.500 mq con accesso da viale De Amicis e i rimanenti da via Coraglia. Una quota di parcheggi pubblici può essere adibita a servizio esclusivo delle attività del centro storico. <p>Il verde pubblico ed i parcheggi pubblici di cui sopra non potranno comunque essere inferiori ai minimi stabiliti dalla legge e dal RUE.</p> <p>Permeabilità Secondo quanto definito da POC e/o dal PUA.</p>	

7. MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE

La proposta di variante si rende necessaria al fine di consentire la riqualificazione di un'area dismessa che non ha mai trovato appetibilità negli operatori economici pur trovandosi in una posizione strategica e centrale nella città capoluogo.

L'ambito era stato individuato già nel PRG del 1999 come area da riqualificare, a seguito del trasferimento dell'attività della Cantina Vinicola Poletti in prossimità dell'autostrada in area più idonea.

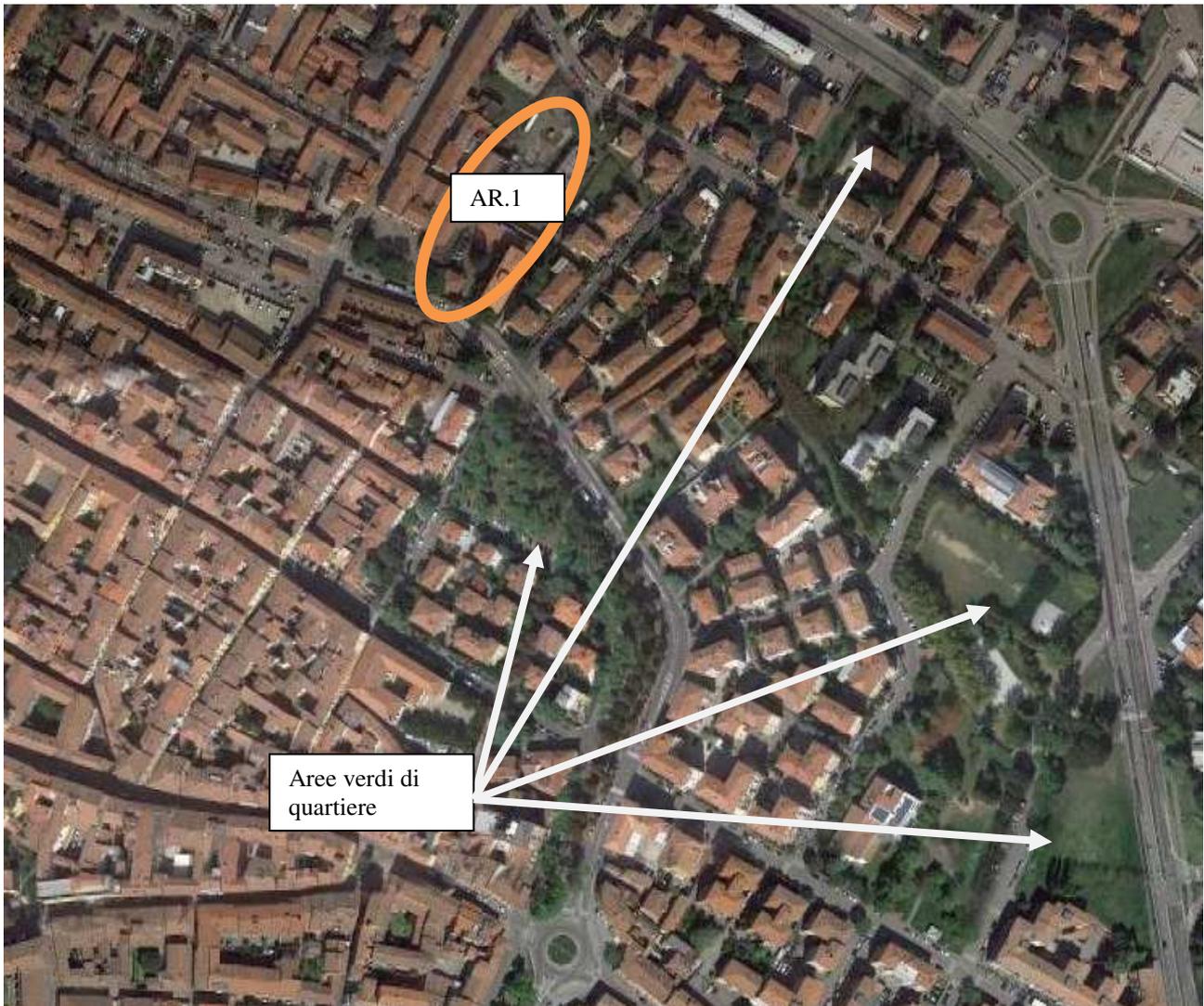
Nel PSC l'ambito è stato riproposto come ambito di riqualificazione AR.1 mantenendo gli stessi parametri individuati dal PRG e recepiti nella Scheda VIP, ma la proprietà non ha partecipato al primo bando per l'inclusione nel POC 2017-2022 perché le prescrizioni della scheda non consentono la sostenibilità finanziaria dell'intervento.

