



CITTÀ DI IMOLA

MEDAGLIA D'ORO AL VALORE MILITARE PER ATTIVITA' PARTIGIANA

SERVIZIO TECNICO PIANIFICAZIONE, EDILIZIA PRIVATA E AMBIENTE

Prot. cfr. file segnatuta .xml

Del. cfr. file segnatuta .xml

**Oggetto: Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata ASP_AN2.7 Lasie
RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE A PARERI E OSSERVAZIONI E
DICHIARAZIONE DI SINTESI DELLA VAS/VALSAT**

Nota: Le proposte di controdeduzioni di cui alla presente relazione, attengono ad aspetti di esclusivo carattere tecnico, essendo le valutazioni in merito all'opportunità di accogliere o meno le osservazioni pervenute di esclusiva competenza dell'Amministrazione Comunale.

1. PREMESSA

Il PSC nella Tav. 1 Foglio 3 e il RUE nella Tav. 1A Foglio 11 individuano un ambito denominato "ASP_AN 2.7 - LASIE" sito in via Selice in prossimità del casello autostradale di Imola, destinato alla realizzazione di un insediamento commerciale e terziario a est della zona produttiva esistente.

La scheda d'ambito "ASP_AN2.7 LASIE" dell'Elaborato D – schede Valsat e Indirizzi progettuali (VIP) del PSC, disciplina l'area suddetta prevedendone l'attuazione previo inserimento nel POC.

Il POC 2017-2022 vigente, approvato con delibera di C.C. n. 68 del 04/06/2019, individua nell'Elaborato "Schede Ambiti" l'Ambito "ASP_AN 2.7 LASIE" da attuare tramite PUA di iniziativa privata.

Con atto del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Comunale n. 214 del 16/07/2020 è stata autorizzata la presentazione del PUA ASP_AN 2.7 LASIE da parte della proprietà Gruppo Basso spa in attuazione del POC vigente.

La aree di proprietà comunale di pertinenza stradale della via Selice e di vicolo Bussolo sono ivi incluse con sola funzione di adeguamento della viabilità pubblica esistente.

E' stata presentata dalla Ditta Gruppo Basso spa la richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo Ambito ASP_AN2.7 Lasie, acquisita al prot. 42293 del 29/12/2021 e successiva integrazione prot. 13527 del 20/04/2022, corredata dalla documentazione ed elaborati tecnici, riguardante la realizzazione di un insediamento di un insediamento commerciale, ricettivo e terziario, conforme al POC vigente;

Gli elaborati del PUA comprensivi del documento di VALSAT sono stati depositati dal 11 maggio 2022 per 60 gg consecutivi fino al 11 luglio 2022, per la consultazione tramite pubblicazione sul sito web del Comune e alla pagina Sportello Edilizia, con avviso pubblicato sul BURERT n. 132 del 11/05/2022.

Gli elaborati del PUA pubblicato sono di seguito elencati:

- 1.a - Estratto strumenti urbanistici sovraordinati
- 1.b - Estratto strumenti di pianificazione comunale
- 1.c - Estratto di mappa catastale
- 1.d - Planimetria rilievo dello stato di fatto



- 1.e - Sezioni e profili di rilievo dello stato di fatto
- 1.f - Documentazione fotografica
- 2.a - Planimetria di progetto planivolumetrico
- 2.a.1 - Planimetria di progetto planivolumetrico – primo stralcio
- 2.b – Profili stradali
- 2.c - Sezioni stradali
- 2.d - Tipologie edilizie, destinazioni d'uso e altezze
- 2.d_1 - Tipologie e consistenza edifici esistenti
- 2.e_1 - Progetto reti gas
- 2.e_1.1 - Progetto rete fognaria acque meteoriche
- 2.e_1.2 - Progetto rete fognaria acque nere
- 2.e_1.3 - Progetto profili fognari
- 2.e_2 - Progetto reti acqua
- 2.e_3 - Progetto reti elettriche
- 2.e_4 - Progetto reti illuminazione pubblica
- 2.e_5 - Progetto rete telefonica
- 2.f - Norme Tecniche di Attuazione (NTA)
- 3 - Relazione Illustrativa
- 3.1 - Relazione tecnica realizzazione del primo stralcio in presenza del cantiere autostradale
- 4 – Schema di convenzione urbanistica
- 5 – Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria
- 6 – Relazione geologico tecnica
- 7 - Relazione Valsat
- 7.1 - Sintesi non tecnica
- 8 - Relazione clima e impatto acustico previsionale
- 9 - Individuazione aree da cedere
- 10 - Relazione di dettaglio sugli interventi sulla SP610
- 11 – Richiesta all'esecuzione di sondaggi archeologici preliminari
- 12 – Richiesta di autorizzazione allo scarico in acque superficiali
- 13 - Documentazione per parere ARPA-ASL

2. CONFERENZA DI SERVIZI

Con atto Prot. 18130 del 26/05/2022 e successiva nota di integrazione prot. 17709 del 23/05/2022 è stata indetta la Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 e seguenti L. 241/90 e smi, per acquisire in modalità semplificata asincrona, i pareri e atti di assenso comunque denominati dagli Enti competenti, alle quali è stata trasmessa la documentazione del PUA e relativa VALSAT.

Le Amministrazioni complessivamente coinvolte sono: Area BLU spa, ARPAE Presidio di Imola, Atersir, Autorità di Bacino Distrettuale Fiume Po, Autostrade per l'Italia spa, Azienda USL Imola, Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale, Consorzio Utenti Canale dei Molini di Imola e Massalombarda, HERA S.p.a.- Inrete, Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile, SNAM Rete gas, Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Bologna (Settore Archeologia).

Successivamente con nota prot. 29322 del 07/08/2023 la Conferenza dei Servizi è stata estesa anche al Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibile – Ufficio territoriale di Bologna.

Gli enti coinvolti si sono espressi in conferenza asincrona, anche a seguito delle integrazioni fornite, come segue:

Area Blu spa	Non pervenuto
ARPAE Presidio Territoriale di Imola	Prot. 37090 del 13.10.2023 nei termini



	Parere favorevole con prescrizioni
Atersir	Non pervenuto
Autorità di Bacino Distrettuale Fiume Po	Non pervenuto
Autostrade per l'Italia spa	Prot. 34616 del 25.9.2023, fuori termine Parere favorevole con prescrizioni
Azienda Unità Sanitaria Locale di Imola	Prot. 19390 del 6/6/2022, nei termini Parere favorevole con prescrizioni
Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale	Prot. 33121 del 12.9.2023, fuori termini Parere favorevole con prescrizioni
Consorzio Utenti Canale dei Molini di Imola e Massalombarda	Non pervenuto
Hera spa - Inrete	Prot. 23469 del 1.7.2022 nei termini Parere favorevole condizionato con prescrizioni relative alle opere di urbanizzazione
Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibile	Non pervenuto
Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile	Non pervenuto
SNAM Rete Gas Centro di Forlì	Prot. 20850 del 14.6.2022, nei termini Parere di massima favorevole con prescrizioni
Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio	Prot. 23600 del 4/7/2022, nei termini Parere con prescrizione di sottoporre i progetti preliminari delle opere previste nel PUA a verifica archeologica preventiva ai sensi dell'art. 2.2.6 comma 3.2 delle NTA del PSC

La Città Metropolitana di Bologna ha chiesto con nota prot. 20882 del 14/06/2022 documentazione integrativa per la VALSAT.

Con nota prot. 23865 del 26/06/2023 è stata integrata dal progettista la documentazione necessaria per rispondere alle predette richieste, che comprende a soli fini illustrativi tutto il progetto della strada di PSC da via Selice a via Lasie, essendo a quella data in corso di definizione il coordinamento con le opere a carico degli altri ambiti del polo funzionale Selice-A14.

Successivamente con nota prot. 33730 del 18/09/2023 è stato trasmesso dal progettista l'elaborato *7.4 – Integrazione Valsat ASP_AN2.7*

In data 09/10/2023 con prot. 36612 del 09/10/2023 è stata presentata inoltre la “Relazione sul posizionamento delle reti e delle cabine elettriche” per le valutazioni di ARPAE Distretto Imolese sulla matrice Campi elettromagnetici.

Tutta la documentazione integrativa è stata trasmessa alla Città Metropolitana con nota prot. 37827 del 10/10/2023.

Con Atto Monocratico n. 1484 del 16/10/2023 è stata conclusa positivamente la Conferenza dei servizi condizionata al recepimento delle condizioni espresse dagli enti.

Si precisa che il Consorzio Utenti Canale dei Molini di Imola e Massalombarda non è coinvolto per quanto riguarda lo scolo delle acque meteoriche dell'area oggetto di PUA, in quanto il progetto prevede che esse vengano convogliate verso lo scolo Fossa influente nel Maestà previa laminazione. La porzione di carreggiata della via Selice che scarica le acque di



pioggia nel Canale dei Molini sarà laminata mediante vasca interrata e la portata in uscita a valle sarà realizzata con condotta DN80 come richiesto.

3. OSSERVAZIONI DELLA CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA E PARERE SUL VINCOLO SISMICO

La Città metropolitana di Bologna ha trasmesso con Prot. 44597 del 11/12/2023 l'atto del Sindaco Metropolitano n. 304 del 28/11/2023 che contiene le osservazioni e il parere in materia di vincolo sismico, nei termini di seguito sinteticamente indicati:

Osservazione n. 1: *Fermo restando il contenuto dell'Accordo territoriale così come sottoscritto l'08.07.2021 e considerando che tutte le opere dovranno essere coerenti con la pianificazione vigente e non potranno comunque diminuire il beneficio pubblico già accordato, si chiede al Comune, nel caso di variazioni delle opere a carico per l'ambito AN2.7 oggetto del presente PUA di assicurare in ogni caso la realizzazione delle opere necessarie a garantire la piena accessibilità del comparto prima della realizzazione degli edifici. Si richiede infine di rendere coerenti tutti gli elaborati presentati con quanto previsto dall'Accordo Territoriale, prima della sottoscrizione della convenzione.*

Controdeduzione: coerentemente con l'addendum all'Accordo Territoriale tra Comune di Imola, Città Metropolitana e Nuovo Circondario Imolese sottoscritto il 4 marzo 2024, sono state definite le opere infrastrutturali a carico dell'ambito ASP_AN2.7 consistenti nella realizzazione del tronco stradale previsto dal PSC all'interno del polo che va dall'accesso all'ambito ASP_AN2.9 fino a via Lasie all'incrocio con via Brenta comprensivo di piste ciclopedonali e relativa rotatoria di innesto su via Lasie (tronco 7 negli elaborati del PUA, corrispondenti alle opere c3 e c4 dell'Accordo). Le opere di accesso al comparto da via Selice sono poste a carico dell'ambito APF6 in considerazione della tempistica prevista. Il Comune di Imola ha acquisito in tal senso al prot. 12027 del 4.4.2024 atto d'obbligo sottoscritto da tutti i soggetti attuatori degli ambiti ricadenti nel polo funzionale Selice A14.

Si precisa che le opere a carico degli ambiti N24A e ASP_AN2.7 sono complessivamente di importo analogo rispetto a quanto previsto nelle schede di Rue e POC.

L'agibilità degli edifici del primo stralcio nell'ambito ASP_AN2.7 è condizionata alla realizzazione delle opere di accessibilità ai lotti (si riporta nelle NTA del PUA art. 11 comma 6)

Nello schema di convenzione urbanistica si precisa inoltre che l'agibilità degli edifici è condizionata alla avvenuta realizzazione per stralci funzionali delle opere di viabilità previste dal PSC e poste a carico dell'ambito ASP_AN2.7.

L'osservazione è accolta nei termini sopra descritti.

Osservazione n. 2: *Si chiede di inserire un riferimento alle prescrizioni contenute al capo 4.3 del RUE vigente all'interno delle NTA del PUA gli interventi previsti nelle corti e negli edifici esistenti.*

Controdeduzione: nelle NTA all'art. 6 comma 1.1 viene riportato il richiamo alle prescrizioni per gli interventi negli edifici e nelle corti di interesse storico testimoniale contenute nel Capo 4.3 del RUE vigente.

L'osservazione è accolta nei termini sopra descritti.

Osservazione n. 3: *Si chiede di modificare le NTA del PUA e di riportare nella Dichiarazione di sintesi le indicazioni fornite da ARPAE AACM ed ARPAE APAM in materia di clima acustico, specificando inoltre chi si farà carico della realizzazione delle opere di mitigazione, del monitoraggio e della manutenzione. Si chiede infine di monitorare il flusso del traffico e l'eventuale incidentalità,*



per poter prevedere adeguati sistemi di regolazione e valutare anche la necessità di introdurre nuovi tratti serviti dal trasporto pubblico.

Controdeduzione:

Si inserisce nelle NTA all'art 7 che qualora si insediassero attività lavorative nel periodo notturno in fase di richiesta del PDC degli edifici dovrà essere presentato studio di dettaglio acustico che dimostri il rientro nei parametri di legge.

Si inserisce in convenzione all'art. 12 che gli attuatori dell'Ambito che devono realizzare l'asfalto fonoassorbente nel tronco 7 della nuova strada di PSC si faranno carico anche della sua manutenzione per 5 anni dal collaudo, dopodichè sarà in capo al Comune di Imola.

Si inserisce in convenzione all'art. 6 e nelle NTA all'art 12 comma 7 che il Soggetto attuatore dovrà riverificare i flussi di traffico e incidentalità post operam al termine della realizzazione del 50% della SU prevista per le attività commerciali per valutare se le condizioni reali risultino confermate rispetto alle previsioni di progetto e, in mancanza, dovrà studiare e porre in essere gli opportuni correttivi, con oneri a proprio esclusivo carico; tale studio andrà ripetuto a completamento degli insediamenti commerciali previsti.

La via Selice è già servita dal trasporto pubblico. Si è esclusa la realizzazione di una nuova fermata TPL, in aggiunta a quella già presente sulla via Selice, all'altezza del civico 47, considerando che le piste pedonali e ciclabili di progetto nel Polo collegano la fermata esistente ai nuovi edifici in maniera comoda e sicura.

In merito all'istruttoria di Arpae AACM, in cui si raccomanda di limitare il numero di piani a 10, si è verificato il clima acustico nell'edificio più alto, come si evince nell'elaborato 8 del PUA. Nell'ultima tabella di pag. 22 si riferisce che l'edificio del lotto 3 (albergo) al piano 14esimo rimane entro i limiti di legge dei livelli di rumore, senza sforamenti, pertanto si conferma l'indice di visuale libera previsto dal POC pari a 0,4 come parametro limitativo all'altezza.

L'osservazione è accolta nei termini sopra descritti.

Osservazione n. 4: *Si chiede di integrare gli elaborati di PUA recependo le indicazioni relative all'accessibilità e mobilità sostenibile.*

Controdeduzione: Si inserisce nel PUA l'elaborato 2.h dove per quanto riguarda la mobilità sostenibile sono stati individuati percorsi ciclo-pedonali interni ed esterni all'ambito assicurando condizioni di sicurezza, spazi attrezzati per il ricovero delle biciclette coperti, con rastrelliere ad archetto e punti di ricarica.

Si inserisce nelle NTA all'art 10 comma 4 che all'interno dell'area dedicata alla sosta dovranno essere assicurate in fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione le condizioni di sicurezza per la promiscuità ciclo-veicolare realizzando dove possibile percorsi pedonali diretti e continui e nelle aree promiscue saranno presenti dossi ed adeguata segnaletica prescrivendo limiti di velocità di 10km/h.

Si inserisce nelle NTA all'art 10 comma 5 che il 20% dei posti per le biciclette dovranno avere punti di ricarica per le e-bike.

Si precisa all'art. 6 che non sono ammessi usi di logistica conto terzi.

La pista ciclabile lungo la via Selice facente parte della Bicipolitana non è a carico di ASP_AN2.7, ma come previsto dall'atto d'obbligo e dall'addendum all'Accordo Territoriale risulta a carico in parte all'ambito APF6 e in parte all'ambito N24A.

L'elaborato 15.a è stato integrato con l'indicazione delle sezioni.

L'osservazione è accolta nei termini sopra descritti.



Osservazione n. 5: *Si chiede di riportare nelle NTA tutte le indicazioni fornite nella relazione idraulica finalizzate al non incremento del rischio alluvioni e di garantire il rispetto delle misure di sostenibilità previste dalla Valsat del POC e in particolare di definire e formalizzare le opere di manutenzione periodica ordinaria e straordinaria delle reti bianche separate e del sistema di laminazione previsto, in tutte le fasi di attuazione dell'intervento.*

Controdeduzione:

Si inserisce nelle NTA all'art. 11 comma 5 che il progetto prevede un innalzamento del piano terra degli edifici rispetto al piano di campagna generale di almeno 1,00 m fino ad un massimo di 1,70 m e in accordo con quanto previsto dalla scheda d'ambito del POC.

Si inserisce nelle NTA all'art. 9 comma 3:

“La laminazione delle acque piovane sarà garantita da un vaso costituito da un bacino, che scaricherà, con bocca tarata, le acque nel fosso su vicolo Bussolo sul confine est del comparto che recapita le acque nello Scolo Fossetta. Se diversamente l'urbanizzazione dell'ambito APF6 verrà realizzata prima delle opere previste per l'ambito ASP_AN2.7, le acque meteoriche laminate saranno recapitate nella fognatura pubblica interna all'ambito APF6 che scaricherà poi nel bacino di laminazione interno all'ambito in area adiacente all'Autostrada A14 e infine nello scolo Fossetta. La verifica della portata della rete scolante a valle dovrà essere prodotta con il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Il bacino di laminazione dovrà essere dimensionato per accogliere anche i volumi di laminazione dell'ambito N24A della stessa proprietà. Il progetto esecutivo del sistema di laminazione farà parte del progetto delle Opere di urbanizzazione primaria che prevede la separazione della rete fognaria delle aree pubbliche interne all'ambito ASP_AN2.7 da quella delle aree private dell'ambito stesso.

Le competenze relative alla manutenzione periodica e straordinaria della rete pubblica e del bacino di laminazione sarà a carico del gestore delle reti di fognature pubbliche comunali; le competenze relative alla manutenzione periodica e straordinaria della rete privata sarà a carico degli attuatori e dei loro aventi causa.

Il progetto di invarianza idraulica degli ambiti N24A e ASP_AN2.7 è dimensionato per garantire il rispetto delle misure di sostenibilità previste all'interno del documento di Valsat del POC.”

L'osservazione è accolta nei termini sopra descritti.

Osservazione n. 6 *Si chiede di tenere conto di quanto indicato agli artt. 36, 37, 38 e 39 del PTM in merito agli accorgimenti progettuali da adottare al fine di garantire un elevato standard qualitativo dell'insediamento dal punto di vista ambientale.*

Controdeduzione:

Nell'elaborato 3-RELAZIONE ILLUSTRATIVA al capitolo 10 sono state modificati i riferimenti ai requisiti APEA Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata, aggiornando il testo con i requisiti APEA attualmente vigenti del PTM.

L'osservazione è accolta nei termini sopra descritti.

Osservazione n. 7 *Per garantire la coerenza delle effettive realizzazioni con la variante in oggetto, si chiede di rivedere le Norme tecniche di attuazione limitando le modifiche ammesse senza il ricorso a un procedimento di variante urbanistica e di specificare in Convenzione le tempistiche di attuazione dell'intero intervento.*

Controdeduzione:

Nelle NTA all'art. 4 comma 4 sono stati modificati:



- il punto d subordinando le variazioni delle altezze degli edifici al rispetto dei limiti di visuale libera previsti dal PUA
- il punto e limitando le varianti alla distribuzione planimetrica ed altimetrica, eliminando l'accorpamento dei lotti e i trasferimenti di SU già indicati in altro punto
- il punto f, in cui si consentiva la modifica della tipologia dei fabbricati, è stato eliminato
- il punto g specificando che la modifica della posizione del numero degli accessi ai lotti è limitata alla viabilità interna
- il punto h è stato semplificato riguardo le variazioni dell'Superficie Accessoria, elementi decorativi e di finitura.

Si precisa che, come indicati nelle NTA all'art. 7 comma 2 gli 8.500 mq. previsti costituiscono SDV Superficie di Vendita massima.

La convenzione all'art. 2 e all'art. 17 riporta le tempistiche di attuazione.

Osservazione n. 8: *Si chiede di garantire nella Convenzione la necessaria coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, indicando tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni, nonché tutti gli obblighi del soggetto attuatore derivanti dall'approvazione del piano.*

Controdeduzione: in coerenza con la L.R. 24/2017 e con l'Accordo Territoriale per il polo funzionale metropolitano Selice-A14 sottoscritto l'8.7.2021 e Addendum sottoscritto il 4 marzo 2024, la convenzione urbanistica che si propone per l'approvazione riporta all'art. 2 gli impegni con le relative tempistiche, ossia:

- a) cedere gratuitamente contestualmente alla stipula della presente convenzione le aree destinate a opere di urbanizzazione interne all'ambito limitatamente al primo stralcio,
- b) cedere gratuitamente contestualmente alla stipula della presente convenzione le aree destinate a viabilità di PSC
- c) presentare entro 180 giorni dalla stipula della presente convenzione la richiesta del primo Permesso di Costruire per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito (verde pubblico, parcheggio pubblico, viabilità di distribuzione interna, reti dei sottoservizi) primo stralcio e terminare i lavori entro tre anni dal rilascio del PdC;
- d) presentare entro 120 giorni dalla stipula della presente convenzione la richiesta del Permesso di Costruire per realizzare le opere dell'Accordo Territoriale, di cui all'art. 1, sotto la forma di progetto di fattibilità tecnico ed economica comprensivo di piani di esproprio, e terminare i lavori entro tre anni dalla stipula della presente convenzione, salvo ritardi non imputabili agli attuatori.
- e) presentare entro 180 giorni dalla rimozione del cantiere ASPI per la quarta corsia e dalla rimessa in possesso delle aree occupate temporaneamente, il PdC per il completamento delle opere di urbanizzazione interne all'ambito

Per il completamento di tutti gli interventi si ritiene congruo all'entità delle edificazioni previste un termine di 10 anni, salvo proroghe in considerazione all'interferenza del cantiere della quarta corsia.

Parere in materia di vincolo sismico e verifica di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale in riferimento agli aspetti geologici, sismici ed idrogeologici del territorio, ai sensi dell'art. 5 L.R. 19/2018

Si esprime parere favorevole al procedimento in oggetto fatte salve le valutazioni urbanistiche ed ambientali relative al PUA proposto.



In conformità con il D.P.R. n. 120 del 13 giugno 2017 e nei limiti delle future previsioni di progetto sarà necessario trasportare a rifiuto, in discariche autorizzate, tutti i materiali lapidei e terrosi eccedenti la sistemazione delle aree interessate dalle lavorazioni. Si ricorda che nelle successive fasi di progettazione esecutiva, nelle conclusioni delle relazioni geologiche, idrogeologiche e sismiche, dovrà essere sempre espresso un chiaro giudizio di fattibilità per gli usi in progetto dei terreni indagati. Le nuove opere dovranno essere progettate e realizzate in conformità con quanto previsto dal Decreto Ministeriale del 17 gennaio 2018 “Norme Tecniche per le Costruzioni” entrato in vigore dal 22 marzo 2018.

Controdeduzione: Si prende atto.

4. PROCEDURA DI VAS/VALSAT

Con medesimo Atto del Sindaco Metropolitanò richiamato al paragrafo 3, la Città Metropolitanò di Bologna esprime una **valutazione ambientale positiva sulla VALSAT del PUA condizionata al recepimento** delle osservazioni sopra esposte, delle valutazioni in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (parere sul vincolo sismico) 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 Metropolitanò di ARPAE prot. 68332 del 16/11/2023.

Le osservazioni sono state recepite nei termini di cui al paragrafo 3.

5. OSSERVAZIONI PERVENUTE NEI TERMINI

Non risultano pervenute osservazioni al PUA in deposito.

6. DICHIARAZIONE DI SINTESI DELLA VAS/VALSAT

Il Piano Urbanistico Attuativo Ambito ASP_AN2.7 Lasie è stato sottoposto a VALSAT ai sensi dell’art. 5 della LR 20/2000 contestualmente al procedimento di formulazione delle osservazioni da parte della Città Metropolitanò di Bologna.

Il procedimento è stato avviato da parte della Città Metropolitanò di Bologna in qualità di autorità competente il 31/10/2023 con nota prot. 39574 e si è concluso con Atto del Sindaco Metropolitanò n. 304 del 28/11/2023 (prot. 44597 del 11/12/2023) previa acquisizione dei pareri degli Enti competenti in materia ambientale trasmessi dal Comune di Imola a seguito della Conferenza di servizi e dell’istruttoria di ARPAE AACM.

La Città metropolitanò di Bologna esprime una valutazione ambientale positiva sulla VALSAT del PUA, condizionata al recepimento delle osservazioni sopra esposte, delle valutazioni in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B) e dei pareri degli Enti ambientali, e delle indicazioni di carattere ambientale riportate nella “proposta di parere in merito alla valutazione ambientale” predisposta da AAC Metropolitanò di ARPAE (allegato A).