L'indicazione progettuale della scheda di realizzare in loco sia i parcheggi pubblici di 2000 mq (in quantità superiore allo standard di legge) che il verde pubblico di 1375 mq, ha costituito sicuramente un elemento di difficoltà progettuale che ha reso gravoso l'intervento e quindi poco appetibile sul mercato.

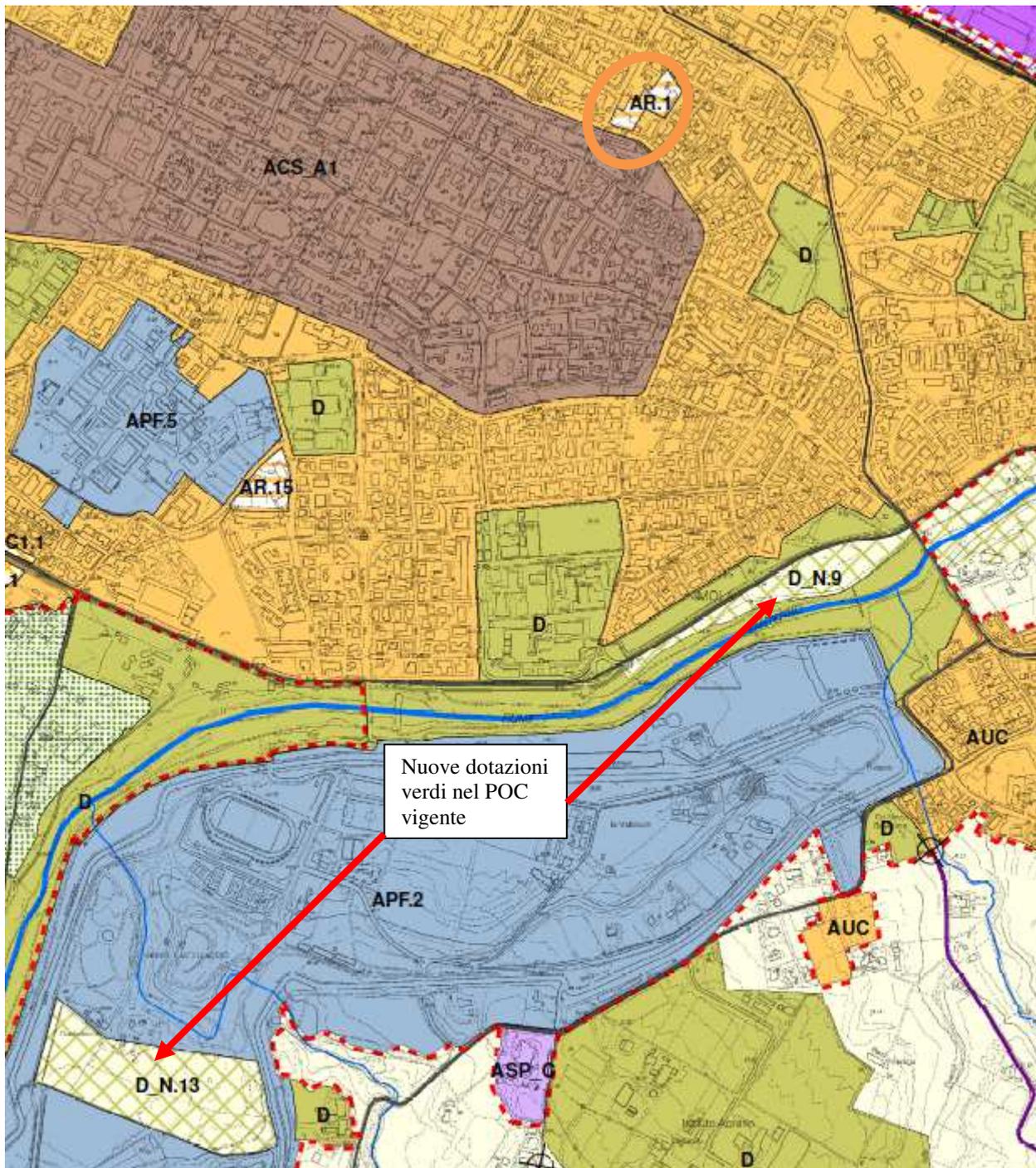
La limitazione a 5 piani di altezza, contenuta altresì nella scheda, non potrebbe peraltro essere superata senza impattare pesantemente sulla percezione del paesaggio urbano, in considerazione della contiguità al centro storico e dell'altezza dei fabbricati limitrofi che non superano tale numero di piani.

Per quanto riguarda la dotazione di verde pubblico, si rileva che la realizzazione di una porzione di così limitata entità, separato inevitabilmente dalle altre aree verdi del quartiere, costituirebbe un aggravio gestionale per il patrimonio di verde pubblico, senza risultare significativo per il quartiere stesso che dispone di altre aree verdi di maggiore fruibilità.

L'area fondiaria un po' più ampia nell'ambito AR.1 consente la realizzazione di giardini privati e aree pertinenziali sopra al piano interrato che deve ospitare i posti auto pertinenziali delle nuove abitazioni, consentendo una maggiore flessibilità progettuale per la qualità dell'intervento complessivo.

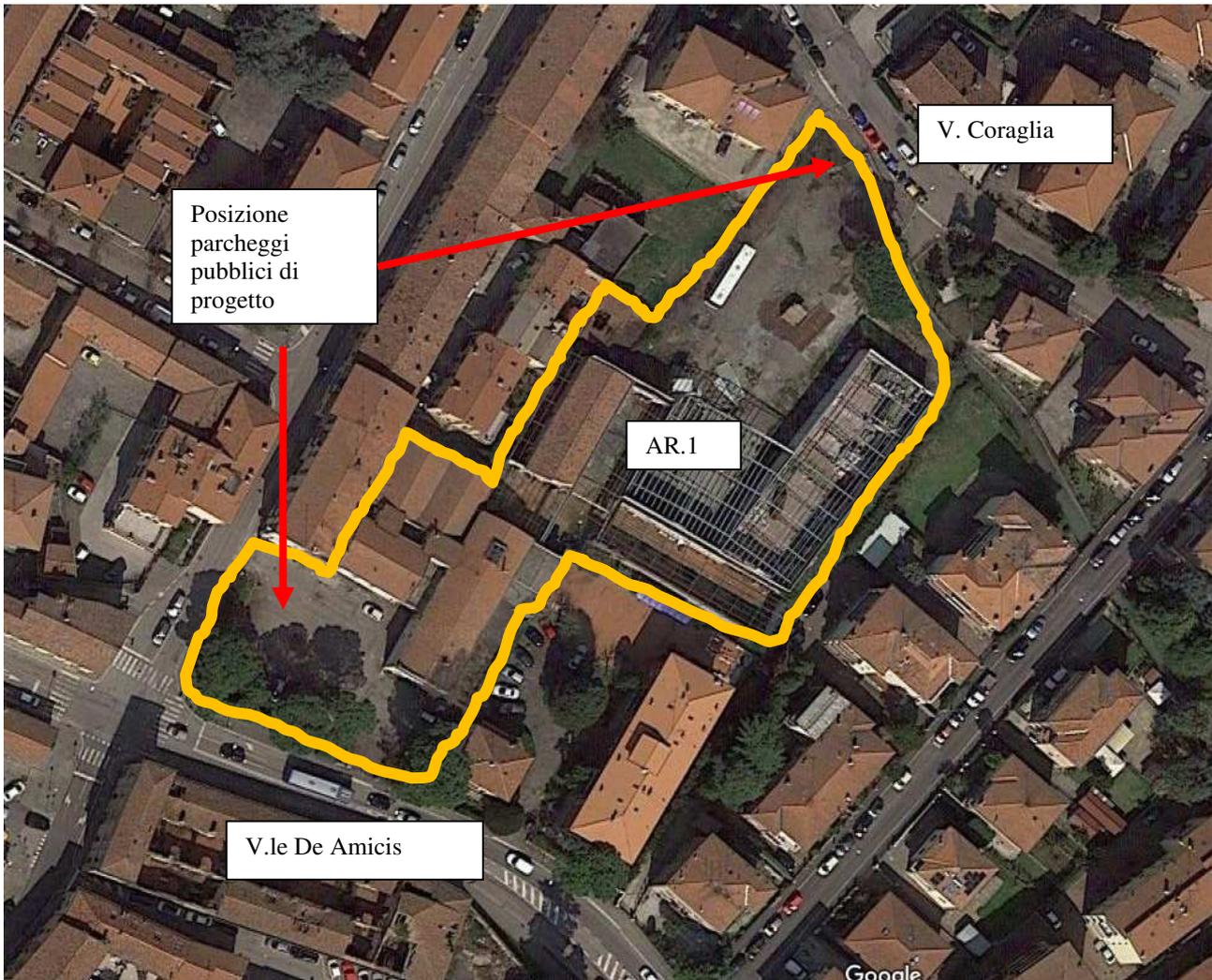


Risulta quindi di maggiore interesse pubblico, nel caso in specie, la monetizzazione della quota di verde pubblico prevista (1375 mq) in quanto nella macrozona di riferimento il POC vigente individua come nuove dotazioni di verde pubblico l'implementazione del Parco Acque Minerali (D_N.5) e Parco Lungofiume (D_N.9) per la quale devono essere accantonate adeguate risorse a cui questa monetizzazione verrebbe a concorrere.