Le osservazioni della Città Metropolitanò sono state accolte e le prescrizioni di ARPAE AACM sono state complessivamente recepite come indicato al paragrafo 3 nella controdeduzione all’osservazione n. 3, 4 e 5 della Città Metropolitanò.

Per quanto attiene in particolare il clima acustico si inserisce nelle NTA all’art 7 che qualora si insediassero attività lavorative nel periodo notturno in fase di richiesta del PDC degli edifici dovrà essere presentato studio di dettaglio acustico che dimostri il rientro nei parametri di legge.



Si inserisce in convenzione all'art. 12 che gli attuatori dell'Ambito che devono realizzare l'asfalto fonoassorbente nel tronco 7 della nuova strada di PSC si faranno carico anche della sua manutenzione per 5 anni dal collaudo, dopodichè sarà in capo al Comune di Imola.

Si inserisce in convenzione all'art. 6 e nelle NTA all'art 12 comma 7 che il Soggetto attuatore dovrà riverificare i flussi di traffico e incidentalità post operam al termine della realizzazione del 50% della SU prevista per le attività commerciali per valutare se le condizioni reali risultino confermate rispetto alle previsioni di progetto e, in mancanza, dovrà studiare e porre in essere gli opportuni correttivi, con oneri a proprio esclusivo carico; tale studio andrà ripetuto a completamento degli insediamenti commerciali previsti.

Tutti gli interventi previsti dal PUA saranno sottoposti alla procedura di verifica archeologica preventiva come indicato dalla Soprintendenza.

L'ambito è interessato parzialmente dal cantiere della Quarta corsia dell'autostrada A14, pertanto fino al termine della permanenza del cantiere, il soggetto attuatore potrà realizzare solo un primo stralcio del PUA individuato negli elaborati grafici consistente in due edifici a uso commerciale e nel recupero della corte di interesse storico testimoniale e nei relativi standard urbanistici.

Il bacino di laminazione previsto sarà adeguatamente recintato sia nella versione provvisoria del primo stralcio sia in quella definitiva.

Nei programmi e atti di pianificazione del Comune non sarà incrementato il rischio alluvioni nell'area e saranno garantiti i collegamenti e le connessioni infrastrutturali secondo il Piano di Protezione Civile comunale.

Gli elaborati del PUA sono stati aggiornati, anche in conseguenza della sottoscrizione dell'addendum e del coordinamento con l'attuazione degli altri ambiti del polo funzionale Selice-A14, in particolare le Norme Tecniche di attuazione, lo schema di convenzione urbanistica e i progetti delle opere di urbanizzazione a carico dell'ambito ASP_AN2.7.

Per le opere viabilistiche esterne all'ambito che necessitano di acquisizione di aree di soggetti terzi, gli elaborati del PUA hanno esclusivo carattere illustrativo delle opere che la convenzione urbanistica pone a carico del soggetto attuatore. Per esse dovrà essere presentato apposito progetto di fattibilità tecnico-economica, al fine dell'avvio delle eventuali procedure espropriative.

Il PUA in approvazione presenta complessivamente i seguenti parametri:

- ST Superficie territoriale = 74.967 mq.
- Sf Superficie fondiaria= 45.062 mq.
- SU di nuova edificazione = 23.732 mq.
- SU esistente degli edifici di interesse storico testimoniale lotto 7 da recuperare tramite interventi di restauro e risanamento conservativo = 800 mq.
- SDV (Superficie di Vendita) = 8.500 mq
- Sa Superficie Accessoria massima 20% della Su
- Dotazione parcheggi pubblici = 10.403 mq.
- Dotazione verde pubblico (da realizzare dentro l'ambito) = 12.507 mq.
- Dotazione verde pubblico (da monetizzare) = 2.213mq
- Superficie permeabile minima = $ST \times 35\% = 26.239$ mq.
- Superficie permeabile di progetto al 100%= 26.661 mq. di cui: Verde Pubblico 12.507 mq.

7. PIANO DI MONITORAGGIO

Sulla base delle peculiarità del PUA è previsto il seguente monitoraggio:



- Verifica del contributo di sostenibilità commerciale per l'attivazione delle medie strutture di vendita nell'ambito secondo le tempistiche riportate in convenzione
- Verifica della superficie permeabile garantita a seguito di ciascun intervento edilizio, al rilascio del titolo edilizio.

8. CALCOLO ONERI, MONETIZZAZIONI E CONTRIBUZIONE AL FONDO PEREQUATIVO METROPOLITANO

L'Accordo Territoriale per il polo funzionale metropolitano Selice-A14 sottoscritto l'8.7.2021 e modificato tramite approvazione di Addendum con delibera C.C. n. 7 del 18.1.2024, sottoscritto il 4 marzo 2024, prevede la partecipazione al Fondo Perequativo Metropolitano degli interventi, ai sensi dell'art. 51 del PTM, nonché la definizione di uno specifico contributo di sostenibilità commerciale a carico del soggetto attuatore.

Gli interventi nell'ambito ASPA_N2.7 ricadono tra quelli di cui all'art. 51 comma 2 lettere e) e f) del PTM e pertanto concorrono alla formazione del Fondo.

Il contributo di sostenibilità commerciale è stato fissato pari a 48,00 €/mq di superficie di vendita da applicare su 7.000 mq corrispondenti alla superficie commerciale attivabile nell'ambito a seguito del predetto Accordo (8.500 mq) detratti 1.500 mq derivanti dalle previsioni commerciali non realizzabili dell'ambito APF6, come stabilito all'art. 8 punto 1 dell'Accordo stesso.

La somma corrispondente è versata al Comune al rilascio dei titoli edilizi per gli edifici a destinazione commerciale in proporzione alla SdV attivata, con le seguenti modalità:

- 50% al rilascio del PdC del fabbricato di progetto ad uso commerciale;
- 50% all'ottenimento del certificato di conformità edilizia ed agibilità del fabbricato di progetto ad uso commerciale.

Tale importo sarà utilizzato per:

- completamento e integrazione della rete ciclopedonale tra la zona a nord della ferrovia e il centro storico;
- sostegno della qualificazione e valorizzazione del commercio tradizionale e di vicinato nei "centri commerciali naturali".

Nella seguente tabella sono riportati i conteggi degli importi dovuti secondo le tabelle parametriche vigenti ad oggi:



ASP_AN2.7 Lasie lotti/usi	Su	SdV	U1	U2	contributo sostenibilità commerciale 48€/mq di SdV da AT polo su 7.500 mq	monetizzazione verde 2213 mq a 50€/mq
Lotto 1 commerciale	2450	2100	208.250,00 €	269.500,00 €	100.800,00 €	
Lotto 2 commerciale	2250	1900	191.250,00 €	247.500,00 €	91.200,00 €	
Lotto 3 ricettivo	10176	0	735.216,00 €	951.456,00 €	- €	
Lotto 4 servizi	3931	0	334.135,00 €	432.410,00 €	- €	
Lotto 5 commerciale	3025	2750	257.125,00 €	332.750,00 €	132.000,00 €	
Lotto 6 commerciale	1900	1750	161.500,00 €	209.000,00 €	12.000,00 €	
Lotto 7 edifici esistenti	-	0	- €	- €	0	
totale	23732	8500	1.887.476,00 €	2.442.616,00 €	336.000,00 €	110.650,00 €

RIEPILOGO GENERALE	U1	U2	contributo sostenibilità commerciale	monetizzazione	totali	di cui destinati al fondo perequativo CM
da versare		1.221.308,00 €	336.000,00 €	110.650,00 €	1.667.958,00 €	1.276.633,00 €
da scomputare da opere	1.887.476,00 €	1.221.308,00 €			3.108.784,00 €	

* le U2 sono scomputate al 50% in quanto il restante 50% deve essere versato alla CMBO da parte del Comune e pertanto deve essere incassato il 50% delle monetizzazioni dovute deve essere versato alla CMBO da parte del Comune

Il contributo di sostenibilità commerciale è da versare al Comune di Imola

Il contributo straordinario è pari a zero come stabilito nell'AT

Lo schema di convenzione urbanistica riporta gli obblighi discendenti dall'Accordo Territoriale e lo scomputo oneri ammesso.

9. ELABORATI MODIFICATI IN APPROVAZIONE

Con nota del tecnico incaricato pervenuta il 5.4.2024 in risposta alle osservazioni della Città Metropolitana e alle prescrizioni della VALSAT sono stati acquisiti gli elaborati del PUA oggetto di modifica o di nuova redazione.

Il testo delle NTA è stato reso coerente con i contenuti dell'Accordo Territoriale per il Polo funzionale Selice -A14 e sono stati inseriti elementi di flessibilità per la realizzazione del bacino di laminazione nell'ambito ASP_AN2.7 interessato dal cantiere della Quarta corsia dell'autostrada in corso di installazione; è stato altresì corretto l'elenco elaborati e alcune incoerenze nel testo (si veda allegato alla presente relazione comparativo delle NTA tra versione depositata e versione finale in approvazione).

Si riporta elenco dei predetti elaborati pervenuti con indicate in sintesi le modifiche rispetto a quelli precedentemente acquisiti nel corso dell'iter:

2.a - Planimetria di progetto planivolumetrico;	(aggiornata la base)
2.a.1 - Planimetria di progetto planivolumetrico primo stralcio	(aggiornata la base)
2.a.2 - Planimetria di progetto delle piste ciclabili extra ambito	(aggiornata la base)
2.b - Sezioni e profili di progetto	(uniformato il contenuto alle piante)
2.c - Sezioni stradali;	(uniformato il contenuto alle piante)
2.e_1.4 - Progetto rete fognaria acque meteoriche primo stralcio	Nuovo elaborato
2.f - Norme Tecniche di Attuazione (NTA);	(aggiornate con richieste di CMBO)
2.f.1 - Quadro economico generale;	(aggiunto per il calcolo delle fidejussioni)



CITTÀ DI IMOLA

2.g_2 – Dimostrazione STANDARD verde pubblico primo stralcio;	(aggiornata la base)
2.g_4 – Dimostrazione STANDARD parcheggi pubblici primo stralcio;	(aggiornata la base)
2.h – Particolari auto e bici – Parcheggi e postazioni di ricarica;	Nuovo elaborato
3 - Relazione illustrativa	(aggiornate con richieste di CMBO)
4 - schema di convenzione urbanistica;	(aggiornata d'ufficio e con richieste di CMBO)
5 - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito;	(corretto alcuni errori materiali alle tabelle)
5.1 - Computo metrico estimativo primo stralcio delle opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito	Nuovo elaborato
9 – individuazione aree da cedere;	(inserito perimetro opere esterne a carico dell'ambito e aggiornata base a seguito di frazionamento)
9.a - individuazione aree da cedere primo stralcio;	Nuovo elaborato
10.1 - elenco e consistenza aree da cedere;	(Aggiornato per frazionamento aree)
10.a – elenco e consistenza aree da cedere primo stralcio;	Nuovo elaborato
14.a - Estratto di mappa catastale;	(inserito il perimetro delle opere esterne a carico dell'ambito)
14.b – Inquadramento aerofotogrammetrico;	(inserito perimetro)
14.c - Planimetria rilievo dello stato di fatto;	(inserito perimetro)
14.d - Reti gas esistenti;	(inserito perimetro)
14.e - Reti acqua esistenti;	(inserito perimetro)
14.f - Reti elettriche esistenti;	(inserito perimetro)
14.g - Rete illuminazione pubblica esistente;	(inserito perimetro)
14.h - Rete telefonica esistente;	(inserito perimetro)
14.i - Profili di rilievo dello stato di fatto;	(inserito perimetro)
14.m – Sezioni di rilievo da L – L' a Q – Q';	(inserito il perimetro)
15.a - Progetto strada esterna all'ambito - Planimetria di progetto;	(inserito perimetro opere esterne a carico dell'ambito)
15.b - Progetto strada esterna all'ambito - Profili di progetto;	(inserito perimetro)
15.c.1 – Progetto strada esterna all'ambito – Sezioni da L a Q;	(inserito perimetro)
15.c.2 - Progetto strada esterna all'ambito - Sezioni stradali con indicazioni stratigrafia sottofondo;	(inserito perimetro)
15.d_1 - Progetto strada esterna all'ambito - Reti gas;	(inserito perimetro)
15.d_2 - Progetto strada esterna all'ambito - Reti acqua ;	(inserito perimetro)
15.d_3 - Progetto strada esterna all'ambito - Reti elettriche;	(inserito perimetro)
15.d_4 - Progetto strada esterna all'ambito - Reti illuminazione pubblica	(inserito perimetro)
15.d_5 - Progetto strada esterna all'ambito - Rete telefonica	(inserito perimetro)
15.d_6 - Progetto strada esterna all'ambito - Rete fognaria acque nere	(inserito perimetro)
15.d_7 - Progetto strada esterna all'ambito - Rete fognaria acque bianche	(inserito perimetro)
15.d_9 - Progetto strada esterna all'ambito - Profilo rete fognaria acque bianche	(inserito perimetro)
16.g - Computo metrico opere di urbanizzazione primaria esterne all'ambito;	(specificato soli costi dei tratti c3+c4 a carico dell'ambito)
17.f - Progetto del verde	(inserito il perimetro delle opere esterne)



E' stato eliminato l'elaborato 10 *Relazione di dettaglio sugli interventi sulla SP610*, in quanto tali interventi sono a carico dell'ambito APF6.

Lo schema di convenzione è stato revisionato d'ufficio al fine di rendere il testo conforme allo schema generale approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 237 del 21.11.2021 e 177 del 30/11/2023, aggiornandolo al DLgs 36/2023 Contratti pubblici e si allega alla proposta di delibera come elaborato 4 del Piano. L'importo delle fidejussioni da presentare a garanzia della realizzazione delle opere interne ed esterne all'ambito è desunto dall'elaborato 2f.1 del PUA.

Gli elaborati costitutivi del PUA per l'approvazione, come integrati e aggiornati a seguito dell'iter istruttorio e delle controdeduzioni, sottoscritti digitalmente dal tecnico incaricato Arch. Francesco Remondini, sono di seguito elencati:

ELABORATI STATO DI FATTO OPERE INTERNE ALL'AMBITO:	data firma digitale
1.a - Estratto strumenti urbanistici sovraordinati;	(23/06/2023)
1.b - Estratto strumenti di pianificazione comunale;	(23/06/2023)
1.c - Estratto di mappa catastale;	(30/12/2021)
1.d - Planimetria rilievo dello stato di fatto;	(20/04/2022)
1.e - Sezioni e profili di rilievo dello stato di fatto;	(20/04/2022)
1.f- Documentazione fotografica;	(20/04/2022)
ELABORATI DI PROGETTO OPERE INTERNE ALL'AMBITO:	
2.a - Planimetria di progetto planivolumetrico;	5/4/2024
2.a.1 - Planimetria di progetto planivolumetrico primo stralcio	5/4/2024
2.a.2 - Planimetria di progetto delle piste ciclabili extra ambito	5/4/2024
2.b - Sezioni e profili di progetto	5/4/2024
2.c - Sezioni stradali;	5/4/2024
2.d - tipologie edilizie, destinazioni d'uso e altezze;	(23/06/2023)
2.d_1 - Tipologie e consistenza edifici esistenti;	(20/04/2022)
2.e_1.1 - progetto rete fognaria acque meteoriche;	(23/06/2023)
2.e_1.2 - progetto rete fognaria acque nere;	(23/06/2023)
2.e_1.3 - progetto profili fognari;	(23/06/2023)
2.e_1.4 - Progetto rete fognaria acque meteoriche primo stralcio	5/4/2024
2.e_2 - progetto reti acqua e gas;	(23/06/2023)
2.e_3 - progetto reti elettriche;	(23/06/2023)
2.e_4 - progetto reti illuminazione pubblica;	(23/06/2023)
2.e_5 - progetto rete telefonica;	(23/06/2023)
2.f - Norme Tecniche di Attuazione (NTA);	5/4/2024
2.f.1 - Quadro economico generale;	5/4/2024
2.g_1 - Dimostrazione STANDARD verde pubblico assetto definitivo;	(23/06/2023)
2.g_2 - Dimostrazione STANDARD verde pubblico primo stralcio;	5/4/2024
2.g_3 - Dimostrazione STANDARD parcheggi pubblici assetto definitivo;	(23/06/2023)
2.g_4 - Dimostrazione STANDARD parcheggi pubblici primo stralcio;	5/4/2024
2.g_5 - Dimostrazione permeabilità al 100% assetto definitivo;	(23/06/2023)
2.g_6 - Dimostrazione permeabilità al 100% primo stralcio;	(23/06/2023)
2.g_7 - Dimostrazione permeabilità al 50% assetto definitivo;	(23/06/2023)
2.g_8 - Dimostrazione permeabilità al 50% primo stralcio;	(23/06/2023)
2.h - Particolari auto e bici - Parcheggi e postazioni di ricarica;	5/4/2024



3 - Relazione illustrativa;	5/4/2024
3.1 - Relazione tecnica realizzazione del primo stralcio in presenza del cantiere autostradale	(23/06/2023)
3.2 - prima quantificazione di oneri di urbanizzazione secondaria, contributo straordinario e monetizzazioni;	(23/06/2023)
4 - schema di convenzione urbanistica;	
5 - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito;	5/4/2024
5.1 - Computo metrico estimativo primo stralcio delle opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito	5/4/2024
6 - relazione geologica geotecnica;	(30/12/2021)
7 - Relazione valsat Pua ASP_AN2.7_rev01;	(23/06/2023)
7.1 - valsat sintesi non tecnica_rev01;	(23/06/2023)
7.2 - studio del traffico e analisi degli impatti sulla viabilità	(23/06/2023)
7.3 - relazione sul rischio idraulico;	(23/06/2023)
7.4 - integrazioni valsat ambito asp_an2.7	(18/09/2023)
7.5 - integrazione elettromagnetismo	(09/10/2023)
8 - relazione previsionale clima e impatto acustico;	(12/5/2023)
9 - individuazione aree da cedere;	5/4/2024
9.a - individuazione aree da cedere primo stralcio;	5/4/2024
10.1 - elenco e consistenza aree da cedere;	5/4/2024
10.a - elenco e consistenza aree da cedere primo stralcio;	5/4/2024
11 - richiesta all'esecuzione di sondaggi archeologici preliminari;	(20/04/2022)
12 - richiesta di autorizzazione allo scarico in acque superficiali;	(20/04/2022)
13 - documentazione per parere arpa-asl.	(20/04/2022)
ELABORATI STATO DI FATTO OPERE EXTRACOMPARTO:	
14.a - Estratto di mappa catastale;	5/4/2024
14.b - Inquadramento aerofotogrammetrico;	5/4/2024
14.c - Planimetria rilievo dello stato di fatto;	5/4/2024
14.d - Reti gas esistenti;	5/4/2024
14.e - Reti acqua esistenti;	5/4/2024
14.f - Reti elettriche esistenti;	5/4/2024
14.g - Rete illuminazione pubblica esistente;	5/4/2024
14.h - Rete telefonica esistente;	5/4/2024
14.i - Profili di rilievo dello stato di fatto;	5/4/2024
14.l - Sezioni di rilievo da A - A' a I - I';	(23/06/2023)
14.m - Sezioni di rilievo da L - L' a Q - Q';	5/4/2024
14.n - Documentazione fotografica;	(23/06/2023)
ELABORATI PROGETTO OPERE EXTRACOMPARTO:	
15.a - Progetto strada esterna all'ambito - Planimetria di progetto;	5/4/2024
15.b - Progetto strada esterna all'ambito - Profili di progetto;	5/4/2024
15.c.1 - Progetto strada esterna all'ambito - Sezioni da L a Q;	5/4/2024
15.c.2 - Progetto strada esterna all'ambito - Sezioni stradali con indicazioni stratigrafia sottofondo;	5/4/2024
15.d 1 - Progetto strada esterna all'ambito - Reti gas;	5/4/2024
15.d 2 - Progetto strada esterna all'ambito - Reti acqua ;	5/4/2024
15.d 3 - Progetto strada esterna all'ambito - Reti elettriche;	5/4/2024



15.d 4 - Progetto strada esterna all'ambito - Reti illuminazione pubblica	5/4/2024
15.d 5 - Progetto strada esterna all'ambito - Rete telefonica	5/4/2024
15.d 6 - Progetto strada esterna all'ambito - Rete fognaria acque nere	5/4/2024
15.d 7 - Progetto strada esterna all'ambito - Rete fognaria acque bianche	5/4/2024
15.d 9 - Progetto strada esterna all'ambito - Profilo rete fognaria acque bianche	5/4/2024
16.g - Computo metrico opere di urbanizzazione primaria esterne all'ambito;	5/4/2024
16.h - Relazione tecnico illustrativa opere di urbanizzazione esterne all'ambito;	(23/06/2023)
17.b - Relazione previsionale clima e impatto acustico;	(23/06/2023)
17.d - Valutazione della componente ambientale atmosfera;	(23/06/2023)
17.f - Progetto del verde	5/4/2024

Come previsto dall'art. 17 del D.Lgs. 152/2006 e smi verrà pubblicato sul sito del Comune di Imola tutta la documentazione dell'istruttoria nonché:

- a) il parere motivato espresso dall'autorità competente;
- b) la presente dichiarazione di sintesi comprensivo delle misure adottate in merito al monitoraggio.

Il Responsabile di Procedimento
Ing. Laura Ricci

Allegati:

- Atto sindaco metropolitano n. 304 del 28/11/2023
- Testo comparativo Elaborato 4 – NTA tra versione deposito e versione controdeduzione

Il giorno 28/11/2023, il SINDACO METROPOLITANO Matteo Lepore, ai sensi dall'art. 33 dello Statuto dell'Ente, ha proceduto all'adozione del seguente atto:

ATTO N. 304

AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ SOSTENIBILE
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Fasc. 08.02.02.08/31/2022

AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ SOSTENIBILE

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Oggetto: *COMUNE DI IMOLA - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL COMPARTO "ASP_AN 2.7 LASIE" DEL POC 2017-2022. DETERMINAZIONI DI COMPETENZA DELLA CITTÀ METROPOLITANA*

IL SINDACO METROPOLITANO

Decisione:

- 1) **Formula**, in qualità di Rappresentante della Città metropolitana di Bologna, individuata come autorità competente, le osservazioni previste nell'ambito del procedimento relativo al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) nel Comune di Imola, sulla base delle considerazioni e motivazioni contenute nella Relazione istruttoria¹, allegata al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale (Allegato n. 1);
- 2) **Esprime**, inoltre, nell'ambito del suddetto procedimento urbanistico, la contestuale valutazione di compatibilità ambientale sul documento di Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat), sulla base della proposta di parere motivato² resa da ARPAE Area Autorizzazioni Concessioni metropolitana (AACM) di Bologna, allegata alla suddetta Relazione istruttoria e al presente atto sindacale quale parte integrante e sostanziale;
- 3) **Esprime**, altresì, il parere³ in materia di vincolo sismico e in ordine alla verifica di compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio ai sensi di legge;
- 4) **Dà atto** che il presente provvedimento non comporta riflessi contabili diretti e/o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente, secondo quanto indicato in motivazione;

¹ In atti con PG n. 70038/2023.

² In atti con PG n. 68332/2023.

³ In atti con PG n. 68523/2023.

5) **Dispone** la trasmissione del presente provvedimento al Comune di Imola per la conclusione del procedimento in esame.

Motivazione:

Il Comune di Imola, dotato di PSC, RUE e POC approvati, propone il PUA di iniziativa privata per l'attuazione dell'ambito di PSC di nuovo insediamento con destinazioni principali commerciali, alberghiere, artigianali, produttive e di servizio "ASP_AN 2.7: Lasie" in attuazione del vigente POC 2017-2022.

Si applicano, pertanto, al presente procedimento urbanistico gli artt. 4, comma 4, L.R. n. 24/2017 e 35 L.R. 20/2000.

L'ambito, che ricade all'interno dell'Hub metropolitano di Imola e del polo funzionale a marcata caratterizzazione commerciale via Lasie, così come individuati dal PTM, è situato nel quadrante denominato "Polo funzionale metropolitano integrato Selice-A14" ricompreso tra le vie Lasie, Selice e via Della Fossetta; si trova a sud della A14 e confina a est con l'ambito APF6, a ovest con la via Selice e a sud con l'ambito N24A.

Il polo funzionale denominato "Selice-A14" a destinazione mista comprende gli ambiti ASP_AN 2.7, ASP_AN 2.9, N24A e APF.6, in recepimento dell'Accordo Territoriale relativo al suddetto polo funzionale approvato con Del. C.C. n. 100 del 22.04.2021 e sottoscritto dal Comune di Imola e dalla Città metropolitana di Bologna l'08.07.2021.

L'area edificabile individuata dal PUA è suddivisa in sette ambiti; i primi sei ambiti sono interessati da interventi di nuova costruzione per cui è prevista la realizzazione di tipologie edilizie con massimo quattordici piani fuori terra, mentre l'ambito 7 è costituito dagli edifici esistenti da mantenere, classificati nella Scheda 249 dell'Allegato 4.2 al TOMO III del RUE. Negli elaborati è inoltre specificato che non è previsto l'uso di logistica e che i magazzini saranno strettamente connessi alle attività produttive che si insedieranno.

A seguito delle comunicazioni intercorse tra la Città metropolitana di Bologna e l'Amministrazione procedente, con nota acquisita agli atti con prot. n. 61571 del 19 ottobre 2023, quest'ultima ha trasmesso le integrazioni a completamento della documentazione necessaria all'espressione del parere di competenza.

Nell'ambito del procedimento in oggetto, la Città metropolitana può esprimere le osservazioni previste dalla legge regionale entro i termini di legge.

Il Servizio Pianificazione Urbanistica ha esaminato la documentazione e ha predisposto la Relazione istruttoria, allegata al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale che si richiama, insieme agli allegati, per quanto non espressamente esposto (Allegato n. 1), in cui vengono espresse le determinazioni di competenza, anche sulla base del Parere Arpae AACM.

Si esprimono altresì il parere sulla Valutazione ambientale e il parere sismico ai sensi di legge.

Si dispone, infine, la trasmissione del presente atto e dei suoi allegati al Comune di Imola.

Ai sensi dell'art. 1 comma 8 della L. n. 56/2014 il Sindaco metropolitano rappresenta l'Ente, convoca e presiede il Consiglio metropolitano e la Conferenza metropolitana, sovrintende al funzionamento dei servizi e degli uffici e all'esecuzione degli atti, esercita le altre funzioni attribuite dallo Statuto.

Il vigente Statuto⁴ della Città metropolitana prevede all'art. 33 comma 2, lett. g) la competenza del Sindaco metropolitano ad adottare il presente atto, su proposta del Consigliere delegato Maurizio Fabbri.

Il presente provvedimento, avente contenuto tecnico urbanistico, non comporta riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente così come indicato al punto 4) del dispositivo. Degli eventuali futuri riflessi contabili diretti derivanti dalla positiva conclusione del procedimento in oggetto, stimati in € 2.961.266,00, come meglio illustrato nella predetta Relazione istruttoria, che confluiranno nel Fondo perequativo metropolitano, verrà dato atto in occasione delle comunicazioni di contribuzione al fondo di cui all'art. 3, commi 4 e 5, del *Regolamento per la gestione del fondo perequativo metropolitano*, e nei successivi atti conseguenti. Si dà atto altresì che è stato richiesto e acquisito, come previsto dall'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000, il parere di regolarità tecnica secondo competenza (RICCI MARIAGRAZIA - AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ SOSTENIBILE).

Il presente provvedimento viene pubblicato all'Albo Pretorio della Città metropolitana per gg.15 consecutivi.

Allegati:

1) Relazione istruttoria (in atti con P.G. n. 70038 del 23/11/2023) corredata da:

- Parere Arpae AACM (in atti con P.G. n. 68332 del 16/11/2023);
- Parere sismico (in atti con P.G. n. 68523 del 16/11/2023).

Bologna, lì 28/11/2023

⁴ Art. 33 - Il Sindaco metropolitano

1. Il Sindaco metropolitano è l'organo responsabile dell'amministrazione della Città metropolitana, ne è il rappresentante legale e rappresenta tutti i cittadini che fanno parte della comunità metropolitana.

2. Il Sindaco metropolitano:

[omissis]

g) compie tutti gli atti rientranti ai sensi dell'articolo 107, commi 1 e 2, del D.Lgs. 267/2000, nelle funzioni degli organi di governo, che non siano riservati dalla legge al Consiglio e alla Conferenza metropolitana;

[omissis]

IL SINDACO METROPOLITANO

Matteo Lepore⁵

⁵ Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi degli artt. 20 e 21 del Codice dell'amministrazione digitale. L'eventuale stampa del documento costituisce copia analogica sottoscritta con firma a mezzo stampa predisposta secondo l'art.3 del D.Lgs. 12 febbraio 1993 n.39 e l'art. 3 bis, co.4bis del Codice dell'amministrazione digitale (D.Lgs. 82/2005).

Area Pianificazione Territoriale e Mobilità Sostenibile

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO di iniziativa privata
relativo al comparto "ASP_AN 2.7 LASIE" del POC 2017-2022

del Comune di
IMOLA

PROCEDIMENTO:

Formulazione OSSERVAZIONI
ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii.
e valutazione ambientale, ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017

Bologna, 22 novembre 2023

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

Fasc. 8.2.2.8/31/2022

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO	3
1.1. IL QUADRO NORMATIVO	3
1.2. I CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE	3
2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA	4
2.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE E ACCORDO TERRITORIALE	4
2.2 EDIFICI E CORTI ESISTENTI	5
2.3 CLIMA ACUSTICO E STUDIO DEL TRAFFICO	5
2.4 ACCESSIBILITÀ E MOBILITÀ SOSTENIBILE	6
2.5 RISCHIO IDRAULICO E INVARIANZA IDRAULICA	7
2.6 PRESTAZIONI AMBIENTALI DELL'INSEDIAMENTO	8
2.7 MODIFICHE AL PUA, DOTAZIONI TERRITORIALI E STRALCI FUNZIONALI	8
2.8 VALIDITÀ DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI	8
3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE E PARERE SULLE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ LOCALE	9
3.1. PREMessa	9
3.2. GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE	9
3.3. LE CONCLUSIONI	9
4. Ulteriori segnalazioni – Fondo perequativo metropolitano	9
5. GLI ALLEGATI	10

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

1.1. IL QUADRO NORMATIVO

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 ed incentivare le 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 c), il completamento del procedimento di approvazione di PUA e loro varianti, adottati prima o durante il periodo transitorio di quattro anni dalla entrata in vigore della stessa legge.

L'articolo 35 della L.R. 20/2000 indica il procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), prevedendo che sia trasmesso alla Città metropolitana, la quale può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore.

1.2. I CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

Il Comune di Imola, dotato di PSC, RUE e POC approvati, propone il PUA di iniziativa privata per l'attuazione dell'ambito di PSC di nuovo insediamento con destinazioni principali commerciali, alberghiere, artigianali, produttive e di servizio “ASP_AN 2.7: Lasie” in attuazione del vigente POC 2017-2022.

L'ambito, che ricade all'interno dell'Hub metropolitano di Imola e del polo funzionale a marcata caratterizzazione commerciale via Lasie, così come individuati dal PTM, è situato nel quadrante denominato “Polo funzionale metropolitano integrato Selice-A14” ricompreso tra le vie Lasie, Selice e via Della Fossetta; si trova a sud della A14 e confina a est con l'ambito APF6, a ovest con la via Selice e a sud con l'ambito N24A.

Il polo funzionale denominato “Selice-A14” a destinazione mista comprende gli ambiti ASP_AN 2.7, ASP_AN 2.9, N24A e APF.6, in recepimento dell'Accordo Territoriale relativo al suddetto polo funzionale approvato con Del. C.C. n. 100 del 22.04.2021 e sottoscritto dal Comune di Imola e dalla Città metropolitana di Bologna l'08.07.2021.

L'area edificabile individuata dal PUA è suddivisa in 7 ambiti; i primi 6 ambiti sono interessati da interventi di nuova costruzione per cui è prevista la realizzazione di tipologie edilizie con massimo 14 piani fuori terra, mentre l'ambito 7 è costituito dagli edifici esistenti da mantenere, classificati nella Scheda 249 dell'Allegato 4.2 al TOMO III del RUE. Negli elaborati è inoltre specificato che non è previsto l'uso di logistica e che i magazzini saranno strettamente connessi alle attività produttive che si insedieranno.

Con la firma dell'Accordo Territoriale per l'attuazione del Polo Funzionale Metropolitano integrato, le quattro aree previste dal PSC si sono fatte carico della realizzazione delle infrastrutture viarie pubbliche previste dal PSC.

Il progetto della viabilità del comparto prevede:

- un accesso carrabile dalla nuova viabilità pubblica (VU), a sud del lotto ASP_AN 2.7, verso l'area di parcheggio pubblico previsto in fregio alla stessa;
- un secondo accesso carrabile dalla nuova viabilità pubblica all'interno dell'ambito APF6;
- all'interno dell'ambito la viabilità privata ha un percorso ad anello perimetrale ai lotti 1, 2, 3, e 4 ed è costituita da una carreggiata con due sensi di marcia, parcheggio alberato e marciapiede da cui si dirama una carreggiata a doppio senso di marcia a nord dei lotti 5 e 6;

Inoltre, in accordo con quanto disposto dall'Accordo Territoriale afferente il Polo Funzionale Metropolitano integrato Selice - A14, sono previste le seguenti Opere di urbanizzazione primaria esterne:

- b1) adeguamento via Selice con raddoppio corsie nel tratto tra la rotatoria esistente del casello e la nuova rotatoria di accesso agli ambiti (R);
- b2) Realizzazione e cessione gratuita pista ciclopedonale lungo via Selice fino alla rotatoria esistente all'incrocio della via Lasie e Selice; (N-M).

Per il comparto ASP_AN 2.7 Lasie, avente una Superficie Territoriale (ST) di **74.967 mq**, il presente PUA propone, in coerenza con il POC, i seguenti parametri urbanistici:

- Sf pari a **45.062 mq**;
 - SU di nuova edificazione **23.732 mq**;
 - SU esistente (lotto 7) 800 mq;
 - SDV 8.500 mq;
 - SA 20% SU.
 - dotazioni parcheggi pubblici **10.403 mq**
 - dotazione verde pubblico da realizzare **12.507 mq**
 - dotazione verde pubblico da monetizzare **2.213 mq**
 - Superficie permeabile di progetto totale **29.284 mq**.
- Usi ammessi:
 - lotti da 1 a 6 - funzioni di servizio complementari alla residenza, funzioni terziarie e commerciali, funzioni produttive e assimilabili, funzioni strutture ricettive – soggiorno temporaneo.
 - lotto 7 – per gli edifici esistenti di carattere storico testimoniale, gli usi previsti nella scheda n. 249 dell'Allegato 4.2 al Tomo III del RUE ad eccezione dell'uso a1) e della classe E.

Le norme prevedono infine che il PUA sia attuato nei seguenti termini:

- la presentazione del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito (verde pubblico, parcheggio pubblico, viabilità di distribuzione interna, reti dei sottoservizi) entro 180 giorni dalla stipula della convenzione, da realizzarsi mediante stralci autonomi e funzionali indipendenti. Le opere di urbanizzazione dovranno essere completate entro 3 anni dal rilascio del titolo;
- la realizzazione delle Opere di urbanizzazione primaria esterne, sopra riportate, entro tre anni dalla stipula della convenzione urbanistica e l'inizio lavori entro sei mesi dalla stessa.

2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

Si riconosce in termini generali la coerenza della proposta del PUA, in attuazione del POC vigente, alle previsioni urbanistiche del PSC relative all'ambito ASP_AN 2.7 Lasie nonché la convergenza delle previsioni in esso contenute con le scelte strategiche condivise in sede di Accordo Territoriale. Si segnalano di seguito alcune osservazioni.

2.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE E ACCORDO TERRITORIALE

Il PUA in oggetto propone – in coerenza con l'Accordo territoriale per il polo funzionale metropolitano "Selice - A14" in merito all'assetto urbanistico e dell'accessibilità carrabile, ciclopedonale e col trasporto pubblico dei quattro ambiti afferenti al polo – una viabilità di distribuzione interna al comparto con due accessi, uno dalla nuova viabilità pubblica che accede al parcheggio pubblico previsto in fregio alla stessa e un secondo dalla nuova viabilità pubblica interna all'ambito APF6. Il soggetto attuatore si impegna inoltre a realizzare l'adeguamento di via Selice con raddoppio delle corsie nel tratto tra la rotatoria esistente del casello e la nuova rotatoria di accesso agli ambiti e la realizzazione e la cessione gratuita della pista ciclopedonale lungo via Selice fino alla rotatoria esistente all'incrocio della via Lasie e Selice.

All'interno degli elaborati relativi alle opere extra-comparto, sono inoltre definite ulteriori opere esterne previste a carico dell'ambito AN 2.7 del PUA in oggetto, che non erano state inserite nell'Accordo Territoriale e non inserite nelle NTA e nella Convenzione presentate. Il Comune di Imola, inoltre, ha recentemente comunicato alla Città metropolitana l'intenzione di apportare possibili modifiche rispetto all'art. 10 dell'Accordo territoriale in relazione alle opere a carico di ciascun comparto derivanti da esigenze di diversa tempistica di attuazione di ciascun PUA, non alterando complessivamente la consistenza delle opere pubbliche previste su tutto il polo funzionale "Selice - A14".

Fermo restando il contenuto dell'Accordo territoriale così come sottoscritto l'08.07.2021 e considerando che tutte le opere dovranno essere coerenti con la pianificazione vigente e non potranno comunque diminuire il beneficio pubblico già accordato, si chiede al Comune, nel caso di variazioni delle opere a carico per l'ambito AN2.7 oggetto del presente PUA, di assicurare in ogni caso la realizzazione delle opere necessarie a garantire la piena accessibilità del comparto prima della realizzazione degli edifici. È necessario che quest'ultima prescrizione ed eventuali variazioni siano inserite all'interno delle NTA e della Convenzione.

Si chiede inoltre di rendere coerenti tutti gli elaborati presentati con quanto previsto dall'Accordo territoriale prima della sottoscrizione della Convenzione.

OSSERVAZIONE 1:

Fermo restando il contenuto dell'Accordo territoriale così come sottoscritto l'08.07.2021 e considerando che tutte le opere dovranno essere coerenti con la pianificazione vigente e non potranno comunque diminuire il beneficio pubblico già accordato, si chiede al Comune, nel caso di variazioni delle opere a carico per l'ambito AN2.7 oggetto del presente PUA di assicurare in ogni caso la realizzazione delle opere necessarie a garantire la piena accessibilità del comparto prima della realizzazione degli edifici. Si richiede infine di rendere coerenti tutti gli elaborati presentati con quanto previsto dall'Accordo Territoriale, prima della sottoscrizione della convenzione.

2.2 EDIFICI E CORTI ESISTENTI

Come descritto nella scheda d'ambito di POC, si osserva che all'interno dell'ambito sono presenti alcuni edifici che presentano caratteristiche di bene culturale o di interesse storico-testimoniale, classificati all'interno della scheda n. 249 dell'Allegato 4.2 al Tomo III del RUE. Per la futura fase di progettazione definitiva/esecutiva, si ritiene necessario evidenziare che le opere previste dovranno essere conformi a quanto previsto dalla scheda d'ambito ASP_AN2.7 LASIE di POC e alla normativa vigente, nello specifico a quanto disciplinato dal Tomo III del RUE al capo 4.3 e dall'Allegato III al Tomo III del RUE. Si chiede pertanto di inserire un riferimento alle prescrizioni contenute al capo 4.3 del RUE vigente all'interno delle NTA del PUA

OSSERVAZIONE 2:

Si chiede di inserire un riferimento alle prescrizioni contenute al capo 4.3 del RUE vigente all'interno delle NTA del PUA gli interventi previsti nelle corti e negli edifici esistenti

2.3 CLIMA ACUSTICO E STUDIO DEL TRAFFICO

Per quanto concerne la valutazione acustica, si richiama integralmente quanto espresso da ARPAE AACM e ARPAE APAM, ed in particolare si riportano le condizioni stabilite da ARPAE ai fini della sostenibilità del PUA che dovranno essere riportate nelle NTA del PUA nonché nella Dichiarazione di Sintesi della ValSAT:

- consentire l'insediamento di attività lavorative che prevedono lavorazioni e funzionamento degli impianti esclusivamente in periodo diurno;
- l'insediamento di attività commerciali, artigianali e produttive dovrà essere preceduto da una preventiva valutazione previsionale di impatto acustico per la verifica dei limiti di legge;
- vietare aree di carico e scarico merci in prossimità degli edifici residenziali;

- tutti gli impianti esterni devono essere schermati e posizionati sul lato opposto dei ricettori;
- le UTA installate non devono avere potenza sonora maggiore di quanto considerato come sorgente nello studio acustico.

Richiamando quanto espresso da ARPAE AACM, si chiede inoltre di individuare all'interno della Convenzione il soggetto che si farà carico della realizzazione, della manutenzione e della periodica sostituzione dell'asfalto fono assorbente nel tratto stradale compreso tra le due rotatorie di progetto. Si segnala inoltre la necessità di verificare preliminarmente l'adeguatezza e l'estensione dei tratti stradali interessati da tale intervento di mitigazione. Si chiede inoltre di inserire le stesse informazioni anche all'interno delle NTA.

Per quanto concerne lo studio del traffico, come riportato da ARPAE AACM, si chiede di prevedere un monitoraggio relativamente al traffico e all'incidentalità, anche al fine di prevedere adeguati sistemi di regolazione e valutare anche la necessità di introdurre nuovi tratti serviti dal trasporto pubblico.

OSSERVAZIONE 3:

Si chiede di modificare le NTA del PUA e di riportare nella Dichiarazione di sintesi le indicazioni fornite da ARPAE AACM ed ARPAE APAM in materia di clima acustico, specificando inoltre chi si farà carico della realizzazione delle opere di mitigazione, del monitoraggio e della manutenzione.

Si chiede infine di monitorare il flusso del traffico e l'eventuale incidentalità, per poter prevedere adeguati sistemi di regolazione e valutare anche la necessità di introdurre nuovi tratti serviti dal trasporto pubblico.

2.4 ACCESSIBILITÀ E MOBILITÀ SOSTENIBILE

In coerenza con gli obiettivi e i contenuti strategici del PUMS della Città metropolitana di Bologna, approvato il 27/11/2019 e parte integrante del PTM, si evidenzia la necessità che l'intervento sia sviluppato in un'ottica di miglioramento della qualità e vivibilità dell'ambiente urbano e dello spazio pubblico, con particolare riferimento agli interventi a favore dell'accessibilità e all'arricchimento delle dotazioni di spazi e attrezzature collettive (cfr. cap.2.3 PUMS e art. 42 del PTM).

Tali interventi mirano alla realizzazione di progetti integrati di mobilità sostenibile per gli insediamenti produttivi e commerciali, definendo le condizioni affinché si garantiscano adeguate connessioni pedonali e ciclabili insieme a servizi di trasporto pubblico e/o di sharing adeguati alla domanda, favorendo anche l'interscambio.

In particolare, risulta prioritaria la qualificazione della viabilità interna e di immediato accesso all'ambito produttivo, nonché della sosta, sia mediante l'introduzione di NBS e opere di innalzamento ecologico anche in coerenza con le Linee guida per la forestazione metropolitana sia attraverso interventi infrastrutturali per incrementare la presenza, il livello di sicurezza, l'illuminazione e la manutenzione dei percorsi ciclabili e pedonali, oltre alla realizzazione, ove mancanti, di spazi attrezzati per il ricovero delle biciclette coperti, con rastrelliere ad archetto e punti di ricarica, all'introduzione di servizi di sharing mobility e alla riqualificazione dell'area di fermata e attesa del TPL più vicina e relative connessioni.

Tale approccio consente, favorendo in particolare gli addetti ma anche i visitatori, di aumentare la fruibilità e la percorribilità dell'ambito sia da parte dei pedoni che dei ciclisti, oltre a garantirne la sicurezza attraverso l'illuminazione, la moderazione del traffico e la promiscuità nell'utilizzo della strada, in particolare per auto e bici.

A tal proposito, prendendo atto della progettazione della pista ciclopedonale lungo la via Selice e lungo la strada di accesso ai 4 comparti, dalla rotatoria Selice/Lasie fino all'accesso al comparto APF6, passando per la nuova rotatoria di via Selice (elab 2.a), si richiama necessità di modificare e integrare gli elaborati del PUA secondo le seguenti indicazioni:

- completare tale percorso principale con interventi all'interno del comparto che permettano l'accesso ciclabile e pedonale in sicurezza agli ingressi dei diversi lotti progettati o mediante inserimento di percorsi pedonali e ciclabili ben definiti e diretti

all'interno dell'area dedicata alla sosta oppure, nel caso questo non risultasse possibile per motivazioni legate alle dotazioni e agli standard, mediante l'utilizzo di misure e azioni idonee a garantire la moderazione della velocità in tale area assicurando quindi le condizioni in sicurezza per la promiscuità ciclo-veicolare e realizzando in ogni caso percorsi pedonali diretti e continui;

- evidenziare le aree di sosta bici che dovranno:
 - essere ubicate nelle immediate vicinanze degli ingressi;
 - avere un numero di posti adeguati alla sosta delle biciclette di addetti e utenti, prevedendo anche un numero congruo di punti di ricarica per le e-bike;
 - prevedere una tipologia di rastrelliera ad archetto che consenta di ancorare il telaio della bici;
 - avere una struttura che garantisca la copertura dei mezzi.

- Dagli elaborati 2.a.2, 2.b e 2.c si evince che la nuova pista ciclopedonale in fregio a via Selice è posta su marciapiede, o comunque su sede rialzata rispetto alla carreggiata stradale, separata da quest'ultima da "parapetto in tubi"; al fine di garantire la massima larghezza del tracciato, che in alcune sezioni scende sotto i 2,5 m, si chiede l'eliminazione del parapetto, in continuità con il tratto di pista esistente. Inoltre, si chiede di valutare il restringimento delle corsie stradali e banchine, al fine di garantire una maggiore larghezza della pista ciclopedonale assicurando quindi una maggiore fruibilità;
- integrare l'elaborato 15.a con l'indicazione delle sezioni riportate nelle planimetrie 15.c, 15.c1 e 15.c2.

Si chiede infine di integrare gli elaborati relativi ai tracciati ciclopedonali, con la segnaletica di indirizzamento alle linee della Bicipolitana prevista dal "Manuale d'uso della Segnaletica della Bicipolitana", approvato con Delibera di Consiglio metropolitano 4 del 8/3/23.

OSSERVAZIONE 4:

Si chiede di integrare gli elaborati di PUA recependo le indicazioni sopra riportate.

2.5 RISCHIO IDRAULICO E INVARIANZA IDRAULICA

Per quanto concerne il rischio idraulico, l'area ricade in una zona di pericolosità idraulica P2 e P1 per il reticolo principale (Torrente Santerno) e per il reticolo secondario.

Prendendo atto degli approfondimenti svolti su questo tema, il non incremento del rischio idraulico è stato asseverato sulla base di alcuni presupposti: si prevede un innalzamento rispetto al piano di campagna generale di almeno 1,00 m fino ad un massimo di 1,70 m e, in accordo con quanto previsto dalla scheda d'ambito del POC, le tipologie edilizie non prevedono piani interrati o seminterrati. Si chiede di esplicitare la necessità di realizzare tali accorgimenti anche all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione.

Richiamando quanto espresso da ARPAE AACM, si chiede inoltre che nella Dichiarazione di Sintesi sia espressamente riportato l'impegno del Comune a non incrementare in alcun modo il rischio di alluvioni presente nell'area e a verificare che oltre a mettere in sicurezza il sedime delle costruzioni siano altrettanto garantiti, in caso di alluvioni, tutti i collegamenti e le connessioni infrastrutturali.

In merito al tema dell'invarianza idraulica, si chiede di garantire il rispetto delle misure di sostenibilità previste all'interno del documento di Valsat del POC per l'ambito in oggetto e in particolar modo di definire e formalizzare le competenze relative alla manutenzione periodica e straordinaria delle reti bianche separate, compresi i sistemi di laminazione realizzati, in tutte le fasi di attuazione dell'intervento.

OSSERVAZIONE 5:

Si chiede di riportare nelle NTA tutte le indicazioni fornite nella relazione idraulica finalizzate al non incremento del rischio alluvioni e di garantire il rispetto delle misure di sostenibilità previste dalla Valsat del POC e in particolare di definire e formalizzare le opere di

manutenzione periodica ordinaria e straordinaria delle reti bianche separate e del sistema di laminazione previsto, in tutte le fasi di attuazione dell'intervento.

2.6 PRESTAZIONI AMBIENTALI DELL'INSEDIAMENTO

Come prescritto dalla scheda d'ambito del PSC, l'area deve essere qualificata come APEA, Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata. Prendendo atto di quanto inserito all'interno della Relazione tecnica in riferimento agli impegni presi in relazione alle linee guida APEA, si evidenzia che le linee guida non sono più vigenti e che si dovrà tenere conto di quanto previsto dal PTM, in particolar modo agli artt. 36, 37, 38 e 39. A tale scopo e a titolo di esempio, si segnala la necessità di prestare particolare attenzione ai seguenti aspetti progettuali: permeabilità dei suoli, qualità degli spazi aperti, strade alberate, aree di forestazione urbana ad alto assorbimento di CO₂; miglioramento dei servizi ecosistemici di regolazione, riduzione dell'isola di calore e abbattimento di inquinanti atmosferici, l'utilizzo di pareti verdi, massimizzazione dell'uso delle fonti rinnovabili per l'approvvigionamento energetico, riduzione della produzione dei rifiuti e massimizzazione della raccolta differenziata.

OSSERVAZIONE 6:

Si chiede di tenere conto di quanto indicato agli artt. 36, 37, 38 e 39 del PTM in merito agli accorgimenti progettuali da adottare al fine di garantire un elevato standard qualitativo dell'insediamento dal punto di vista ambientale.