Per quanto riguarda il parcheggio pubblico, la possibilità di adibirne una quota a uso pertinenziale per le attività non residenziali che si insedieranno in edifici esistenti esterni all'area (nel centro storico), consente di incentivare il recupero e il riutilizzo di contenitori storici anche di pregio che si trovano nelle vicinanze in centro storico e che non dispongono di spazi liberi per ricavare posti auto per gli utenti.

La superficie complessiva di parcheggio e la sua localizzazione non vengono pertanto modificate: la presente variante consente esclusivamente una diversa organizzazione e fruibilità, nel rispetto delle dotazioni territoriali minime stabilite dalla normativa regionale.



La lieve riduzione della capacità edificatoria massima assegnata all'ambito (-145 mq) è una scelta finalizzata a una migliore progettazione dell'ambito, mantenendo più facilmente l'indice di utilizzazione territoriale Uts entro il massimo consentito dalla scheda vigente (0,58 mq/mq).

Relativamente agli usi terziari per l'ambito, si ritiene migliorativo per la riduzione del carico urbanistico sull'area limitare tali usi alle attività di servizio complementari alla residenza (studi professionali, ambulatoriali e assimilabili), evitando attività commerciali che necessiterebbero di ulteriori dotazioni di parcheggio. Tali dotazioni, ricavate come sopra descritto nell'ambito AR.1, costituiscono un piccolo "serbatoio" a servizio, oltre che delle abitazioni, anche delle attività del centro storico che ne potrà così beneficiare.

La zona è comunque adeguatamente servita da una pluralità di attività commerciali di vario genere raggiungibili con percorsi protetti (marciapiedi e piste ciclopedonali) nel raggio di 300 m ed è adiacente al centro storico.

8. DOTAZIONI TERRITORIALI A SEGUITO DELLA VARIANTE

Le trasformazioni nell'ambito AR.1 garantiscono il reperimento degli standard minimi di legge per le dotazioni territoriali come di seguito illustrato.

Si calcolano gli abitanti equivalenti insediabili in base alla capacità edificatoria massima (3.371 mq) a seguito della variante.

Considerando la dimensione media dell'alloggio teorico di PSC di 71 mq:

alloggi teorici $3.371/71 = 47$

Considerando la dimensione media del nucleo familiare dato dal PSC in 2,17 unità:

abitanti equivalenti $47 \times 2,17 = 102$

Dotazioni territoriali minime da normativa regionale: $102 \times 30 = 3.060$ mq

Dotazioni minime da RUE: 100% della Su ammessa = 3.371 mq

Dotazioni di parcheggio pubblico nell'ambito: 2.000 mq

Dotazioni di verde pubblico (da monetizzare): 1.375 mq

Totale dotazioni previste nell'ambito:

1.375 mq (verde da monetizzare) + 2.000 mq (parcheggi pubblici) = 3.375 mq

3.375 mq > 3.060 mq Dotazioni territoriali minime da normativa regionale

3.375 mq > 3.371 mq Dotazioni minime da RUE

9. ESENZIONE DALLA VALSAT

La presente variante 1 al PSC è esclusa dalla procedura di valutazione ambientale di cui all'art. 5 della L.R. 20/2000 poiché la variante non riguarda le tutele e le previsioni sugli usi e le trasformazioni dei suoli. Si tratta di modifiche progettuali che non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi presenti.

Ai fini dell'attuazione, l'ambito AR.1, come previsto dalle NTA del PSC, sarà assoggettato a POC (Piano Operativo Comunale) e PUA (piano Urbanistico Attuativo).

Il Piano Operativo Comunale (POC) di carattere generale "2017-2022" è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 04/06/2019. La procedura di Valsat verrà effettuata all'interno della Variante al POC che recepisce l'ambito AR.1.

10. ELABORATO DEL PSC OGGETTO DI MODIFICA

A seguito dell'adozione della presente Variante viene modificata la scheda VIP dell'elaborato D del PSC vigente denominata AR.1: R7 Ex cantina Poletti per la parte relativa alle sezioni "A - Inquadramento territoriale - Dimensionamento e usi insediabili". "B – Tavola dei vincoli" e "C - Indirizzi progettuali".

Si veda l'elaborato "Schede Valsat e di Indirizzo Progettuale – scheda oggetto di modifica".

Comune di Imola

Servizio Patrimonio, Pianificazione, Edilizia privata, Ambiente

Arch. Alessandro Bettio

Ing. Laura Ricci

Dott.ssa Lucietta Villa