2.7 MODIFICHE AL PUA, DOTAZIONI TERRITORIALI E STRALCI FUNZIONALI

All'interno delle NTA per ogni lotto vengono elencate le destinazioni d'uso ammissibili e definito il range delle superfici utili e accessorie, l'altezza massima ed il numero dei piani; è previsto un massimo di 14 piani fuori terra ed un'altezza massima pari a 57 m.

Rilevando in particolare che la superficie commerciale prevista dal presente PUA pari a 8.500 mq risulta superiore a quella indicata nella scheda di Valsat del POC (pari a 7.347 mq), si chiede di garantire il rispetto delle dotazioni minime previste dalla legge per la realizzazione di destinazioni commerciali.

Inoltre, con particolare riferimento a quanto riportato all'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione in merito alle varianti al PUA, si richiama quanto espresso da ARPAE AACM, in merito alla necessità di garantire la coerenza tra gli elaborati del PUA oggetto della presente relazione istruttoria e le effettive realizzazioni. Si chiede quindi di rivedere le norme tecniche di attuazione, per circoscrivere e limitare le modifiche ammesse senza il ricorso a un procedimento di variante urbanistica. In particolare le variazioni di sedimi, altezze, distribuzione planimetrica degli edifici, dei percorsi carrabili superiori ad una determinata quota significativa dovranno comportare variante al PUA e quindi essere valutati nell'ambito di una nuova VALSAT.

Infine, tenendo in considerazione quanto espresso da ASPI, ossia che la fase operativa di "Primo stralcio", che prevede un'occupazione temporanea da parte del cantiere per l'ampliamento della IV corsia della A14 di una parte dell'ambito in oggetto, resterà operativa fino all'ultimazione dei lavori, si chiede, richiamando quanto espresso da ARPAE AACM, di specificare in Convenzione quali saranno le tempistiche di attuazione dell'intero intervento, tenendo conto che nella fase di Primo stralcio potrà essere realizzata solo una parte delle opere di urbanizzazione previste.

OSSERVAZIONE 7:

Per garantire la coerenza delle effettive realizzazioni con la variante in oggetto, si chiede di rivedere le Norme tecniche di attuazione limitando le modifiche ammesse senza il ricorso a un procedimento di variante urbanistica e di specificare in Convenzione le tempistiche di attuazione dell'intero intervento.

2.8 VALIDITÀ DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI

Al fine di garantire la coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, si rammentano le scadenze imposte dalla legge urbanistica, che

prevede che i PUA siano approvati e convenzionati entro i sei anni dall'entrata in vigore della legge stessa e che sia prescritto l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi, prevedendo nella convenzione termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti. Le convenzioni urbanistiche dovranno quindi indicare tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni, nonché tutti gli obblighi del soggetto attuatore derivanti dall'approvazione del piano.

OSSERVAZIONE 8:

Si chiede di garantire nella Convenzione la necessaria coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, indicando tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni, nonché tutti gli obblighi del soggetto attuatore derivanti dall'approvazione del piano.

3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE E PARERE SULLE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ LOCALE

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 della verifica di conformità urbanistica, 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.

In applicazione dell'art. 5 della L.R. 19/2008, la Città metropolitana esprime inoltre il parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B).

3.2. GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE

Sono pervenuti alla Città metropolitana di Bologna i pareri favorevoli condizionati dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: Azienda AUSL di Imola, ARPAE, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio – Settore Belle Arti e Paesaggio, Settore Archeologia per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Ferrara e Reggio Emilia, HERA Spa e Inrete, SNAM Rete Gas Centro di Forlì, Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale, Autostrade per l'Italia S.p.a.

Si prende atto inoltre che, nel periodo di deposito intercorso, ossia dalla data di inizio deposito del 11/05/2022 per i successivi 60 giorni, presso l'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Imola, non sono pervenute osservazioni.

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 PUA, condizionata al recepimento delle osservazioni** sopra esposte, delle valutazioni in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B) e dei pareri degli Enti ambientali, e delle indicazioni di carattere ambientale riportate nella "proposta di parere in merito alla valutazione ambientale" predisposta da AAC Metropolitana di ARPAE (allegato A).

4. Ulteriori segnalazioni – Fondo perequativo metropolitano

L'intervento proposto, ricadente in un polo funzionale metropolitano in attuazione a seguito di Accordo territoriale, contribuisce al Fondo perequativo metropolitano, come anche

indicato all'art. 8 dello stesso Accordo sottoscritto in data 08.07.2021, in coerenza con l'art. 51, comma 2, lettera i) del PTM, attraverso le risorse derivanti dal 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria, dal contributo straordinario, se dovuto, e dalle monetizzazioni (art. 51 comma 3 del PTM).

Prendendo atto della prima quantificazione trasmessa relativa agli importi degli oneri di urbanizzazione secondaria e della monetizzazione di una porzione del verde pubblico, con una conseguente contribuzione al fondo prevista pari a € 2.961.266,00, comprensivi del contributo di sostenibilità commerciale, si rammenta al Comune di provvedere tempestivamente agli adempimenti previsti dal Regolamento di gestione del Fondo, comunicando tali importi alla Città metropolitana secondo le tempistiche indicate nel Regolamento stesso..

5. 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).

Firmato:
Responsabile Servizio
Pianificazione Urbanistica
Ing. Mariagrazia Ricci

Pratica ARPAE – Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana n. 20371/2023

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 del Piano Urbanistico Attuativo Ambito ASP AN2.7 Lasie (via Selice – Casello A14) - Comune di Imola

Autorità competente: Città metropolitana di Bologna (CM BO)

Autorità procedente: Comune di Imola

PREMESSO CHE:

- in data 26/05/2022 (PG 32081/2022 della CM BO) il Comune di Imola ha indetto la Conferenza di servizi, in forma semplificata e in modalità asincrona sul procedimento in oggetto, rendendo disponibile il link alla relativa documentazione e invitando a partecipare:
 - HERA spa
 - Area Blu S.p.a.
 - ARPAE
 - AZIENDA USL
 - ATERSIR
 - Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale
 - Autorità di Bacino Distrettuale Fiume Po
 - Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile
 - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio
 - Consorzio Utenti Canale dei Molini di Imola e Massalombarda
 - Autostrade per l'Italia spa
 - SNAM Rete Gas - Forlì
- in data 14/06/2022 (PG/2022/98617) la CM BO ha inviato al Comune di Imola una richiesta di integrazioni.
- con nota del 7/8/2023 (proprio PG 29322/2023) il Comune di Imola ha trasmesso le integrazioni richieste dai seguenti enti in sede di conferenza:
 - Città Metropolitana di Bologna
 - ARPAE
 - Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale
 - Consorzio Utenti Canale dei Molini di Imola e Massalombardanonché gli approfondimenti e modifiche progettuali richieste da Autostrade per l'Italia Spa
- con nota del 18/9/2023 (proprio PG 33793) il Comune di Imola ha trasmesso ad ARPAE la specifica documentazione richiesta. Tale documentazione non è stata ritenuta sufficiente per l'espressione del parere in merito alla matrice campi elettromagnetici, come esplicitato da ARPAE con nota acquisita del 19/9/2023. Con nota del 10.10.2023 (proprio PG 36823) il Comune di Imola ha trasmesso ad ARPAE l'integrazione volontaria fornita dal tecnico incaricato.
- in data 18/10/2023 (PG/2023/178003) il Comune di Imola ha inviato:

- la determinazione n. 1484 del 16/10/2023 di conclusione della Conferenza dei servizi.
 - l'attestazione che gli elaborati del PUA sono stati depositati per la libera visione dall'11 maggio 2022, presso l'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Imola e pubblicati sul sito web del Comune alla pagina "Sportello Edilizia", come da comunicato pubblicato sul BURERT n. 132 dell'11.5.2022 parte seconda e la dichiarazione che non sono pervenute osservazioni entro il termine stabilito di giorni 60 (sessanta) a decorrere dall'11 maggio 2022 e fino all'11 luglio 2022.
 - i pareri pervenuti dagli enti partecipanti alla CdS.
- con comunicazione del 31/10/2023, in atti al PG/2023/185314, la Città metropolitana ha chiesto 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 14/11/2023.

CONSIDERATO CHE:

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

https://metrocloud.cittametropolitana.bo.it/index.php/apps/files?dir=/Users/PIANIF-TERR/PIANURB/PUA_PP_in_formatione/IMOLA/SP_AN2_7_LASIE/07_Fase_istruttoria

Il PUA in oggetto riguarda l'ambito "ASP_AN2.7: Lasie", normato dall'omonima scheda del POC vigente, con destinazioni principali commerciali, alberghiere, artigianali, produttive e di servizio.

L'area interessata è situata nel quadrante denominato "Polo funzionale metropolitano integrato Selice – A14" ricompreso tra le vie Lasie, Selice e via Della Fossetta; si trova a sud della A14 e confina a est con l'ambito APF6, a ovest con la via Selice e a sud con aree destinate a viabilità di previsione di PSC.

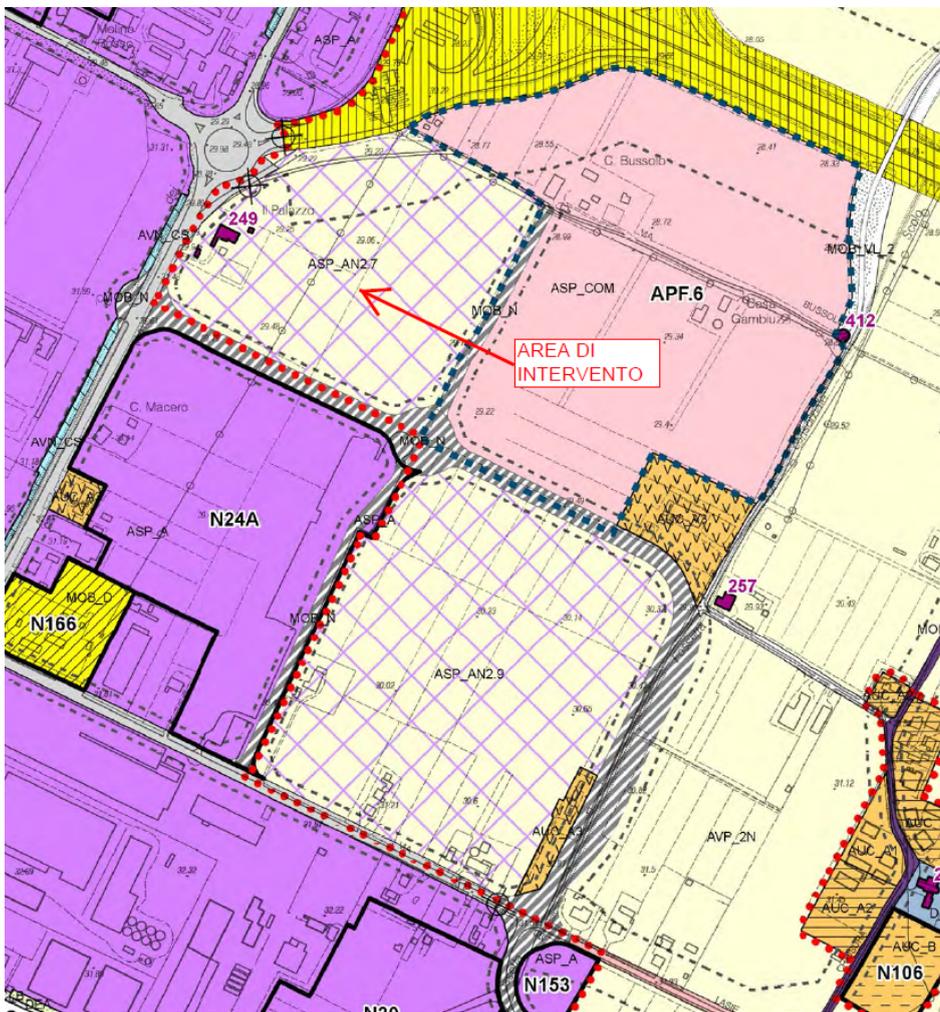
E' individuata al N.C.T. del Comune di Imola al Foglio 117 Mappali 31, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 259, 262, 264, 390, 407 di proprietà Gruppo Basso s.p.a. e Mappali 260 e 267 di proprietà del Comune di Imola.

La superficie catastale dell'area perimetrata dal POC è complessivamente 74.967 mq.

La scheda di POC prevede per questo ambito:

- Verde pubblico da realizzare e cedere = 14.720 mq minimo di cui:
 - da realizzare e cedere all'interno dell'ambito 12.500 mq. minimo;
 - da monetizzare massimo 2.220 mq.
- Divieto di realizzare piani interrati o seminterrati.
- Mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie territoriale (35% in caso di usi della classe B e C). Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi. I posti auto dovranno essere comunque pavimentati con materiali permeabili o semipermeabili.
- L'area deve essere qualificata come APEA
- realizzazione e cessione di una rotatoria su via Selice per l'accesso al quadrante produttivo/terziario tra via Lasie-via Selice-A14;
- realizzazione del tratto di viabilità di PSC sul fronte sud dell'ambito di sezione adeguata al carico viabilistico previsto, compresa quota parte della rotatoria di collegamento con la via Galletta tra gli ambiti ASP_AN2.7, N24A e N21A;

- adeguamento e messa in sicurezza della via Selice lungo il fronte dell'ambito e fino a via Lasie, con realizzazione di una pista ciclopedonale su un lato.



Le NTA del PUA prevedono:

ST = Superficie territoriale = 74.967 mq.

Sf = Superficie fondiaria 45.062 mq.

SU = Superficie Utile di nuova edificazione= 23.732 mq.

SU (esistente) = Superficie Utile degli edifici esistenti lotto 7 = 800 mq.

SDV (Superficie di Vendita) = 8.500 mq.

Sa = Superficie Accessoria 20% della Su

Distanza dalle strade: esterne all'ambito: 10 m.

Distanza dalle strade: Autostrada: 30 - 60 m.

Indice di visuale libera verso il perimetro del PUA (VL): 0,4

Dotazione parcheggi pubblici = 10.403 mq.

Dotazione verde pubblico (da realizzare dentro l'ambito) = 12.507 mq.

Dotazione verde pubblico (da monetizzare) = 2.213mq

Dotazione parcheggi pertinenziali = n° 740 posti auto di cui:

Posti auto di progetto nel piazzale = n° 605 posti auto

Posti auto in copertura dei capannoni 5 e 6 = n° 135 posti auto

Sp = Superficie permeabile minima = ST x 35% = 26.239 mq.

Sp = Superficie permeabile di progetto al 100% = 26.661 mq. di cui:

Sp (Verde Pubblico) = 12.507 mq.

Sp (bacino di laminazione) = 6.000 mq.

Sp (Superficie fondiaria) = Verde privato 8.154 mq.

Sp (Parcheggi Pubblici) = Pavimentazione Sp min x 10% 2.623 mq.

Tornano Tot Sp (min) 29.284 mq.

Il primo stralcio, in presenza del cantiere Autostrade, prevede i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

ST = Superficie territoriale = 74.967 mq.

Superficie Cantiere Autostrade = 22.015 mq.

ST disponibile primo stralcio = 52.952 mq.

SU = Superficie Utile di nuova edificazione = 4.700 mq.

SU (esistente) = Superficie Utile degli edifici esistenti lotto 7 = 800 mq.

SDV (Superficie di Vendita) = 4.000 mq

Indice di visuale libera verso il perimetro del PUA (VL): 0,4

Dotazione parcheggi pubblici = 3.506 mq.

Dotazione verde pubblico = 6.914 mq.

Dotazione parcheggi pertinenziali nel piazzale = n° 400 posti auto

Sp = Superficie permeabile minima = ST disponibile primo stralcio x 35% = 18.534 mq.

Sp = Superficie permeabile di progetto = 25.054 mq. di cui:

Sp (Verde Pubblico) = 6.914 mq.

Sp (Parcheggi Pubblici) = Pavimentazione Sp min x 10% 1.853 mq.

Sp (Superficie fondiaria) = Verde privato 16.287 mq.

In fase di richiesta di integrazioni, la CM BO ha chiesto di:

- produrre un elaborato che attesti la piena coerenza dell'intervento con l'Accordo Territoriale per il Polo Funzionale Metropolitano Integrato "Selice - A 14" e chiarisca in che modo si intenda coordinare l'attuazione dei vari ambiti, con riferimento particolare alla tematica dell'accessibilità, tenendo in considerazione le opere di urbanizzazione primaria previste a carico degli attuatori degli ambiti limitrofi.
- chiarire in merito alle difformità tra le opere di urbanizzazione primaria poste a carico dell'ambito previste dalla scheda di POC, rispetto a quelle previste dall'Accordo Territoriale.
- effettuare una valutazione puntuale di tutti i requisiti previsti dalle linee guida ACEA e APEA, che rappresentano condizione di sostenibilità al fine dell'avvio dell'attività in ottemperanza all'Accordo Territoriale vigente.

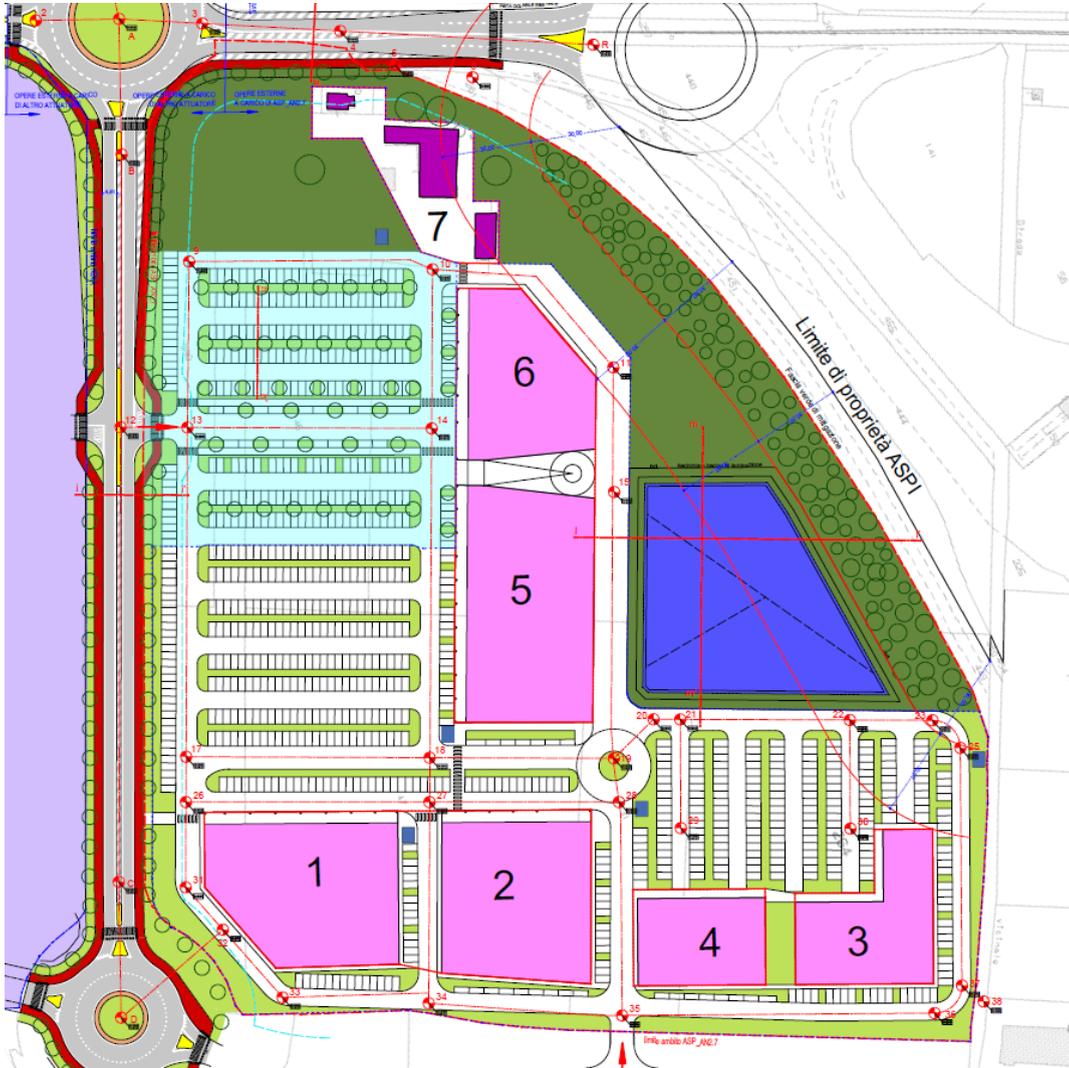
La Relazione illustrativa aggiornata (12/05/2023) riporta che:

Con la firma dell'Accordo Territoriale per l'attuazione del Polo Funzionale Metropolitano integrato (di seguito anche "AT") le quattro aree previste dal PSC e comprese tra la via Selice, l'autostrada A14, la via Fossetta Selice e la via Lasie per consentire l'accessibilità dalle vie esistenti, si sono fatte carico della realizzazione delle infrastrutture viarie pubbliche previste dal PSC.

A seguito del parere espresso da ASPI riguardante la progettazione dell'ambito è stata modificata la sagoma del lotto 6 e del lotto 3 dovendo i nuovi edifici rispettare la distanza di 60,00 m dal confine di proprietà ASPI; inoltre anche il bacino di laminazione è stato riprogettato a distanza di almeno 30,00 m dal confine ASPI ed è stato diviso funzionalmente dall'area di verde pubblico a cui è stata data una conformazione differente in planimetria andando a sostituirsi a parte dei parcheggi

pubblici previsti tra la nuova viabilità e gli edifici esistenti nel lotto 7.

L'area edificabile individuata dal PUA è suddivisa in 7 ambiti. Si prevede la realizzazione di tipologie edilizie con massimo 14 piani fuori terra.



Sempre la Relazione illustrativa specifica che nelle NTA sono previsti criteri di flessibilità attuativa degli interventi edilizi al fine di consentire una gestione del PUA che preveda di operare modifiche sia alle dimensioni dei lotti, sia alle superfici degli edifici che alla dislocazione delle superfici permeabili. Questo per far sì che *”gli interventi che verranno presumibilmente eseguiti in tempi diversi possano essere adeguati alle modalità costruttive e alle esigenze espresse dagli utilizzatori nel momento in cui avverrà la costruzione di ogni singolo edificio, senza essere costretti ad intervenire sul piano urbanistico con varianti di dettaglio ininfluenti in relazione alla qualità dell’intervento complessivo, ma estremamente onerose per gli operatori e per la Pubblica Amministrazione”*.

Le NTA riportano che *“Le tavole di PUA sono da considerarsi previsioni planivolumetriche, non vincolanti per sagoma di edifici e per conformazione degli ambiti, in quanto assoggettabili, a tutti quegli adattamenti ed aggiustamenti che si renderanno necessari anche in sede di tracciamento e progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria”*.

In base all'Art. 4 delle NTA non costituiscono variante al PUA:

- A. *“Tutte le modifiche che si renderanno necessarie in sede esecutiva, per adeguamenti allo stato dei luoghi, alle reali situazioni catastali ed in generale allo stato di fatto;*
- B. *Lievi modifiche all'articolazione planimetrica e altimetrica (quote), all'area complessiva risultante, nel rispetto delle superfici minime fissate nelle presenti Norme;*
- C. *Lievi modifiche alla conformazione ed al tracciato della viabilità pubblica e/o dei parcheggi pubblici e/o delle canalizzazioni e dei sottoservizi richieste dal Comune e/o che si rendessero necessarie al fine di migliorare le condizioni di sicurezza della circolazione stradale ed il rapporto funzionale tra le aree di cessione e le caratteristiche tecnico distributive dei fabbricati in sede di richiesta dei PdC;*
- D. *variazioni delle massime altezze dei fabbricati nel rispetto delle NTA del PSC vigente alla data di approvazione del POC. E' comunque sempre ammessa la diminuzione delle altezze previste nel PUA; E' comunque sempre ammessa la diminuzione delle altezze previste nel PUA;*
- E. *varianti alla distribuzione planimetrica ed altimetrica, al suolo ed eventualmente al sottosuolo, dei corpi di fabbrica, della SU attribuita ai diversi lotti e delle destinazioni d'uso indicate negli elaborati del Piano, nel rispetto della “sagoma di massimo ingombro degli edifici” definita della Tav. n. 2a, anche in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire, rimanendo inteso che è sempre possibile una diversa suddivisione dei lotti, così come il loro accorpamento. Ai fini del presente comma si precisa che i lotti accorpatis saranno considerati come unico lotto e la Su massima assentita sarà equivalente alla somma delle Su ammesse dei lotti accorpatis prevista nella tabella A di cui al successivo art. 7, oltre agli eventuali trasferimenti di Su tra i lotti all'interno dell'ambito; l'area di sedime massimo dei nuovi lotti così configuratis sarà quella risultante dal PdC dei fabbricati di progetto;*
- F. *la modifica delle tipologie dei fabbricati di progetto;*
- G. *la modifica della posizione ed il numero degli accessi ai lotti rappresentata negli elaborati grafici per esigenze funzionali, purché non incidano negativamente sulle condizioni di sicurezza della viabilità e non sottraggano posti auto pubblici;*
- H. *variazioni degli elementi costituenti le Superfici accessorie, degli elementi decorativi, di finitura e dell'attribuzione quantitativa della Su e della Sa, alle varie destinazioni d'uso ammesse all'art. 6 delle presenti Norme ed ipotizzate, per il calcolo degli standards, all'art. 7;*
- I. *la realizzazione di parcheggi pertinenziali in copertura;*
- J. *variazioni della superficie permeabile graficizzato in tavola 2.a di cui al successivo art. 7 nel rispetto del limite minimo previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e del Piano Territoriale Metropolitanovigente alla data di approvazione del PUA pari a 26.239 mq;*
- K. *la modifica delle aree esterne private (parcheggi e verde);*
- L. *tutte le modifiche alla localizzazione planivolumetrica della raccolta delle acque meteoriche, rappresentata schematicamente nell'Allegato 2.a, apportate in dipendenza degli eventuali accordi tra MIT, ASPI e Soggetto attuatore e/o dalle prescrizioni derivanti dalla progettazione esecutiva e dalla realizzazione dell'ampliamento della 4 corsia A14 tratto Bologna San Lazzaro, Diramazione Ravenna, con riferimento all'occupazione temporanea per l'area di cantiere dell'opera pubblica che interessa parte dell'Ambito, così come rappresentato nell'Allegato 2.a. Inoltre non costituisce Variante al PUA la localizzazione all'interno del Comparto della vasca di laminazione temporanea (dimensionata come da norme vigenti) così come risultante dal PDC delle opere di urbanizzazione, anche in posizione diversa rispetto alla localizzazione planivolumetrica dell'Allegato 2.a, che si renderà necessaria all'attuazione di un primo stralcio del PUA, che in ogni caso non potrà*

riguardare le aree adibite a cantiere per la realizzazione della predetta opera pubblica;
M. *trasferimento da un lotto all'altro di tutti i parametri urbanistici (SU SdV, Sa, ecc.) nella misura massima del 20%".*

La Det. 1484/2023 di conclusione della CdS specifica che le NTA del PUA aggiornate in sede di presentazione delle integrazioni escludono l'uso attività socioassistenziali con residenza continuativa H24, in adeguamento alla prescrizione del parere AUSL.

Le NTA aggiornate ammettono le seguenti destinazioni d'uso:

1- In tutti gli ambiti sono consentiti i seguenti usi:

B. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA:

- b1) Esercizi commerciali di vicinato;
- b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione;
- b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;
- b4) Artigianato di servizio;
- b5) Artigianato laboratoriale;
- b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione;
- b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo;
- b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche;
- b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili;
- b10) Servizi parascolastici per l'infanzia;
- b11) Attività socio-assistenziali (esclusi quelli che prevedano residenza h24);

C. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI:

- c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
- c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare (medie e grandi strutture di vendita);
- c4) Attività congressuali e fieristiche senza vendita;
- c5) Cliniche e ambulatori veterinari;

CLASSE D) FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI:

- d1) Attività manifatturiere artigianali e industriali, comprensive del commercio dei beni di produzione propria con SdV massima \leq a quella degli esercizi commerciali di vicinato;
- d2) Commercio all'ingrosso;
- d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita,
- d4) Attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari o zootecnici;
- d9) Residenza per il proprietario, per il custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva per un massimo di 110 mq di Su per l'intero ambito;

Nb. non sono previsti usi di logistica; i magazzini sono strettamente connessi alle attività produttive che si insedieranno

CLASSE F) STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO:

- f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali;
- f2) Ostelli

2- Nell'ambito 7 costituito dagli edifici esistenti da mantenere, secondo quanto prescritto dalla Scheda 249 dell'Allegato 4.2 al TOMO III del RUE: schede di analisi relative agli edifici di interesse storico-culturale e testimoniale nel territorio rurale, gli usi consentiti sono:

2.1 - Organismo edilizio n.1: Tipo AKR (Unità edilizia speciale mista a fronte residenziale

monocellulare):

- nella parte speciale dell'unità edilizia, a tutti i piani: b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;
- nella parte speciale dell'unità edilizia al piano terra: c5) Cliniche e ambulatori veterinari;
- nell'intera unità edilizia, a tutti i piani, a condizione che sia interessato il piano terra: a2) Residenze collettive o specialistiche; b1) Esercizi commerciali di vicinato; b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione; b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati; b4) Artigianato di servizio; b5) Artigianato laboratoriale; b6) Attività d'interesse privatistico limitate a attività associative politiche, religiose e culturali, inoltre Attività culturali limitate a centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi; b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche limitate a ospedali diurni e altre strutture diurne, residenze sanitarie-assistenziali; b11) Attività socio-assistenziali; c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione; g1.2) Servizi sanitari e assistenziali; g1.4) Attività culturali sociali e politiche; g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali; g2.4) Attività culturali sociali e politiche;
- nell'intera unità edilizia, a tutti i piani, ove abbiano una superficie superiore a 200 mq, e a condizione che la medesima utilizzazione interessi l'intera unità edilizia: f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenza; f2) Strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, residence, etc.).

2.2 - Organismo edilizio n. 2: Tipo BKR (Unità edilizia rurale mista a fronte residenziale bicellulare):

- nella parte speciale dell'unità edilizia a tutti i piani: b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici e artistici, uffici assimilati;
- nella parte speciale dell'unità edilizia, al piano terra: c5) Cliniche e ambulatori veterinari;
- nell'intera unità edilizia, a tutti i piani, a condizione che sia interessato il pianoterra: a2) Residenze collettive o specialistiche; b1) Esercizi commerciali di vicinato; b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione; b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati; b4) Artigianato di servizio; b5) Artigianato laboratoriale; b6) Attività d'interesse privatistico limitate a attività associative politiche, religiose e culturali, inoltre Attività culturali limitate a centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi; b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche limitate a ospedali diurni e altre strutture diurne, residenze sanitarie-assistenziali; b11) Attività socio-assistenziali; c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione; g1.2) Servizi sanitari e assistenziali; g1.4) Attività culturali sociali e politiche; g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali; g2.4) Attività culturali sociali e politiche;
- nell'intera unità edilizia, a tutti i piani, ove abbiano una superficie superiore a 200 mq, e a condizione che la medesima utilizzazione interessi l'intera unità edilizia: f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenza; f2) Strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, residence, etc.);

2.3 - Organismo edilizio n. 3: Tipo NAR (elemento edilizio Non Autonomo Rurale):

- sono ammessi alcuni tra gli usi previsti dall'art. 4.5.3 del Tomo III del RUE, per gli edifici classificati beni culturali per operatori non IAP, di seguito elencati: b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione; b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilate; b4) Artigianato di servizio limitatamente a servizio alla persona e con scarichi assimilati ai civili; b6) limitatamente Attività d'interesse privatistico culturali e religiose; b11) Attività socio-assistenziali; c5) Cliniche e

ambulatori veterinari.

2.4 - Organismo edilizio n. 5: Tipo UE (unità edilizia speciale a struttura Unitaria Extraurbana):

- a2) Residenze collettive o specialistiche; b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione; b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati; b6) Attività d'interesse privatistico limitate a attività associative politiche, religiose e culturali, inoltre attività culturali limitate a centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi; b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, di spettacolo, turistiche limitate locali di spettacolo, sale di ritrovo; b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche limitate a ospedali diurni e altre strutture diurne, residenze sanitarie-assistenziali; b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili; b11) Attività socio-assistenziali; f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenza; f2) Strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, residence, etc.); g1.1) Istruzione superiore, università e ricerca; g1.2) Servizi sanitari e assistenziali; g1.4) Attività culturali sociali e politiche;
- g1.5) Luoghi di culto; g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia; g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali;
- g2.4) Attività culturali sociali e politiche.

Attualmente l'area è completamente inedificata e destinata ad uso agricolo ad eccezione della presenza, in adiacenza al confine ovest, di edifici collabenti che saranno da recuperare secondo le prescrizioni del RUE.

L'andamento altimetrico dell'area è leggermente digradante verso nord-est.

Vincoli esistenti

- E' presente una linea aerea a 15 kV con pali in cemento che attraversa centralmente l'area in direzione nord-sud.
- E' presente un metanodotto SNAM che interessa la porzione sud-est dell'ambito.
- Zone di tutela di elementi della centuriazione
- L'area ricade in zona nella cui attuale struttura permangono segni, sia localizzati sia diffusi, della centuriazione, in particolare vicolo Bussolo in confine Nord dell'ambito.
- Ambiti di controllo degli apporti d'acqua in Pianura
- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura – Area di ricarica tipo B
- Zona con Potenzialità archeologica livello 2 - art. 2.2.6 delle NTA del PSC

La Relazione illustrativa aggiornata specifica che *“lo studio della VALSAT è stato condotto sulla base delle destinazioni d'uso assentite all'interno del PUA; in particolare per l'impatto acustico è stato possibile individuare il massimo livello sonoro generabile da ciascuna area che dovrà essere edificata”*.

La Relazione illustrativa aggiornata contiene anche una Verifica del rispetto delle linee guida Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate APEA della Città Metropolitana di Bologna, nella quale è specificato che il Proponente si impegna, in coerenza della proposta con le Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate della Città Metropolitana di Bologna, ad attuare i seguenti punti: SI Ob. 3, TM Ob. 2, HP Ob. 1, EN Ob. 3, MR Ob. 1, MR Ob. 2, MR Ob. 3 approfondendo, per ognuna delle azioni previste, le azioni gestionali da utilizzare.

Dal punto di vista idraulico l'area del PUA 2.7 si trova all'interno dell'ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura, disciplinato dal PSAI, e ricade nello scenario di pericolosità idraulica P2 derivato dal Reticolo Naturale Principale e dal Reticolo Secondario di Pianura del PGRA (alluvioni poco frequenti, tempo di ritorno tra 100 e 200 anni).

In riferimento alla classificazione acustica vigente, l'area è classificata come III classe nell'ambito dello stato di fatto e come classe V nell'ambito di progetto per l'area in oggetto. Ricade all'interno delle fasce A e B autostradali.

La previsione si colloca a ridosso del casello autostradale di Imola. A nord ed a est confina con una zona in classe IV, a sud e a ovest confina con una zona in classe V. Non sono presenti perciò discordanze nello stato di progetto.

Con la firma dell'Accordo Territoriale le quattro aree previste dal PSC e comprese tra la via Selice, l'autostrada A14, la via Fossetta Selice e la via Lasie per consentire l'accessibilità dalle vie esistenti, si sono fatte carico della realizzazione delle infrastrutture viarie pubbliche previste dal PSC.

A carico dell'attuatore sono previste le Opere di urbanizzazione primaria all'interno dell'ambito di seguito elencate, oltre alle opere infrastrutturali generali previste al punto 5 dell'art 9 delle NTA:

- adeguamento di via Selice con raddoppio corsie nel tratto tra la rotonda esistente del casello e la nuova rotonda di accesso agli ambiti del quadrante.
- realizzazione e cessione gratuita di pista ciclopedonale lungo via Selice fino alla rotonda esistente all'incrocio della via Lasie e Selice;

La viabilità privata di progetto ha un percorso ad anello perimetrale ai lotti 1, 2, 3 e 4 della larghezza di 12 m. ed è costituita da una carreggiata con due sensi di marcia, marciapiede da cui si dirama una carreggiata a doppio senso di marcia a nord dei lotti 5 e 6.

È previsto un tratto di pista ciclabile della larghezza di 2,50 m. in fregio alla via Selice che collega i percorsi ciclabili interni alle aree dell'intero polo funzionale alla viabilità ciclabile cittadina.

L'area edificabile individuata dal PUA è suddivisa in 7 ambiti. Si prevede la realizzazione di tipologie edilizie con massimo 10 piani fuori terra.

Nelle NTA, allegata al progetto di PUA è inserita la tabella delle caratteristiche dimensionali di ogni ambito con relativa superficie utile, con allegati inoltre criteri di flessibilità attuativa degli interventi edilizi al fine di consentire una gestione del PUA che preveda di operare modifiche sia alle dimensioni degli ambiti, sia alle superfici degli edifici che alla dislocazione delle superfici permeabili tali comunque da non pregiudicare la qualità urbanistica del piano.

Le aree verdi svolgono principalmente il ruolo di miglioramento della qualità dell'aria e contrasto all'effetto "isola di calore" e pertanto saranno adeguatamente alberate, in particolare si prevede la realizzazione di un'area verde da piantumarsi nel tempo con essenze autoctone in gran parte idrofile con l'obiettivo di creare un'area boschiva "nuovi nati". L'area si presenterà con una depressione verso il confine nord con il vicolo Bussolo che consentirà di svolgere nell'area la funzione di area di laminazione garantendo l'invarianza idraulica di tutto il complesso, costituito dagli ambiti N24A, ASP_AN2.7, della nuova viabilità pubblica a 4 corsie tra i due ambiti e dalle aree impermeabilizzate a seguito dell'adeguamento della via Selice.

In coerenza con il dettato del Disciplinare per le opere di urbanizzazione primaria e dell'allegato C del Regolamento del Verde del Comune di Imola sono state scelte specie autoctone e tipiche della zona di pianura.

ACCESSIBILITA' E TRAFFICO

Il progetto prevede la realizzazione di:

- un accesso carraio dalla nuova viabilità pubblica per accedere all'area di parcheggio pubblico previsto in fregio alla stessa
- un secondo accesso carraio dalla nuova viabilità pubblica interna all'ambito APF6

La viabilità privata di progetto ha un percorso ad anello perimetrale ai lotti 1, 2, 3 e 4 ed è costituita da una carreggiata con due sensi di marcia, parcheggio alberato e marciapiede da cui si dirama una carreggiata a doppio senso di marcia a nord dei lotti 5 e 6.

L'andamento altimetrico dei tracciati è pressoché pianeggiante con quote di progetto allineate con quelle previste per la nuova strada di PSC, opera infrastrutturale esterna all'ambito.

Gli accessi agli edifici avverranno in parte dalla strada privata ed in parte dalle aree di parcheggio pubblico e privato previste nel PUA descritte nei paragrafi successivi.

E' previsto un tratto di pista ciclabile della larghezza di 2,50 m. in fregio alla via Selice che collega i percorsi ciclabili interni alle aree dell'intero polo funzionale alla viabilità ciclabile cittadina.

La Relazione illustrativa aggiornata specifica che: "non sono previsti usi di logistica; i magazzini sono strettamente connessi alle attività produttive che si insedieranno".

Gli impegni presi in relazione alle linee guida APEA richiedono:

- di prevedere un adeguato numero di spazi di sosta e di attesa dei mezzi pubblici e localizzarli in modo strategico. La proposta presentata prevede che *"in sede di PdC sarà attivato un confronto con il gestore del servizio di trasporto pubblico locale al fine di garantire un servizio adeguato"*.
- di realizzare percorsi ciclabili e pedonali che colleghino l'area con il centro urbano vicino e con le eventuali stazioni ferroviarie in modo rapido, comodo e sicuro.
- Redigere un piano della logistica comune. La proposta presentata prevede che *"In funzione delle condizioni e delle problematiche riscontrate nel singolo ambito, saranno attuate azioni specifiche e mirate"*.

Al fine di ricostruire un quadro qualitativo/quantitativo della domanda e offerta di trasporto, sono stati considerati i tre seguenti scenari:

- Ante Operam – stato attuale;
- Post Operam – stato futuro con l'attuazione completa dei 4 Ambiti previsti (N24A, ASP_AN2.7, ASP_AN2.9, APF.6) e della relativa viabilità di accesso secondo gli indirizzi del PSC (nuova strada di progetto per il collegamento tra via Selice e via Lasie);
- Post Operam a 10 anni – stato futuro come il precedente scenario infrastrutturale con un tasso di crescita medio annuo pari all'1% per il 2022-2032 (come da richiesta di Autostrade per l'Italia S.p.A.).

Le analisi trasportistiche sono state riferite a "tutti gli stralci funzionali di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria esterne agli Ambiti APF.6, ASP_AN2.9, ASP_AN2.7 e N24A, consistenti nell'adeguamento della viabilità esistente e nella realizzazione di una nuova viabilità interna prevista del PSC/RUE, in dipendenza della necessità di valutare la matrice traffico nel suo complesso, ancorché l'Accordo di Programma definisca i seguenti elementi a carico dei soggetti attuatori:

- rotatoria tra l'intersezione sulla via Selice con la viabilità di accesso al comparto;
- asse stradale interno dalla rotatoria della via Selice fino alla rotatoria baricentrica all'intersezione dei 4 ambiti del Polo funzionale;
- rotatoria baricentrica all'intersezione dei 4 ambiti del Polo funzionale;

- adeguamento tratto via Selice con raddoppio corsie nel tratto tra la rotatoria esistente del casello e la nuova rotatoria di accesso agli ambiti;
- asse stradale a una corsia per senso di marcia tra la rotatoria baricentrica e quella di via Lasie;
- allargamento di via Lasie dall'incrocio con via Selice fino a via Brente, compreso di pista ciclabile;
- pista ciclopedonale lungo via Selice fino alla rotatoria esistente all'incrocio Via Lasie/via Selice;
- rotatoria fra via fossetta e via Lasie.

Negli scenari Post Operam (breve-medio termine) e Post Operam a 10 anni si sono ipotizzate:

- L'esecuzione delle 4 lottizzazioni denominate APF.6, ASP_AN2.9, N24A, ASP_AN2.7;
- La modifica dell'offerta viaria con la realizzazione di:
 1. Un nuovo asse stradale nominato Asse Nord-Sud (di collegamento tra la via Selice e la via Lasie);
 2. Un altro nuovo asse viario chiamato Asse Trasversale (di connessione tra l'Asse Nord-Sud e la via Lasie);
 3. Tre nuove rotatorie rispettivamente localizzate nelle seguenti intersezioni:
 - Selice-Asse Nord-Sud (R1);
 - Asse Nord-Sud – Asse Trasversale (R2) ;
 - Lasie – Asse Nord-Sud (R3).
 4. Una nuova fermata bus ad uso dell'area;
 5. Il completamento delle piste ciclo-pedonali per il rimagliamento della rete esistente.

Le simulazioni condotte a livello di dettaglio hanno mostrato che:

- Nello scenario Post Operam il traffico generato non si sposterà verso la città, ma si concentrerà comunque a nord fra l'area logistica APF.6 e l'ambito AN2.7 ed il casello autostradale, ricadendo nella maggior parte su quei 200 metri che separano la nuova rotonda che verrà realizzata (R1) e quella esistente del casello stesso. I due comparti confinanti con la via Lasie (N24A e AN2.9) saranno accessibili dalla nuova viabilità interna di progetto e principalmente da sud, scaricando di fatto di una quota parte dei carichi veicolari il tratto di Selice compreso tra la R1 e la Lasie;
- nello scenario Post Operam a 10 anni il traffico indotto resterà costante mentre il traffico sistematico (o normale) si svilupperà seguendo un indice di crescita tendenziale della mobilità stimata in un tasso medio annuo per il periodo 2022-2032 dell'1%;
- la verifica puntuale dei singoli nodi stradali ha confermato come, durante la fascia oraria di punta della mattina i livelli di funzionalità diminuiscono ma non in maniera sostanziale, tale da evidenziare future criticità, mentre l'impatto maggiore si determinerà al pomeriggio ove le intersezioni subiranno un peggioramento circolatorio, scendendo fino al livello di servizio D. Questa situazione si verificherà in particolare per la nuova rotatoria sulla Selice all'incrocio con l'Asse Nord-Sud (R1), per la rotonda esistente Selice-Lasie e per l'innesto del nuovo Asse Trasversale a sud sulla Lasie; comunque restando sempre entro i limiti di ammissibilità funzionale.

Per ciò che riguarda i trasporti collettivi, il servizio ferroviario (SFM) e l'Autostazione dei pullman su viale Andrea Costa distano circa 3 Km; inoltre l'area è attualmente servita sia da linee urbane (4-104) che extraurbane (150-151-152-154-157) del trasporto pubblico locale TPL, le cui fermate più prossime al futuro comparto sono: su via Selice "Selice Autostrada", "Imola Cognetex", e su via Lasie "Selice-Lasie", "Chiusura I".

Per l'accessibilità ciclabile gli assi viari locali posti all'intorno dell'area di intervento non presentano allo stato attuale alcuna dotazione di piste ciclabili in sede propria o su corsia riservata, ma solamente un "percorso promiscuo ciclo-pedonale" su un lato del marciapiede (lato est di via Selice, da Lasie fino al centro città). Sono previsti dall'Amministrazione diversi percorsi ciclabili in particolare in via Lasie e sul tratto nord di via Selice.

RUMORE

La valutazione di impatto acustico è stata eseguita attraverso l'utilizzo del modello previsionale SoundPlan. Relativamente alle sorgenti puntiformi e areali si deve evidenziare che lo standard di calcolo utilizzato per effettuare le simulazioni è quello riportato nella norma UNI EN ISO 9613-2:1996. Per quanto riguarda le sorgenti stradali si fa riferimento allo standard NMPB2008, mentre per il parcheggio si fa riferimento allo standard RLS-90.

Nel modello di simulazione sono stati inseriti tutti gli edifici presenti nelle loro coordinate planoaltimetriche corrette assegnando l'esatto numero di piani.

Dall'analisi dei livelli massimi si evince come presso alcuni dei ricettori per lo stato di fatto sia presente il superamento dei limiti previsti dal DPR 142/04 causati dal traffico veicolare circolante sulle viabilità esistenti.

Le sorgenti sonore considerate per lo stato di progetto sono state divise in:

1. Puntiformi: tali sorgenti sonore sono costituite dalle unità trattamento aria (UTA) poste sul tetto degli edifici, a circa 1 m dal piano di calpestio del tetto.
2. Areali: costituite dai nuovi parcheggi.
3. Stradali: costituite dalle nuove viabilità di progetto.

Viste le diverse dimensioni e volumetrie degli edifici nei diversi lotti è stato ipotizzato l'impiego di un differente numero e fascia di operatività di UTA a seconda dell'uso del Lotto. Al momento non è possibile identificare esattamente la marca ed il modello delle sorgenti utilizzate. Per tale motivo verrà ipotizzato un modello analogo per prestazione a quello richiesto dall'edificio di progetto. Per la miglior identificazione dello spettro di potenza sonora si rimanda ad una fase di progettazione definitiva, con relativo aggiornamento del documento di valutazione di impatto acustico.

Le attività svolte nei lotti 1,2,4,5,6 sono ad oggi da ritenersi esclusivamente diurne in quanto legate ad attività commerciali di tipo non alimentare. Qualora, in fase di rilascio delle licenze all'esercizio di tali attività si riscontrassero condizioni differenti, sarà quello il momento di richiedere una valutazione di impatto acustico specifica.

Si ritiene inoltre acusticamente trascurabile il rumore generato dalle operazioni di carico/scarico in quanto, contrariamente a quanto accade per gli edifici in cui vengono commercializzati generi alimentari, la movimentazione del materiale avverrà manualmente utilizzando al massimo transpallet manuali. Non si ipotizza pertanto in tale fase una rumorosità derivante dalle operazioni di movimentazione merci.

Per la determinazione del contributo sonoro derivante dalla sorgente parcheggio è stato utilizzato lo standard internazionale di simulazione implementato nel modello Sound Plan, ovvero RLS 90. Conoscendo il numero complessivo di posti auto e la superficie da loro occupata, attraverso l'utilizzo di tale modello, è possibile stimare i livelli sonori emessi inserendo un coefficiente di ricambio e la tipologia di parcheggio. In particolare, è stata utilizzata la tipologia "parcheggio di automobile" che non comporta alcuna correzione in termini di decibel.

Verifica di compatibilità di clima acustico della struttura ricettiva

Per verificare l'impatto acustico delle sorgenti sonore di progetto presso la struttura ricettiva sono state simulate le sorgenti sonore con funzionamento continuo e contemporaneo nel relativo periodo di riferimento in modo da ottenere il momento di massimo disturbo. Per verificare la compatibilità del clima acustico dell'area alla realizzazione della nuova struttura ricettiva è stato valutato l'impatto:

- Delle sorgenti sonore fisse di futura realizzazione rispetto alla struttura ricettiva: in particolare delle UTA dei lotti 1,2,4,5,6,7 e dei parcheggi P1, P3, P4. Sono pertanto state

escluse dalla verifica le sorgenti sonore di pertinenza della struttura ricettiva stessa ovvero la UTA del lotto 3 ed i parcheggi P2 e P5; quindi è stato escluso l'impatto delle sorgenti sonore della struttura ricettiva verso se stessa;

- Delle infrastrutture stradali nella configurazione di progetto.

La nuova struttura ricettiva verrà inserita in un'area con limiti di progetto di classe V. Tale edificio risulta inoltre all'interno della Fascia A dell'autostrada con limiti equivalenti a quelli della classe V. Sono stati riportati nello Studio i livelli massimi di emissione stimati ad 1 m dalla facciata più esposta di ogni ricettore nell'ipotesi di funzionamento continuo e contemporaneo di tutte le sorgenti sonore individuate nel relativo periodo di riferimento in considerazione di quanto sopra esposto.

Per la verifica del limite di immissione è stato utilizzato come livello di rumore residuo lo statistico L90 diurno e notturno dedotto dal rilievo in continuo C2.

Dai risultati stimati presso la struttura ricettiva si ha il rispetto dei limiti di legge vigenti in entrambi i periodi di riferimento.

Verifica dei limiti di legge ai ricettori - Classificazione acustica

Con il modello tarato si è provveduto ad effettuare le simulazioni dell'impatto acustico generato dalle sorgenti sonore individuate. Relativamente all'impatto acustico del traffico circolante si evidenzia che per le infrastrutture stradali le velocità di transito utilizzate sono quelle di progetto. Nelle rotatorie è stata utilizzata una velocità di 30 km/h.

Per verificare l'impatto acustico delle sorgenti sonore di progetto presso i ricettori esistenti sono state simulate le sorgenti sonore con funzionamento continuo e contemporaneo nel relativo periodo di riferimento in modo da ottenere il momento di massimo disturbo.

Sono stati stimati i livelli massimi di emissione stimati ad 1 m dalla facciata più esposta di ogni ricettore nell'ipotesi di funzionamento continuo e contemporaneo di tutte le sorgenti sonore individuate nel relativo periodo di riferimento.

Per la verifica del limite di immissione è stato utilizzato come livello di rumore residuo lo statistico L90 diurno e notturno dedotto dal rilievo in continuo C2.

I livelli sonori massimi stimati ai ricettori sono sempre inferiori a 50 dBA nel periodo diurno ed a 40 dBA in quello notturno. Per tale ragione è ragionevole concludere che presso tutti i ricettori vi sia il rispetto dei limiti di zona ed il rispetto del limite differenziale per non applicabilità.

Verifica dei limiti di legge ai ricettori – DPR 142/04 senza mitigazioni

Sono stati stimati i livelli massimi in corrispondenza della facciata più esposta di ogni ricettore individuato. I valori limite riportati sono quelli previsti dal DPR 142/04 in considerazione dell'attuazione dei nuovi limiti di progetto della classificazione acustica comunale per i ricettori interni all'area lottizzata. La nuova viabilità di progetto realizzata sarà pubblica e pertanto il contributo sonoro da essa generato è simulato insieme a quello delle viabilità esistenti.

Dall'analisi dei livelli massimi si evince:

- Il permanere del superamento dei limiti di legge, evidenziato nello stato Ante Operam, nei ricettori R12, R13, R22, R31 anche nello stato di progetto. Presso R12 ed R13, ricettori residenziali, ubicati a distanza modesta da via Selice, si ha una leggera diminuzione del superamento del limite a seguito della diminuzione del traffico lungo la sezione 5. Non essendo presente un riferimento normativo su come trattare le situazioni in cui già allo stato di fatto risultano presenti superamenti dei limiti di legge si evidenzia che in letteratura ormai risulta assodato che il concetto di "rumore disturbante" si ha quando l'incremento di livello sonoro diventa percepibile, ovvero quando si ha con un incremento del livello di pressione sonora di almeno 3 dBA. I livelli sonori presso R22 ed R31 incrementano di circa 1 dBA e

- pertanto è da ritenersi tale incremento non significativo;
- l'eliminazione nello stato di progetto del superamento del limite di legge, evidenziato nello stato Ante Operam, presso i ricettori R2, R3, R16. Ciò deriva dall'attuazione dei nuovi limiti di legge previsti per lo stato di progetto nel sito per R2 ed R3. Per R16, visto il modesto superamento notturno, l'eliminazione del superamento si può attribuire sia alla leggera diminuzione del traffico lungo la sezione 5 che all'effetto schermante indotto dai nuovi edifici di progetto del contributo autostradale;
 - la comparsa di un nuovo ricettore con superamento del limite di legge non presente nello stato Ante Operam. Tale condizione accade presso il ricettore residenziale R10. Per tale ragione risulta necessario adottare un intervento di mitigazione acustica volto all'ottenimento del rispetto dei limiti di legge. Va evidenziato che tale superamento è dovuto ad un tratto di viabilità di progetto che non è oggetto del presente elaborato, pertanto ci si limiterà ad identificare gli interventi di mitigazione necessari demandando la responsabilità della loro realizzazione ai titolari dei lotti che dovranno realizzare le opere di urbanizzazione.

Al fine di rendere l'intervento acusticamente compatibile con la normativa vigente si ritiene pertanto necessario adottare un intervento di mitigazione acustica sulla nuova viabilità di progetto. L'intervento di mitigazione consiste nell'inserimento di asfalto fonoassorbente nel tratto stradale indicato con SEZ-13 e SEZ-17 compreso tra le due rotatorie di progetto. Tale asfalto risulta avere una prestazione di riduzione della rumorosità stimata in 3 dBA. Per avere una migliore definizione delle caratteristiche dell'asfalto fonoassorbente si rimanda ad un successivo livello di progettazione definitiva.

La simulazione dei livelli massimi con la mitigazione prevista (asfalto fonoassorbente) porta a:

- Il permanere del superamento dei limiti di legge, evidenziato nello stato Ante Operam, nei ricettori R12, R13, R22, R31 anche nello stato di progetto;
- l'eliminazione nello stato di progetto del superamento del limite di legge presso R10;
- Il rispetto dei limiti di legge presso tutti gli altri ricettori individuati.

La valutazione di compatibilità acustica del sito indagato ha permesso di concludere che l'area risulta idonea alla realizzazione della struttura ricettiva. Le valutazioni effettuate, pertanto, hanno permesso di verificare la compatibilità acustica dell'intervento con la normativa vigente.

ARIA

L'area inserendosi al margine est di un contesto produttivo di ampie dimensioni (il polo produttivo del Capoluogo) ed a ridosso dello svincolo autostradale, proprio in corrispondenza dell'innesto di questo con la viabilità d'accesso al polo, si colloca in un territorio interessato da notevoli emissioni atmosferiche, legate al traffico sostenuto.

Il traffico confluisce lungo Via Selice che costituisce uno degli assi viari di maggior rilievo. I maggiori inquinanti saranno pertanto quelli tipici del traffico veicolare: polveri sottili e ossidi di azoto.

Per la destinazione d'uso futura non si individuano incompatibilità particolari, se non fosse che l'attuazione potrà peggiorare lo stato di qualità riscontrato a seguito dell'inserimento di nuove emissioni puntuali e dell'incremento di traffico indotto sulla viabilità limitrofa descritta. Non si individuano ad ogni modo ricettori in prossimità, in base alla pianificazione cosicché gli effetti dell'incremento delle maggiori ricadute si ridurranno drasticamente in relazione alla distanza percorsa ed alla presenza di ostacoli frapposti (produttivi in progetto e polo funzionale).

Tenuto conto di questo e delle dimensioni del comparto in rapporto alla superficie del polo esistente, si ritiene che l'impatto atmosferico prodotto sia ridotto.

SUOLO SOTTOSUOLO

L'area oggetto d'intervento è variamente coltivata a seminativo semplice.

Le condizioni stratigrafiche generali del sottosuolo, nella zona di Piano Particolareggiato, fino alla profondità massima di circa m 6,00 sono state ricavate da quattro sondaggi eseguiti con escavatore meccanico a braccio in occasione di precedente indagine eseguita sulla stessa area.

La litologia ed il rimaneggiamento superficiale subito dai terreni ad opera delle lavorazioni agricole sono i soli elementi che condizionano la permeabilità che risulta, principalmente, del tipo per fratturazione del materiale argilloso essiccato e per porosità superficiale. I terreni superficiali, al di sotto del terreno vegetale, sono prevalentemente limoso-sabbiosi e limoso argillosi, caratterizzati da permeabilità da medio-bassa a bassa.

Essendo la relazione geologica stata redatta per un intero ambito, al momento della costruzione dei singoli fabbricati, sarà necessario approfondire le indagini geologiche con opportuni studi finalizzati al tipo di costruzione progettata.

ACQUE

L'area di Comparto ricade negli "Ambiti di controllo degli apporti d'acqua in Pianura" soggetta all'osservanza dell'Art. 20 del PSAI.

La Relazione illustrativa aggiornata riporta le informazioni che seguono.

Per calcolare i volumi di stoccaggio temporaneo dei deflussi ai fini dell'invarianza idraulica sono stati utilizzati i parametri predisposti dall'Autorità di Bacino, secondo il metodo di calcolo contenuto nella normativa del Piano Stralcio. Il PUA determina un reale incremento delle superfici impermeabili (strade, parcheggi, marciapiedi, coperture, ...) rispetto allo stato attuale e pertanto sono da prevedersi specifici accorgimenti progettuali che determinino un drastico contenimento delle portate idriche provenienti dall'area di intervento ed in ultimo totalmente recapitate, attraverso un articolato ed interconnesso sistema di fognatura bianca in progetto, nel contiguo fosso stradale che recapita a sua volta nello Scolo Fossetta, cavo idrico per il quale l'Ente competente è il Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale.

Vengono presentati i calcoli della laminazione riferiti al Primo stralcio di attuazione e i valori per l'assetto definitivo, comprendendo anche i volumi derivanti dall'ambito N24A.

PRIMO STRALCIO

A seguito della localizzazione del cantiere Autostrade il primo stralcio prevede unicamente la realizzazione dei lotti 1 e 2 (Tavola "2.a.1 – Planimetria di progetto planivolumetrico PRIMO STRALCIO"); parte del verde pubblico e dei parcheggi non potrà essere realizzato, il bacino di laminazione è ubicato provvisoriamente nell'area dei lotti 3 e 4. Il verde pubblico del primo stralcio è ubicato ad Ovest in confine con la via Selice ed il vicolo Bussolo e comprenderà parte dei parcheggi pubblici della fase definitiva. Anche i parcheggi pertinenziali e le aree permeabili rispettano le percentuali previste dal RUE.

Di seguito vengono riportati tutti i dati relativi al primo stralcio del progetto:

- Superficie Territoriale ASP_AN 2.7 = 75.322 mq – 22.349 mq (superficie cantiere ASPI);
- Superficie Territoriale N24A = 97.344;
- Superficie allargamento Selice e R1 = 2.090 mq;
- Superficie strada tra R1 e R2 = 5.250 mq;
- Superficie R3 = 4.250 mq.

Totale = 161.907 mq

A detrarre superfici permeabili:

- VP primo stralcio ASP AN 2.7 = 6.914 mq;
- Aree pubbliche e permeabilità profonda N24A = 12.976 mq.

Totale = 19.890 mq

Pertanto, l'area trasformata impermeabile risulta pari a 142.017 mq ed il volume minimo di invaso deve equivalere ad almeno 7.101 mc.

Il bacino avrà un'altezza di circa 1.15 m, ne consegue che l'area bacino sarà di 6.193 mq per un volume pari a 7.122 mc.

ASSETTO DEFINITIVO

Di seguito vengono riportati tutti i dati relativi al progetto che hanno portato al dimensionamento della vasca di laminazione presente nell'Ambito in oggetto.

La superficie territoriale di calcolo è così articolata:

- Superficie Territoriale ASP AN_2.7 = 75.322 mq;
- Superficie Territoriale N24A = 97.344 mq;
- Superficie impermeabilizzata derivante dall'allargamento della Selice e dalla realizzazione della nuova rotonda di accesso al Polo sulla via Selice = mq. 2.090;
- Superficie del tratto di strada tra gli ambiti ASP AN_2.7 e N24A = mq. 5.250;
- Superficie della Rotonda baricentrica ai quattro quadranti del Polo Funzionale = mq. 4.250.

Totale = 184.256 mq

A detrarre superfici permeabili:

- Verde pubblico ASP AN_2.7 = 12.507 mq;
- Bacino di laminazione ASP AN_2.7 = 6.000 mq;
- Aree pubbliche a permeabilità profonda N24A = 12.976 mq;

Totale a detrarre = 31.483 mq

Aree impermeabilizzate di progetto: 182.616 mq, di cui 31.483mq sono permeabili, pertanto l'area territoriale "trasformata" impermeabile è pari a 152.773 mq (184.256mq - 31.483 mq); ne risulta che il volume complessivo dei "sistemi di raccolta" deve equivalere ad almeno:

$$W = 15,2773 \text{ (ha)} * 500 \text{ (mc/ha)} = 7.639 \text{ mc}$$

Il bacino avrà un'altezza di circa 1.5 m, ne consegue che:

$$\text{Area bacino} = 4448 \text{ mq}$$

$$\text{Volume} = 4448 * 1,5 = 6.672 \text{ mc}$$

$$\text{Volume rimanente: } 7.639 - 6.672 = 967 \text{ mc}$$

I 967 mc rimanenti verranno laminati in sciolari 300x100 prima dell'arrivo nel bacino.

I volumi di accumulo delle acque meteoriche saranno restituiti al reticolo di acque superficiali nella misura massima di 15 l/sec/ha.

RISCHIO IDRAULICO

È stata calcolata la massima quantità di precipitazioni relativa ad eventi di durata di 24 ore e tempo di ritorno 200 anni per l'area in esame, utilizzando la procedura, il metodo ed i dati di riferimento riportati dall'Autorità di Bacino del Reno all'interno dell'Allegato 1 (Metodi e Dati di Riferimento per la Determinazione delle Quantità di Pioggia per Eventi Estremi) dello studio sulle procedure, sui metodi e i dati di riferimento da adottare nella predisposizione dei piani consortili intercomunali del 2009.

Si ipotizza quindi, a scopo cautelativo, per un ristagno con mancanza di deflusso per 24 ore (Tr=200 anni), un'altezza massima di 14,74 cm sull'area di nuova edificazione.

Dal punto di vista idraulico, per gestire il volume di laminazione generato dalle nuove impermeabilizzazioni dell'Ambito 2.7 e dell'Ambito N24A, il progetto prevede la realizzazione di

una sistema di laminazione in grado di contenere un volume pari a 7.639 mc di cui 6.672 mc saranno contenuti in un bacino ed i rimanenti 967 mc all'interno di un sistema di scolaria 300x100 cm.

Il bacino avrà un'altezza di circa 1.5 m ed un'area di 4.448 mq.

Per rispettare il limite di 15 l/s/ha come portata massima effluente dal sistema di laminazione verso il corpo ricettore, verrà utilizzata una condotta in cls DN 500 con portata massima pari a 186,597 l/s a fronte di una portata limite di 243,21 l/s.

Inoltre, al fine di valutare il rischio idraulico dell'area si considera un tirante idraulico di 14,74 cm con tempo di ritorno di 200 anni per eventi estremi di 24 ore.

A scopo cautelativo si prevede un margine di sicurezza pari al doppio del valore, ottenendo quindi un tirante idrico di riferimento pari a 29,48 cm.

Dal momento che anche la quota minima di rialzo del piano campagna (100 cm) risulta al di sopra del tirante idrico di base precedentemente calcolato, è possibile concludere che le opere in progetto non aumentano il rischio idraulico dell'area.

VERDE

Si prevede la realizzazione di un'area verde nell'area nord ovest, da piantumarsi nel tempo con essenze autoctone in gran parte idrofile. L'area si presenterà con una leggera depressione centrale che consentirà di svolgere nell'area la funzione di area di laminazione garantendo l'invarianza idraulica di tutto il complesso. In coerenza con il dettato del Disciplinare per le opere di urbanizzazione primaria e dell'allegato C del Regolamento del Verde del Comune di Imola sono state scelte specie autoctone e tipiche della zona di pianura.

CONSIDERATO INOLTRE CHE:

sono pervenuti i pareri dai soggetti competenti in materia ambientale, tutti in atti al PG CM BO 61571 del 19/10/2023):

ARPAE (parere del 13/10/2023) esprime parere favorevole all'intervento in oggetto, con le seguenti prescrizioni:

1. all'interno dell'ambito produttivo, in assenza di ulteriori valutazioni previsionali di impatto acustico, potranno insediarsi esclusivamente attività lavorative che prevedono lavorazioni e funzionamento degli impianti nel solo periodo diurno;
2. l'insediamento delle attività commerciali, artigianali e produttive dovrà comportare la presentazione di una preventiva valutazione previsionale di impatto acustico finalizzata a garantire il rispetto dei

valori limite assoluti e differenziali di immissione sonora;

3. dovranno essere vietate aree di carico e scarico merci in prossimità degli edifici residenziali presenti;
4. tutti gli impianti esterni, quali ad esempio unità di trattamento aria, compressori, impianti di aspirazione ecc.. dovranno essere opportunamente schermati e previsti sul lato dell'edificio opposto rispetto ai ricettori abitativi, in modo tale che l'involucro edilizio dell'immobile costituisca esso stesso schermo acustico a protezione delle civili abitazioni;
5. per quanto concerne le U.T.A. non potranno essere installate apparecchiature con livelli di potenza sonora superiori a quelli previsti nello studio acustico redatto in data 17/01/23;
6. dovrà essere eseguito l'intervento di mitigazione previsto dallo studio acustico presentato, ovvero la posa di asfalto fonoassorbente nel tratto stradale compreso fra le due nuove rotatorie in progetto; l'Accordo Operativo dovrà definire il soggetto responsabile dell'intervento, nonché il soggetto e le modalità con le quali dovrà essere garantita la corretta manutenzione nel tempo di tale tratto. Si segnala infatti che le prestazioni di riduzione delle emissioni sonore di un asfalto fonoassorbente tendono progressivamente a diminuire nel tempo se non vengono eseguite periodiche operazioni di manutenzione e pulizia del manto stradale atte ad evitare la riduzione della porosità dello stesso;
7. la rete delle acque bianche dovrà consentire la raccolta di tutte le acque meteoriche, la loro corretta laminazione e lo scarico in corpo idrico superficiale secondo le indicazioni del Gestore dello stesso;
8. la vasca di laminazione prevista dovrà essere dotata di sistema di intercettazione (saracinesca), in grado di bloccare lo scarico in caso di eventi accidentali che possano convogliare acque contaminate al corso d'acqua superficiale;
9. il numero e le taglie dei trasformatori, che saranno installati in ognuna delle n.5 cabine secondarie di trasformazione in progetto, dovranno essere compatibili con le DPA di 3 metri dichiarate dal progettista, ai sensi della normativa vigente;
10. in fase di progetto esecutivo le estensioni delle DPA associate alle n.5 cabine elettriche secondarie in progetto, che dovranno dichiarate dai gestori delle stesse cabine, non dovranno includere edifici o porzioni di essi.

HERA spa (parere del 1/07/2022) esprime parere favorevole condizionato alle prescrizioni generali e specifiche riportate nel parere medesimo. In particolare in merito alle acque nere:

Le opere relativamente alle reti fognarie dovranno essere realizzate su terreno pubblico, qualora ciò non fosse possibile dovrà essere stipulata opportuna servitù tra la proprietà e il Comune prima di cederle in gestione a HERA S.p.A.. Il tracciato della rete di progetto che attraversa il comparto N24A non riporta la destinazione di tali aree del comparto adiacente, pertanto occorre verificare che la rete di progetto sia ubicata in area pubblica, o in alternativa prevederne la posa sulla nuova viabilità.

Il progetto non riporta alcun dettaglio costruttivo dell'impianto di sollevamento di acque nere indicato e ubicato nel comparto limitrofo N24A. Tale impianto dovrà rispettare gli standard tecnici di Hera S.p.A.

In merito alla vasca di laminazione in progetto, si evidenzia che il "Disciplinare tecnico quadro per la gestione del servizio delle acque meteoriche" prevede che le vasche di laminazione possano far parte degli elementi infrastrutturali con manutenzione in capo al Gestore del S.I.I. purché recintate ed evidentemente configurabili come impianti (ad es. vasche di laminazione, anche se in terra purché recintate, ma non aree verdi esondabili). In caso contrario non saranno prese in gestione da HERA S.p.A..

NUOVA ROTATORIA E ALLARGAMENTO VIA SELICE

- Con i lavori di realizzazione della rotatoria e allargamento della via Selice potrebbe essere necessario intervenire sulle condotte esistenti prevedendone lo spostamento o rifacimento al fine di garantire adeguati livelli di servizio in seguito all'intervento in questione.

Al fine di verificare tale necessità, in fase esecutiva si richiede di presentare la planimetria di progetto della rotatoria e dell'allargamento di via Selice con le relative sezioni stradali, sovrapposta al rilievo delle condotte esistenti.

- Nell'eventualità si rendessero necessari interventi sulle reti esistenti gli oneri saranno posti a carico del Soggetto Attuatore che dovrà richiedere specifico preventivo mediante l'invio all'indirizzo pec heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it del modulo "Richiesta preventivo per opere connesse ad urbanizzazione" disponibile nel sito www.gruppohera.it nella sezione "Progettisti e Tecnici\Richieste Multiservizio".

AZIENDA USL (parere del 6/06/2022), premesso che la documentazione pervenuta rappresenta ancora un'idea grezza della realizzazione del comparto, esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

L'utilizzo come residenza degli edifici in previsione, dovrà essere limitata ad un uso strettamente connesso con le attività produttive che si andranno ad insediare o come residenza prettamente alberghiera;

Dovranno essere esclusi gli usi per attività socio/assistenziali che prevedano residenza h24.

Gli eventuali utilizzi per servizi di istruzione dell'obbligo e dell'infanzia dovranno essere oggetto di puntuale valutazione rispetto ai principali fattori di esposizione ambientale (rumore, polveri, CEM) anche nelle rispettive aree esterne.

Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale (parere del 12/09/2023) preso atto che:

- la realizzazione del piano è prevista in due stralci, a causa dell'occupazione temporanea del cantiere Autostrade per l'Italia, e che per entrambe le fasi operative è previsto un sistema di laminazione delle acque meteoriche dell'ambito in oggetto e di quello adiacente "N24A" correttamente dimensionato secondo quanto previsto dall'art. 20 del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico per il bacino del torrente Santerno (invarianza idraulica);
- il progetto ha identificato come recapito terminale delle acque meteoriche, laminate, dei comparti "ASP_AN2.7" e "N24A" il canale di scolo consorziale "Fossa Influyente nel Maestà", tramite il fosso stradale della via Vicolo Bussolo, tramite una bocca tarata;
- ai fini di ridurre il rischio idraulico che caratterizza l'ambito, il progetto prevede di innalzare la quota del piano campagna di 1,00 – 1.70 m rispetto all'attuale;

e considerato che allo stato attuale l'area risulta tributaria del bacino del "Canale dei Molini di Imola e Massalombarda" e di conseguenza il progetto prevede la modifica dell'attuale bacino di scolo dei comparti "ASP_AN2.7" e "N24A", lo scrivente Consorzio esprime parere preliminare favorevole con le seguenti prescrizioni:

1. l'intervento non dovrà modificare o aggravare le esistenti servitù attive e passive di scolo ed il Consorzio si ritiene sin da ora sollevato da qualsiasi responsabilità in merito alle modifiche che la nuova opera comporterà all'esistente stato di fatto;

2. in sede di richiesta di presentazione del Permesso di Costruire sarà necessario presentare allo scrivente gli elaborati esecutivi di dettaglio relativi al sistema di smaltimento delle acque meteoriche evidenziando sin da ora che occorrerà rivedere gli organi deputati alla regolarizzazione della portata di scarico verso la rete consorziale.

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio (parere del 4/07/2022) ritiene che il PUA sia da sottoporre alla procedura di verifica archeologica preventiva.

I progetti preliminari delle opere in previsione, quindi, dovranno essere sottoposti a questa Soprintendenza al fine di individuare le migliori modalità di indagine archeologica preventiva.

Per quanto attiene, infine, le opere interferenti (ad esempio metanodotto SNAM e linea elettrica aerea a 15kV) e le opere di utilità pubblica (parcheggi, sottoservizi e reti tecnologiche) esse rimangono sottoposte alla disciplina vigente in materia di archeologia preventiva per la realizzazione di opere pubbliche (art. 25 del D.Lgs. 50/2016).

Autostrade per l'Italia spa (parere del 25/09/2023) esprime parere favorevole alla istanza presentata, subordinato al recepimento delle prescrizioni riportate nel parere medesimo. Dall'esame degli elaborati integrativi rileva infatti che gli aggiornamenti apportati al progetto superano le carenze evidenziate nella nota Aspi precedente, in particolare:

- La fascia di rispetto autostradale viene correttamente computata a partire dall'attuale limite di esproprio catastale.
- I nuovi edifici rispettano la distanza di 60 m dal confine di proprietà autostradale, in particolare è stata prevista la modifica della sagoma dei lotti 6 e 3.
- La vasca di laminazione, realizzata al fine di garantire l'invarianza idraulica, è prevista ad una distanza superiore di 30 m dalla proprietà autostradale. Durante la prima fase operativa del PUA caratterizzata dalla presenza del cantiere autostradale, denominata "Primo Stralcio", tale vasca sarà provvisoriamente realizzata nell'area dei lotti 3 e 4 comunque ad una distanza superiore di 30 m dal limite catastale autostradale.
- Il progetto aggiornato ha preferito non modificare lo stato attuale del collegamento tra via Selice e la rotatoria di accesso al casello, stralciando quindi l'ipotesi di raddoppiare via Selice inizialmente prevista dallo schema progettuale, per cui decade la precedente osservazione di Aspi riferita al rispetto della normativa vigente per le nuove intersezioni.

Per quanto attiene alle valutazioni di traffico, lo studio trasmesso ha rappresentato che, a seguito della realizzazione dell'intervento, i livelli di servizio della rotatoria di accesso al casello rimangono sostanzialmente in linea con quelli attuali, salvo il peggioramento nello scenario a 10 anni per tutta la viabilità, legato al trend di crescita previsionale del traffico.

In relazione alle attività di cantierizzazione nell'ambito dell'intervento di ampliamento alla IV Corsia della A14, tra le prog. km 29+600 e 56+444, e l'adeguamento delle rampe dello Svincolo di Imola, è prevista all'interno dell'area oggetto del presente intervento la realizzazione del Cantiere Operativo CO02 di cui si prevede l'esecuzione nel primo semestre del 2024. L'area di cantiere verrà mantenuta per tutta la durata dei lavori (da Decreto 4 anni decorrenti dalla consegna dei lavori) e lo *status quo ante* verrà ripristinato solo al termine delle lavorazioni.

Pertanto nel progetto in esame è stata prevista una prima fase operativa di realizzazione del PUA di "Primo Stralcio", limitata dalla presenza del cantiere ASPI, che tiene quindi in considerazione il vincolo di occupazione temporanea sull'area in oggetto, pari a circa 22.015 mq e che rimarrà operativo fino all'ultimazione dei lavori da parte di ASPI.

In particolare, il primo stralcio prevede unicamente la realizzazione dei lotti 1 e 2, parte del verde pubblico nell'area ubicata ad Ovest, in confine con la via Selice ed il vicolo Bussolo, destinata nella fase definitiva a parte dei parcheggi pubblici e l'ubicazione del bacino di laminazione provvisoriamente nell'area dei lotti 3 e 4.

Ritiene utile ribadire che il completamento dell'iniziativa che interessa il cantiere operativo CO02 non può avvenire prima del completamento dei lavori di ampliamento alla IV Corsia.

Inoltre, all'interno della Relazione Tecnica viene riportato che le zone previste a verde, compresa la fascia verde di mitigazione sita tra l'area di intervento e la proprietà autostradale, saranno adeguatamente alberate. Al riguardo si rimanda all'art. 26 commi 6, 7 e 8 del D.P.R. 495/92, con particolare riguardo alla distanza da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, che non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 metri.

Per quanto riguarda l'impianto fognario e di illuminazione pubblica, si richiama la conformità alle

norme vigenti che prevedono per la posa dei sottoservizi il rispetto della distanza minima di 3 m, mentre per i pozzetti di ispezione la distanza minima di 15 m dal confine di proprietà. Per l'installazione dei pali di illuminazioni, la distanza minima dal margine stradale per i sostegni verticali deve essere pari alla loro altezza più un franco di sicurezza e comunque non inferiore a 15 m. Il presente parere resta comunque condizionato alla prescrizione che i lavori non comportino in nessun caso interruzione e/o rallentamento al traffico autostradale e che il Proponente si impegni attraverso la sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo a rimuovere in tempi certi ed a propria cura e spese, in caso di esigenze autostradali, qualsiasi opera realizzata nella fascia di rispetto, a giudizio e a richiesta della scrivente Aspi o del concedente Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Da ultimo evidenzia che il comparto oggetto del procedimento rientra nella fascia potenzialmente soggetta al rumore autostradale. Sul tema si richiama l'art.8 del D.P.R. 30.03.04 n.142 (Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare), per segnalare che gli interventi di risanamento acustico per il rispetto dei limiti di cui agli articoli 4, 5 e 6 dello stesso D.P.R. restano a carico del titolare della concessione edilizia o del permesso di costruire, se rilasciata dopo la data di entrata in vigore del decreto stesso, come anche gli eventuali oneri che dovessero rendersi necessari in caso di inquinamento, sia passivo che attivo, causato dalla realizzazione dell'opera in argomento nella fascia di rispetto autostradale.

SNAM Rete Gas (parere del 14/06/2022) comunica che viene ad essere interferita, dalle opere in oggetto, la condotta All. Imola Metano DN 100 sopra citata, in esercizio ad alta pressione.

I fondi interessati dalle opere e percorsi dalla tubazione, sono gravati da servitù di metanodotto in favore di SNAM che prevedono – tra l'altro – la possibilità per la stessa di accedere liberamente ed in ogni tempo ai propri impianti con il personale ed i mezzi necessari per la sorveglianza, la manutenzione, l'esercizio e le eventuali riparazioni, nonché l'obbligo per la concedente ed i suoi aventi causa di non costruire nuove opere di qualsiasi genere a distanza inferiore:

- a metri 8 (otto) dall'asse della condotta sopra citata – insistente sui mappali 32 – 25 – 254 – 255 e 256 del foglio 117 del comune di Imola (mappali esistenti al momento della sottoscrizione della servitù) – con obbligo di mantenere tale fascia a terreno agrario, a parte per quanto indicato nell'atto di servitù medesimo, con l'impegno ad astenersi dal compimento di qualsiasi atto che possa ostacolare il libero passaggio o rendere più incomodo l'uso e l'esercizio della servitù;

- a metri 11 (undici) dall'asse della condotta sopra citata – insistente sui mappali 47 – 49 – 78 – 84 – 85 e 90 del foglio 117 del comune di Imola (mappali esistenti al momento della sottoscrizione della servitù) – con obbligo di mantenere tale fascia a terreno agrario e con l'impegno ad astenersi dal compimento di qualsiasi atto che possa ostacolare il libero passaggio o rendere più incomodo l'uso e l'esercizio della servitù. SNAM esprime parere di massima favorevole subordinato alle prescrizioni ed agli eventuali adeguamenti alla rete in esercizio – da realizzarsi a cura di SNAM ed onere del Soggetto richiedente – che saranno forniti a seguito dell'invio, alla scrivente Società, del progetto di dettaglio delle opere di urbanizzazione e degli edifici che verranno ad interessare le fasce asservite alla tubazione.

Non hanno espresso parere:

Area Blu S.p.a.

ATERSIR

Autorità di Bacino Distrettuale Fiume Po

Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile

Consorzio Utenti Canale dei Molini di Imola e Massalombarda

Per tali Enti è stato applicato il silenzio assenso. (det. 1484 conclusione CdS).

PRESO ATTO CHE

in attuazione alle Delibere di Giunta Regionale n. 1795 del 31/10/2016 e n. 1407 del 07/08/2023, Arpae predispone la relazione istruttoria in merito alla valutazione ambientale, evidenziando gli elementi di natura tecnica sulla cui base costruire la motivazione del provvedimento in capo alla Città Metropolitana di Bologna, cui competono le ulteriori verifiche di natura procedimentale, incluso l'esame degli aspetti soggettivi legati alla procedibilità della domanda, volta ad ottenere l'emissione del provvedimento finale;
in esito alla istruttoria anzi descritta

SI PROPONE

alla Città metropolitana di Bologna, in qualità di autorità competente, di esprimere il PARERE di ValSAT art. 5, comma 7, L.R. n. 20/2000 in merito al procedimento di Piano Urbanistico Attuativo Ambito ASP AN2.7 Lasie (via Selice – Casello A14) - Comune di Imola, con le prescrizioni impartite dagli enti con competenze ambientali e le raccomandazioni di seguito riportate.

Il PUA in oggetto riguarda l'ambito "ASP_AN2.7: Lasie", normato dall'omonima scheda del POC vigente, con destinazioni principali commerciali, alberghiere, artigianali, produttive e di servizio. L'area interessata è situata nel quadrante denominato "Polo funzionale metropolitano integrato Selice – A14" ricompreso tra le vie Lasie, Selice e via Della Fossetta; si trova a sud della A14 e confina a est con l'ambito APF6, a ovest con la via Selice e a sud con aree destinate a viabilità di previsione di PSC.

Si rileva che lo stato di progettazione è ancora preliminare, non vi sono certezze sugli usi a cui verranno destinate le superfici utili, stanti la grande varietà di usi ammessi nonché la varietà di modifiche che, in base alla attuale versione delle NTA, sarebbe ammessa senza comportare variante. Si legge che "*Le tavole di PUA sono da considerarsi previsioni planivolumetriche, non vincolanti per sagoma di edifici e per conformazione degli ambiti....(omissis)*".

Poiché tale indeterminazione di usi, dislocazione degli edifici e delle superfici permeabili, altezze, distribuzione dei parcheggi etc. comporta un'ampia incertezza relativamente agli effetti sulle diverse matrici ambientali, si raccomanda di revisionare le NTA prevedendo che variazioni di sedimi, altezze, distribuzione planimetrica degli edifici, percorsi carrabili superiori ad una determinata quota significativa siano sottoposte a una nuova valutazione di sostenibilità, così come l'insediamento di attività produttive e artigianali poiché attualmente non valutate in termini ambientali.

In merito al massimo numero di piani e alla possibilità di realizzare interrati, si raccomanda che le NTA siano allineate con quanto riportato nelle relazioni ambientali, ovvero;

- sono ammessi massimo 10 piani fuori terra;
- divieto di realizzare piani interrati o seminterrati.

Si raccomanda altresì di rivalutare l'effettiva necessità di prevedere un così alto numero di parcheggi a raso, valutando se sia possibile recuperare quote di permeabilità al fine di ridurre il consumo di suolo.

Si richiama quanto prescritto da AUSL in merito all'esclusione di attività socio assistenziali con residenza continuativa H24. Per quanto riguarda gli usi "a2-Residenze collettive o specialistiche" e "b11-Attività socio-assistenziali" si rileva che usi di natura residenziale non sono adeguati in classi acustiche superiori alla terza, e si raccomanda al Comune di verificare l'adeguatezza di tali usi prima di rilasciare i relativi permessi.

Bologna, 16 novembre 2023

Parere in materia di vincolo sismico e verifica di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale in riferimento agli aspetti geologici, sismici ed idrogeologici del territorio.

Oggetto: Piano Urbanistico Attuativo Ambito ASP AN2.7 Lasie (via Selice – Casello A14).

Ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 19/2008 ed in conformità con la D.G.R. 476 del 12 aprile 2021, entrata in vigore il 20 aprile 2021 e con la D.G.R. 564 del 26 aprile 2021, entrata in vigore il 12 maggio 2021, si esprime il seguente parere geologico, idrogeologico e sismico in merito alla verifica di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio.

Il presente parere si riferisce al Piano Urbanistico Attuativo "N24A: Lasie - Selice" nel Comune di Imola.

La cartografia di riferimento del Piano Territoriale Metropolitan (Tav.4) "Carta di Area Vasta delle aree suscettibili di effetti locali" (art. 28 del PTM "Riduzione del rischio sismico") identifica l'area di studio come zona "B. – depositi di margine appenninico-padano" per cui sono previsti studi geologici con valutazione del coefficiente di amplificazione litologico.

Tale condizione di stabilità e suscettibilità ad amplificazione locale è confermata dalla carta comunale delle "Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica" (Tav. 3 - ottobre 2017). Nello specifico l'area oggetto di studio ricade all'interno della zona stabile 2011 costituita da depositi ghiaiosi pluridecametrici con copertura superficiale limoso sabbiosa. L'indagine HVSR effettuata per la microzonazione sismica ha evidenziato una frequenza naturale dei terreni pari a 8 Hz.

Ai fini dell'espressione del presente parere è stata esaminata la "Relazione geologica, geotecnica e sismica" del 27 dicembre 2021 a firma del Dott. Geol. Maurizio Castellari oltre alla "Relazione Geofisica" del 18 febbraio 2006 a firma del Dott. Geol. Gabriele Pulelli.

Le elaborazioni e verifiche effettuate, finalizzate alla definizione e conseguente riduzione del rischio sismico, sono da ritenersi idonee e complete.

In merito alla gestione delle acque sotterranee è opportuno rammentare come la cartografia di riferimento dell'allegato A del PTM "Norme e cartografie del PTCP costituenti piano regionale di tutela delle acque" (Tav. 2.B – artt. 5.2 e 5.3) inserisca l'areale in oggetto all'interno della zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura definita come area di ricarica di tipo B. Tale area è

caratterizzata da ricarica indiretta della falda ed è idrogeologicamente identificabile come sistema debolmente compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale. In fase di progettazione esecutiva sarà importante controllare nuovamente i livelli piezometrici della falda sotterranea: nello specifico dovranno essere sempre evitate interruzioni del naturale flusso idrico sotterraneo.

Nelle successive fasi di progettazione esecutiva si dovrà inoltre rispettare tutte le indicazioni previste dalle normative per le costruzioni in zona sismica ed in particolare si dovrà provvedere:

- all'esecuzione, in corrispondenza dei singoli areali in progetto, di ulteriori indagini geognostiche che permetteranno una più accurata ricostruzione litostratigrafica, precise valutazioni delle portate ammissibili e dell'entità dei cedimenti post sismici;
- alla verifica, sulla base della conoscenza più approfondita dei parametri geomeccanici, dei carichi effettivamente trasmessi al piede delle fondazioni, alla profondità del piano di posa e delle caratteristiche strutturali delle future costruzioni, della disequazione $E_d < R_d$ e degli stati limite ultimi in condizioni statiche e sismiche;
- alla verifica della nuova rete scolante delle acque superficiali. Tale rete dovrà essere opportunamente dimensionata in funzione degli apporti delle acque provenienti dal deflusso superficiale;
- al mantenimento dell'efficienza delle sistemazioni idrauliche superficiali dei terreni oggetto di studio;
- all'ulteriore controllo dei livelli piezometrici così da poter verificare l'effettiva entità delle eventuali oscillazioni della quota della falda acquifera;
- al pieno rispetto di tutte le prescrizioni presenti nella relazione geologica e sismica a corredo del presente piano urbanistico attuativo.

Dovrà inoltre essere tenuto in debita considerazione, ai fini dell'effettiva riduzione del rischio sismico, il rischio derivante dall'amplificazione sismica al sito oltre alla coincidenza delle frequenze di risonanza tra il suolo e le strutture in progetto.

Considerato quanto esposto fino ad ora è possibile affermare che:

- **gli approfondimenti effettuati risultano sufficienti;**
- **si esprime parere favorevole al procedimento in oggetto fatte salve le valutazioni urbanistiche ed ambientali relative al PUA proposto.**

In conformità con il D.P.R. n. 120 del 13 giugno 2017 e nei limiti delle future previsioni di progetto sarà necessario trasportare a rifiuto, in discariche autorizzate, tutti i materiali lapidei e terrosi eccedenti la sistemazione delle aree interessate dalle lavorazioni.

Si ricorda che nelle successive fasi di progettazione esecutiva, nelle conclusioni delle relazioni geologiche, idrogeologiche e sismiche, dovrà essere sempre espresso un chiaro giudizio di fattibilità per le strutture in progetto in relazione ai terreni indagati.

Le nuove opere dovranno essere progettate e realizzate in conformità con quanto previsto dal Decreto Ministeriale del 17 gennaio 2018 "Norme Tecniche per le Costruzioni" entrato in vigore dal 22 marzo 2018.

Geologo Fabio Fortunato
Ordine dei Geologi della Regione Emilia Romagna
Elenco Speciale Sezione A - n. 286
(documento firmato digitalmente)

Si chiede di esplicitare nelle NTA quanto dichiarato nella documentazione ovvero che “non sono previsti usi di logistica”.

Relativamente alla accessibilità emerge come il comparto non sia raggiungibile con mezzi sostenibili o pubblici. I percorsi ciclabili sono previsti all'interno del comparto e, per un breve tratto, lungo via Selice ma non c'è connessione con la rete comunale. Non sono presenti percorsi pedonali di collegamento alle fermate del trasporto pubblico, peraltro non adeguato ad un uso non occasionale. Gli impegni presi in relazione alle linee guida APEA rimandano a tempi non definiti e ad attività non determinate e pertanto non possono garantire la realizzazione di un'accessibilità sostenibile. Si raccomanda che venga realizzata la connessione ciclopedonale in continuità e sicurezza lungo via Selice almeno fino alla stazione ferroviaria e comunque prima che il comparto sia insediato.

Le valutazioni sui flussi di traffico restituiscono un prevedibile aggravamento del traffico, particolarmente nei tratti di collegamento alla rete autostradale. Per quanto riguarda le intersezioni, l'impatto maggiore si determinerà nelle ore pomeridiane laddove il livello di servizio scende a D, ovvero ad un livello di precongestione dell'intersezione, in particolare per la nuova rotonda sulla Selice all'incrocio con l'Asse Nord-Sud, per la rotonda esistente Selice-Lasie e per l'innesto del nuovo Asse Trasversale a sud sulla Lasie.

Si raccomanda di effettuare un monitoraggio del traffico e dell'incidentalità, al fine di prevedere adeguati sistemi di regolazione e di valutare la necessità di introdurre nuovi tratti serviti dal trasporto pubblico.

In merito al rumore, considerato che il reale utilizzo dell'areale è ad oggi sconosciuto e che pertanto le valutazioni acustiche hanno valore indicativo, si richiamano le condizioni di ARPAE APAM che chiedono di:

- consentire l'insediamento di attività lavorative che prevedono lavorazioni e funzionamento degli impianti esclusivamente in periodo diurno;
- l'insediamento di attività commerciali, artigianali e produttive dovrà essere preceduto da una preventiva valutazione previsionale di impatto acustico per la verifica dei limiti di legge;
- vietare aree di carico e scarico merci in prossimità degli edifici residenziali;
- tutti gli impianti esterni devono essere schermati e posizionati sul lato opposto ai ricettori;
- le UTA installate non devono avere potenza sonora maggiore di quanto considerato come sorgente nello studio acustico.

Per quanto concerne la posa di asfalto fonoassorbente nel tratto compreso tra le due nuove rotonde in progetto, poiché l'intervento aumenta il carico urbanistico che poi si distribuisce sulla rete stradale, non si ritiene adeguata l'affermazione secondo cui *“tale superamento è dovuto ad un tratto di viabilità di progetto che non è oggetto del presente elaborato, pertanto ci si limiterà ad identificare gli interventi di mitigazione necessari demandando la responsabilità della loro realizzazione ai titolari dei lotti che dovranno realizzare le opere di urbanizzazione”*. Si raccomanda di identificare il soggetto che dovrà realizzare tale intervento mitigativo.

Prima della posa e a valle della definitiva progettazione dell'ambito, che potrebbe modificare in modo anche significativo l'impatto acustico, si raccomanda di verificare l'adeguatezza e l'estensione dei tratti stradali interessati. Si raccomanda altresì di indicare nella Dichiarazione di Sintesi il soggetto responsabile dell'intervento nonché il soggetto che assumerà a propria cura e spese l'onere di manutenzione e periodica sostituzione del manto fonoassorbente.

Si prevede la realizzazione di un'area verde a nord ovest con una leggera depressione centrale che consentirà di svolgere nell'area la funzione di area di laminazione garantendo l'invarianza idraulica di tutto il complesso. Si raccomanda di prevedere quanto necessario alla tutela della pubblica incolumità anche nei momenti di allagamento della vasca, senza che ciò determini una riduzione della dotazione di verde pubblico. Si raccomanda inoltre di specificare il soggetto che prende in carico la manutenzione e gestione della vasca di laminazione, dal momento che non potrà essere HERA, considerando la necessità di contenere la proliferazione di odori o animali molesti o nocivi.

In merito al rischio idraulico, il progetto prevede di innalzare la quota del piano campagna di 1.00 - 1.70 m rispetto all'attuale. Le tipologie edilizie non prevedono piani seminterrati o interrati. Si raccomanda che nell'ambito del rilascio del PdC, o altro titolo abilitativo, vengano assunti tutti quegli accorgimenti utili a garantire la compatibilità degli interventi con le condizioni di pericolosità idraulica dell'area. Inoltre, si raccomanda che nella Dichiarazione di Sintesi sia espressamente riportato l'impegno del Comune a non incrementare in alcun modo il rischio di alluvioni nell'area e a verificare che siano garantiti, in caso di alluvioni, tutti i collegamenti e le connessioni infrastrutturali.

Si ricorda che il PUA è da sottoporre alla procedura di verifica archeologica preventiva, come indicato dalla Soprintendenza.

ASPI ricorda che il completamento del comparto non potrà avvenire prima del completamento dei lavori di ampliamento alla IV corsia dell'Autostrada A14, dunque si tratta di alcuni anni. A causa di questa dilazione non controllabile dei tempi di realizzazione del secondo stralcio, si raccomanda di verificare che il primo stralcio consista in un progetto autoconsistente che non lascia irrisolti problemi ambientali e che sia completo delle dotazioni necessarie, anche in termini di accessibilità e decoro urbano.

Ricorda altresì che il comparto oggetto del procedimento rientra nella fascia potenzialmente soggetta al rumore autostradale e richiama la norma vigente per segnalare che gli interventi di risanamento acustico per il rispetto dei limiti restano a carico del titolare della concessione edilizia.

per LA RESPONSABILE
AREA AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI METROPOLITANA
Patrizia Vitali¹

L'INCARICO DI FUNZIONE
UNITÀ AUTORIZZAZIONI COMPLESSE E VALUTAZIONI AMBIENTALI
PAOLA CAVAZZI²
(lettera firmata digitalmente)³

¹ Ai sensi del Codice dell'Amministrazione Digitale vigente ed in virtù della deliberazione del Direttore Generale di ARPAE Emilia-Romagna n. 126 del 14/12/2021 con cui è stato confermato alla Dott.ssa Patrizia Vitali l'incarico di Responsabile dell'Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana.

² D.D.G. n. 29/2022 "Direzione Generale. Revisione incarichi di funzione in Arpae Emilia-Romagna (triennio 2019-2022) istituiti con D.D.G. n. 96/2019 e revisionati da ultimo con D.D.G. n. 59/2021.

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.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA) DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO “ASP_AN2.7 LASIE”

ai-sen Testo eliminato
Planimetric Testo aggiunto

Art. 1 Natura, funzioni e obiettivi.

- 1- Le presenti norme disciplinano le trasformazioni del Piano Urbanistico Attuativo (di seguito, per brevità, il “PUA” ovvero “il Comparto”) per l’area di cui alla scheda d’intervento inserito nel POC denominato “ASP_AN2.7: LASIE”. ~~Esso è redatto ai sensi e per gli effetti dell’art. 35 della previgente L. R. 20/2000 e smi.~~
- 2- Il PUA è finalizzato alla realizzazione di un nuovo insediamento con destinazioni principali commerciali non alimentari, alberghiere, artigianali, produttive e di servizio. L’ambito fa parte del polo funzionale denominato “Selice-A14”, un’area commerciale integrata di rilevanza metropolitana, oggetto di Accordo Territoriale tra Città Metropolitana di Bologna, il Comune di Imola e il Nuovo Circondario Imolese.

Art. 2 Contenuti.

- 1- L’ambito è disciplinato dal POC 2017-2022 del Comune di Imola approvato con Delibera C.C. n.183 del 21/12/2017.
- 2- Ai sensi dell’art. 6.2 comma 2 delle NTA del POC 2017-2022 la perimetrazione dell’ambito sottoposto a PUA è quella rappresentata nella Tav. 2a di cui al successivo art. 3.
- 3- Le presenti Norme Tecniche di Attuazione disciplinano gli interventi e le modalità di attuazione dell’ambito “ASP_AN2.7”, unitamente a tutti gli elaborati di cui al successivo art. 3.
- 4- L’ambito consta di una superficie territoriale di 74.967 mq, ed è situato a Imola a sud est dell’incrocio Selice - A14;
- 5- Il PUA sarà soggetto a tutte le condizioni previste dell’Accordo Territoriale per il Polo Funzionale Metropolitano integrato “Selice-A14” approvato con Delibera del Consiglio Metropolitano del 26/05/2021 tra Città Metropolitana di Bologna, Nuovo Circondario imolese e Comune di Imola

Art. 3 Elementi costitutivi del PUA.

- 1- Gli elaborati costitutivi del PUA sono i seguenti:

4 ELABORATI STATO DI FATTO:

- 1 1.a - Estratto strumenti urbanistici sovraordinati;

2 [1.b](#) - Estratto strumenti di pianificazione comunale;

3 [1.c](#) - Estratto di mappa catastale;

4 [1.d](#) - Planimetria rilievo dello stato di fatto; ~~REV01~~;

5 [1.e](#) - Sezioni e profili di rilievo dello stato di fatto;

6 [1.f](#) - Documentazione fotografica;

2 ELABORATI DI PROGETTO:

2.a [2.a](#) - Planimetria di progetto planivolumetrico; ~~REV01~~;

2.a.1 [2.a.1](#) - Planimetria di progetto planivolumetrico primo stralcio;

[2.a.2 – Planimetria di progetto delle piste ciclabili extra ambito;](#)

2.b [2.b](#) - Sezioni e profili di progetto;

2.c [2.c](#) - Sezioni stradali;

2.d [2.d](#) - tipologie edilizie, destinazioni d'uso e altezze;

2.d_1 – Tipologie e consistenza edifici esistenti

2.e [2.e](#) - progetto dei servizi a rete;

2.e_1.1 - progetto rete fognaria acque meteoriche;

2.e_1.2 - progetto rete fognaria acque nere;

2.e_1.3 - progetto profili fognari;

[2.e_1.4 - Progetto rete fognaria acque meteoriche primo stralcio;](#)

2.e_2 - progetto reti acqua e gas;

2.e_3 - progetto reti elettriche;

2.e_4 - progetto reti illuminazione pubblica;

2.e_5 - progetto rete telefonica;

2.f - Norme Tecniche di Attuazione (NTA);

[2.f.1 – Quadro economico generale;](#)

[2.g_1 – Dimostrazione STANDARD verde pubblico assetto definitivo;](#)

[2.g_2 – Dimostrazione STANDARD verde pubblico primo stralcio;](#)

[2.g_3 – Dimostrazione STANDARD parcheggi pubblici assetto definitivo;](#)

[2.g_4 – Dimostrazione STANDARD parcheggi pubblici primo stralcio;](#)

[2.g_5 – Dimostrazione permeabilità al 100% assetto definitivo;](#)

[2.g_6 – Dimostrazione permeabilità al 100% primo stralcio;](#)

[ASP AN2.7 : Lasie](#)

2.g 7 – Dimostrazione permeabilità al 50% assetto definitivo;

2.g 8 – Dimostrazione permeabilità al 50% primo stralcio;

2.h – Particolari auto e bici – Parcheggi e postazioni di ricarica;

3 -) REV01; 3 RELAZIONE ILLUSTRATIVA;

3.1 - RELAZIONE TECNICA REALIZZAZIONE DEL PRIMO STRALCIO IN PRESENZA DEL CANTIERE AUTOSTRADALE;

3.2 - PRIMA QUANTIFICAZIONE DI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA, CONTRIBUTO STRAORDINARIO E MONETIZZAZIONI;

4 4 - SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA;

5 5 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA INTERNE ALL'AMBITO; ED ESTERNE;

6 6 - RELAZIONE GEOLOGICA GEOTECNICA;

7 7 - RELAZIONE VALSAT PUA ASP AN2.7 REV01; ;

7.1 7.1 - VALSAT SINTESI NON TECNICA REV01;

7.2 - STUDIO DEL TRAFFICO E ANALISI DEGLI IMPATTI SULLA VIABILITÀ;

7.3 RELAZIONE SUL RISCHIO IDRAULICO;

7.4 INTEGRAZIONI VALSAT AMBITO ASP AN2.7;

7.5 INTEGRAZIONE ELETTROMAGNETISMO;

8 8 - RELAZIONE PREVISIONALE CLIMA E IMPATTO ACUSTICO;

9 9 – INDIVIDUAZIONE AREE DA CEDERE;

9.a - INDIVIDUAZIONE AREE DA CEDERE PRIMO STRALCIO

10.1 - ELENCO E CONSISTENZA AREE DA CEDERE ,

10.a ELENCO E CONSISTENZA AREE DA CEDERE PRIMO STRALCIO

10 RELAZIONE DI DETTAGLIO SUGLI INTERVENTI SULLA SP610 SELICE;

11 RICHIESTA ALL'ESECUZIONE DI SONDAGGI ARCHEOLOGICI PRELIMINARI;

12 RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO IN ACQUE SUPERFICIALI;

13 DOCUMENTAZIONE PER PARERE ARPA-ASL.

14 ELABORATI STATO DI FATTO OPERE EXTRACOMPARTO:

14.a - Estratto di mappa catastale;

14.b – Inquadramento aerofotogrammetrico;

14.c - Planimetria rilievo dello stato di fatto;

ASP AN2.7 : Lasie

14.d - Reti gas esistenti;

14.e - Reti acqua esistenti;

14.f - Reti elettriche esistenti;

14.g - Rete illuminazione pubblica esistente;

14.h - Rete telefonica esistente;

14.i - Profili di rilievo dello stato di fatto;

14.l - Sezioni di rilievo da A – A' a I – I';

14.m – Sezioni di rilievo da L – L' a Q – Q';

14.n - Documentazione fotografica;

15 ELABORATI PROGETTO OPERE EXTRACOMPARTO:

15.a - Progetto strada esterna all'ambito - Planimetria di progetto;

15.b - Progetto strada esterna all'ambito - Profili di progetto;

15.c - Progetto strada esterna all'ambito - Sezioni da A a I;

15.c.1 – Progetto strada esterna all'ambito – Sezioni da L a Q;

15.c.2 - Progetto strada esterna all'ambito - Sezioni stradali con indicazioni stratigrafia sottofondo;

15.d 1 - Progetto strada esterna all'ambito - Reti gas;

15.d 2 - Progetto strada esterna all'ambito - Reti acqua ;

15.d 3 - Progetto strada esterna all'ambito - Reti elettriche;

15.d 4 - Progetto strada esterna all'ambito - Reti illuminazione pubblica

15.d 5 - Progetto strada esterna all'ambito - Rete telefonica;

15.d 6 - Progetto strada esterna all'ambito - Rete fognaria acque nere;

15.d 7 - Progetto strada esterna all'ambito - Rete fognaria acque bianche;

15.d 8 - Progetto strada esterna all'ambito - Profilo rete fognaria acque nere;

15.d_9 - Progetto strada esterna all'ambito - Profilo rete fognaria acque bianche;

16.g - COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESTERNE ALL'AMBITO;

16.h - RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE ALL'AMBITO;

17.b - Relazione previsionale clima e impatto acustico;

17.d - Valutazione della componente ambientale atmosfera;

17.f - Progetto del verde.

2- Solo ed esclusivamente nel caso in cui la norma scritta contraddica gli elaborati grafici prevale la

ASP AN2.7 : Lasie

norma scritta.

Art. 4 Efficacia del PUA e Varianti.

- 1- Il presente PUA ha validità a far data dalla sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica ed ha efficacia per dieci anni, nei termini e modalità previste dalla convenzione urbanistica. La validità delle presenti norme resta fissa fino al termine di efficacia del Piano medesimo, fatto salvo quanto di seguito previsto.
- 2- Le tavole di PUA sono da considerarsi previsioni planivolumetriche, non vincolanti per sagoma di edifici e per conformazione degli ambiti, in quanto assoggettabili, a tutti quegli adattamenti ed aggiustamenti che si renderanno necessari anche in sede di tracciamento e progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria.
- 3- Le Varianti al presente PUA, ad esclusione di quanto indicato al successivo punto 4, sono approvate con le modalità previste dagli strumenti urbanistici vigenti e a termini di legge.
- 4- Non costituiscono variante al PUA:
 - a) Tutte le modifiche che si renderanno necessarie in sede esecutiva, per adeguamenti allo stato dei luoghi, alle reali situazioni catastali ed in generale allo stato di fatto;
 - b) Lievi modifiche all'articolazione planimetrica e altimetrica (quote), all'area complessiva risultante, nel rispetto delle superfici minime fissate nelle presenti Norme;
 - c) Lievi modifiche alla conformazione ed al tracciato della viabilità pubblica e/o dei parcheggi pubblici e/o delle canalizzazioni e dei sottoservizi richieste dal Comune e/o che si rendessero necessarie al fine di migliorare le condizioni di sicurezza della circolazione stradale ed il rapporto funzionale tra le aree di cessione e le caratteristiche tecnico distributive dei fabbricati in sede di richiesta dei PdC;
 - d) Non costituiscono variante al PUA le variazioni delle ~~massime~~ altezze ~~degli edifici~~ ~~dei fabbricati~~ nel rispetto delle NTA del PSC vigente alla data di approvazione del POC. E' comunque sempre che rispettino i limiti di visuale libera previsti dal PUA stesso ~~ammessa la diminuzione delle altezze previste nel PUA;~~
 - e) Minime varianti alla distribuzione planimetrica ed altimetrica, al suolo ed eventualmente al sottosuolo, dei corpi di fabbrica, della SU attribuita ai diversi lotti e delle destinazioni d'uso indicate negli elaborati del Piano, nel rispetto della "sagoma di massimo ingombro degli edifici" definita dalla Tav. n. 2a, anche in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire, rimanendo inteso che è sempre possibile una diversa suddivisione dei lotti, così come il loro accorpamento. ~~degli ambiti, così come il loro accorpamento. Ai fini del presente comma si precisa che gli ambiti accorpati saranno considerati come unico ambito e la Su massima assentita sarà equivalente alla somma delle Su ammesse degli ambiti accorpati prevista nella tabella A di cui al successivo art. 7, oltre agli eventuali trasferimenti di Su; l'area di sedime massimo dei nuovi ambiti così configurati sarà quella risultante dal PdC dei fabbricati di progetto;~~

- f) ~~la modifica~~ limitatamente alla viabilità interna delle tipologie dei fabbricati di progetto;
- g) ~~la modifica~~ della posizione ed il numero degli accessi ai lotti rappresentata negli elaborati grafici per esigenze funzionali, purchè non incidano negativamente sulle condizioni di sicurezza della viabilità e non sottraggano posti auto pubblici;
- h) ~~g) variazioni degli elementi costituenti le Superfici accessorie, degli elementi decorativi, di finitura e dell'attribuzione quantitativa della Su e della Sa, alle varie destinazioni d'uso ammesse all'art. 6 delle presenti Norme ed ipotizzate, per il calcolo degli standards, all'art. 7;~~
- i) ~~h) la realizzazione di parcheggi pertinenziali in copertura;~~
- j) ~~i) variazioni della superficie permeabile graficizzato in tavola 2.a di cui al successivo art. 7 nel rispetto del limite minimo previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e del Piano Territoriale Metropolitan vigente alla data di approvazione del PUA pari a 26.239 mq;~~
- k) ~~j) la modifica delle aree esterne private (parcheggi e verde);~~
- l) ~~k) tutte le modifiche alla localizzazione planivolumetrica della raccolta delle acque meteoriche, rappresentata schematicamente nell'Allegato 2.a, apportate in dipendenza degli eventuali accordi tra MIT, ASPI e Soggetto attuatore e/o dalle prescrizioni derivanti dalla progettazione esecutiva e dalla realizzazione dell'ampliamento della 4 corsia A14 tratto Bologna San Lazzaro, Diramazione Ravenna, con riferimento all'occupazione temporanea per l'area di cantiere dell'opera pubblica che interessa parte dell'Ambito, così come rappresentato nell'Allegato 2.a. Inoltre non costituisce Variante al PUA la localizzazione all'interno del Comparto della vasca di laminazione temporanea (dimensionata come da norme vigenti) così come risultante dal PDC delle opere di urbanizzazione, anche in posizione diversa rispetto alla localizzazione planivolumetrica dell'Allegato 2.a, che si renderà necessaria all'attuazione di un primo stralcio del PUA, che in ogni caso non potrà riguardare le aree adibite a cantiere per la realizzazione della predetta opera pubblica;~~
- m) ~~j) trasferimento da un lotto ambito all'altro di tutti i parametri urbanistici (SU SdV, Sa, ecc.) nella misura massima del 20%.~~

Art. 5 Attuazione del Piano.

- 1- Il presente PUA sarà attuato, in seguito alla sua approvazione, per stralci autonomi funzionali ed indipendenti, mediante il rilascio di uno o più PDC afferenti le Opere di urbanizzazione primaria interne e un distinto ed unico PDC afferente le Opere di urbanizzazione primaria esterne, oltre a più PDC afferenti i fabbricati di progetto. Resta inoltre inteso che l'attuazione del primo stralcio del PUA riguarderà le aree escluse dal cantiere per la realizzazione dell'opera pubblica di cui al precedente art. 4 comma l).
- 2- La superficie fondiaria degli edifici di nuova costruzione ~~non~~ è suddivisa in lotti che hanno una, ma sono individuate all'interno della "sagoma di massimo ingombro degli edifici" nella quale l'edificazione deve essere contenuta; è presente il lotto 7 sono identificati 6 distinti ambiti, oltre

~~all'ambito~~ relativo agli edifici esistenti; ~~i, con~~ parametri urbanistico-edilizi sono normati dalla tabella A di cui al successivo art 7.

- 3- Per tutto quanto non esplicitamente disciplinato dalle presenti norme in merito all'attuazione del Piano si rimanda all'art. 31 della previgente L.R. 20/2000 alle NTA nonché al PSC, al POC 2017-2022 e al RUE del Comune di Imola vigenti alla data di approvazione del PUA e all'accordo territoriale.

Art. 6 Destinazioni d'Uso ammesse.

- 1- In tutti ~~i lottigli ambiti~~ sono consentiti i seguenti usi:

B. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA:

- b1) Esercizi commerciali di vicinato;
- b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione;
- b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;
- b4) Artigianato di servizio;
- b5) Artigianato laboratoriale;
- b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione;
- b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo;
- b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche;
- b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili;
- b10) Servizi parascolastici per l'infanzia;
- b11) Attività socio-assistenziali (esclusi quelli che prevedano residenza h24);;

C. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI:

- c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
- c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare (medie e grandi strutture di vendita);
- c4) Attività congressuali e fieristiche senza vendita;
- c5) Cliniche e ambulatori veterinari;

CLASSE D) FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI:

- d1) Attività manifatturiere artigianali e industriali, comprensive del commercio dei beni di produzione propria con SdV massima \leq a quella degli esercizi commerciali di vicinato;
- d2) Commercio all'ingrosso;
- d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita,
- d4) Attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari o zootecnici;
- d9) Residenza per il proprietario, per il custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva per un massimo di 110 mq di Su per l'intero ambito;

Nb. non sono previsti usi di logistica; i magazzini sono strettamente connessi alle attività produttive che si insedieranno.

CLASSE F) STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO:

- f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali;
- f2) Ostelli

~~2—Nel lotto n. Nell'ambito~~ 7 costituito dagli edifici esistenti da mantenere, secondo quanto prescritto dalla Scheda 249 dell'Allegato 4.2 al TOMO III del RUE le opere da realizzare dovranno essere conformi a quanto disciplinato dal Tomo III del RUE al capo 4.3 e dall'Allegato III al Tomo III del RUE e gli usi consentiti sono:- ~~schede di analisi relative agli edifici di interesse storico-culturale e testimoniale nel territorio rurale, gli usi consentiti sono:~~

2.41.1 –Organismo edilizio n.1: Tipo AKR (Unità edilizia speciale mista a fronte residenziale monocellulare):

- nella parte speciale dell'unità edilizia, a tutti i piani: b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici e artistici, uffici assimilati;

- nella parte speciale dell'unità edilizia al piano terra: c5) Cliniche e ambulatori veterinari;

- nell'intera unità edilizia, a tutti i piani, a condizione che sia interessato il piano terra: a2) Residenze collettive o specialistiche; b1) Esercizi commerciali di vicinato; b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione; b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati; b4) Artigianato di servizio; b5) Artigianato laboratoriale; b6) Attività d'interesse privatistico limitate a attività associative politiche, religiose e culturali, inoltre Attività culturali limitate a centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi; b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche limitate a ospedali diurni e altre strutture diurne, residenze sanitarie-assistenziali; b11) Attività socio-assistenziali; c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione; g1.2) Servizi sanitari e assistenziali; g1.4) Attività culturali sociali e politiche; g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali; g2.4) Attività culturali sociali e politiche;

- nell'intera unità edilizia, a tutti i piani, ove abbiano una superficie superiore a 200 mq, e a condizione che la medesima utilizzazione interessi l'intera unità edilizia: f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenza; f2) Strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, residence, etc.).

2.21.2 –Organismo edilizio n. 2: Tipo BKR (Unità edilizia rurale mista a fronte residenziale bicellulare):

- nella parte speciale dell'unità edilizia a tutti i piani: b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici e artistici, uffici assimilati;

- nella parte speciale dell'unità edilizia, al piano terra: c5) Cliniche e ambulatori veterinari;

- nell'intera unità edilizia, a tutti i piani, a condizione che sia interessato il pianoterra: a2) Residenze collettive o specialistiche; b1) Esercizi commerciali di vicinato; b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione; b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati; b4) Artigianato di servizio; b5) Artigianato laboratoriale; b6) Attività d'interesse privatistico limitate a attività associative politiche, religiose e culturali, inoltre Attività culturali limitate a centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi; b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche limitate a ospedali diurni e altre strutture diurne, residenze sanitarie-assistenziali; b11) Attività socio-assistenziali; c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione; g1.2) Servizi sanitari e assistenziali; g1.4) Attività culturali sociali e politiche; g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali; g2.4) Attività culturali sociali e politiche;

- nell'intera unità edilizia, a tutti i piani, ove abbiano una superficie superiore a 200 mq, e a condizione che la medesima utilizzazione interessi l'intera unità edilizia: f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenza; f2) Strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, residence, etc.);

2.31.3 –Organismo edilizio n. 3: Tipo NAR (elemento edilizio Non Autonomo Rurale):

- sono ammessi alcuni tra gli usi previsti dall'art. 4.5.3 del Tomo III del RUE, per gli edifici classificati beni culturali per operatori non IAP, di seguito elencati: b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione; b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilate; b4) Artigianato di servizio limitatamente a servizio alla persona e con scarichi assimilati ai civili; b6) limitatamente Attività d'interesse privatistico culturali e religiose; b11) Attività socio-assistenziali; c5) Cliniche e ambulatori veterinari.

2.41.4 – Organismo edilizio n. 5: Tipo UE (unità edilizia speciale a struttura Unitaria Extraurbana): a2) Residenze collettive o specialistiche; b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione; b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati; b6) Attività d'interesse privatistico limitate a attività associative politiche, religiose e culturali, inoltre attività culturali limitate a centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi; b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, di spettacolo, turistiche limitate locali di spettacolo, sale di ritrovo; b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche limitate a ospedali diurni e altre strutture diurne, residenze sanitarie-assistenziali; b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili; b11) Attività socio-assistenziali; f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenza; f2) Strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, residence, etc.); g1.1) Istruzione superiore, università e ricerca; g1.2) Servizi sanitari e assistenziali; g1.4) Attività culturali sociali e politiche; g1.5) Luoghi di culto; g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia; g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali; g2.4) Attività culturali sociali e politiche.

3-2- Le attività che si andranno ad insediare devono rispettare l'art. 3.1.8 del PSC, adottando le limitazioni relative ai "centri di pericolo" individuati nell'allegato 1 al Capitolo del PTA "Elenco dei centri di pericolo e delle attività che possono incidere sulla qualità della risorsa idrica".

Art.7 Parametri urbanistici ed edilizi.

- 1- L'urbanizzazione e l'edificazione assentita dal PUA è regolata dai parametri edilizi ed urbanistici stabiliti dalle vigenti NTA del RUE e dalla D.G. Regione Emilia Romagna n.922 del 28.06.2017 che definisce parametri unici per gli interventi edilizi in Regione E.R. Tali parametri rimarranno validi nell'ambito del presente Piano sino alla sua scadenza, anche qualora gli strumenti urbanistici generali del Comune subissero modifiche tali da modificare in tutto o in parte la definizione di tali parametri.
- 2- Il progetto di PUA prevede i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

<u>ST = Superficie territoriale =</u>	<u>74.967 mq.</u>
<u>Sf = Superficie fondiaria</u>	<u>45.062 mq.</u>
<u>SU = Superficie Utile di nuova edificazione=</u>	<u>23.732</u>
<u>mq. SU (esistente) = Superficie Utile degli edifici esistenti lotto 7 =</u>	<u>800</u>
<u>mq.</u>	
<u>SDV (Superficie di Vendita) =</u>	<u>8.500 mq.</u>
<u>Sa = Superficie Accessoria</u>	<u>20% della Su</u>
<u>Distanza dalle strade: esterne all'ambito:</u>	<u>10</u>
<u>m. Distanza dalle strade: Autostrada:</u>	<u>30 - 60</u>
<u>m.</u>	
<u>Indice di visuale libera verso il perimetro del PUA (VL):</u>	<u>0,4</u>
<u>Dotazione parcheggi pubblici =</u>	<u>10.403</u>
<u>mq.</u>	
<u>Dotazione verde pubblico (da realizzare dentro l'ambito) =</u>	<u>12.507 mq.</u>
<u>Dotazione verde pubblico (da monetizzare) =</u>	<u>2.213mq</u>

Dotazione parcheggi pertinenziali =	n° 740 posti auto	di cui:
Posti auto di progetto nel piazzale =	n° 605 posti auto	
Posti auto in copertura dei capannoni 5 e 6 =	n° 135 posti	
Sp = Superficie permeabile minima = ST x 35% =	26.239	mq.
Sp = Superficie permeabile di progetto al 100% =	26.661 mq.	di
cui: Sp (Verde Pubblico) =	12.507	mq.
Sp (bacino di laminazione) =	6.000	mq.
ST = Superficie territoriale =	74.967	mq.
Sf = Superficie fondiaria	47.340	mq.
SU = Superficie Utile di nuova edificazione =	23.732	mq.
SU (esistente) = Superficie Utile degli edifici esistenti lotto 7 =	800	mq.
SDV (Superficie di Vendita) =	8.500	mq.
Sa = Superficie Accessoria	20% della Su	
Distanza dalle strade: esterne all'ambito:	10 m.	
Distanza dalle strade: Vicolo Bussolo (art. 2.2.4 PSC):	20 m.	
Indice di visuale libera verso il perimetro del PUA (VL): =	0,4	
Dotazione parcheggi pubblici =	10.030	mq.
Dotazione verde pubblico =	14.987	mq.
Sp = Superficie permeabile minima = ST x 35% =	26.239	mq.
Sp = Superficie permeabile di progetto =	26.317	mq. di cui:
Sp (Verde Pubblico) =	14.987	mq.
Sp (Parcheggi Pubblici) = Pavimentazione Sp min x 10%	2.623	mq.
Sp (Parcheggi Pubblici) = Aiuole	1.647	mq.
Sp (Superficie fondiaria) = Verde privato	8.154	mq.
Sp (Parcheggi Pubblici) = Pavimentazione Sp min x 10%	2.6237.060	mq.
Tornano Tot Sp (min)	29.28426.317	mq.

Tabella A – Parametri urbanistico-edilizi

Lotto/ambito N	SDV	Su mq.	$\frac{N_{\text{pia}}}{N_{\text{S}}}$ A mq.	$\frac{H_{\text{max}}(\text{ml.})}{N_{\text{pian}}}$ i.f.t.	H _{max} (ml.)	Classi d'uso ammesse
1	2.100	2.450	4903	312,00	15	B, C, D, F
2	1.900	2.250	4503	312,00	15	B, C, D, F
3		10.176	203510	1441,00	57	B, C, D, F
4		3.931	7867	926,00	32	B, C, D, F
5	2.7506 00	3.0252.9 00	6053	312,00	15	B, C, D, F
6	1.7509 00	1.9002.0 25	3803	312,00	15	B, C, D, F
TOTALE	8.500	23.732				
Ambito 7 (Edifici esistenti)		800	Esistente	Eesistent e	esistente	v. Art 6 NTA

La dotazione di parcheggi di pertinenza per ciascun intervento edilizio è definita dall'art. 6.1.3 del RUE.

- 1- La realizzazione dell'ambito è consentita per stralci funzionali.
- 2- Il progetto di PUA del primo stralcio in presenza del cantiere Autostrade prevede i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

<u>ST = Superficie territoriale =</u>	<u>74.967 mq.</u>
<u>Superficie Cantiere Autostrade =</u>	<u>22.015 mq.</u>
<u>ST disponibile primo stralcio =</u>	<u>52.952 mq.</u>
<u>SU = Superficie Utile di nuova edificazione=</u>	<u>4.700 mq.</u>
<u>SU (esistente) = Superficie Utile degli edifici esistenti lotto 7 =</u>	<u>800 mq.</u>
<u>SDV (Superficie di Vendita) =</u>	<u>4.000 mq.</u>

<u>Indice di visuale libera verso il perimetro del PUA (VL):</u>	<u>0,4</u>
<u>Dotazione parcheggi pubblici =</u>	<u>3.506</u>

mq.

<u>Dotazione verde pubblico =</u>	<u>6.914 mq.</u>
-----------------------------------	------------------

<u>Dotazione parcheggi pertinenziali nel piazzale =</u>	<u>n° 400 posti</u>
---	---------------------

<u>auto Sp = Superficie permeabile minima = ST disponibile primo stralcio x 35% =</u>	<u>18.534 mq.</u>
---	-------------------

<u>Sp = Superficie permeabile di progetto =</u>	<u>25.054 mq.</u>	<u>di cui:</u>
---	-------------------	----------------

<u>Sp (Verde Pubblico) =</u>	<u>6.914 mq.</u>
------------------------------	------------------

<u>Sp (Parcheggi Pubblici) = Pavimentazione Sp min x 10%</u>	<u>1.853 mq.</u>
--	------------------

<u>Sp (Superficie fondiaria) = Verde privato</u>	<u>16.287 mq.</u>
--	-------------------

<u>Tornano Tot Sp (min)</u>	<u>25.054 mq.</u>
-----------------------------	-------------------

5. Qualora si insediassero attività lavorative nel periodo notturno in fase di richiesta del PDC degli edifici dovrà essere presentato studio di dettaglio acustico che dimostri il rientro nei parametri di legge.

Art. 8 Norme tecniche e di decoro cui attenersi nei progetti edilizi.

- 1- La progettazione degli edifici, dovrà essere sviluppata in maniera rispettosa delle esigenze di decoro dell'ambiente, secondo criteri estetici e funzionali, compatibili con le caratteristiche architettoniche dell'urbano circostante.
- 2- I requisiti architettonici di finitura esterna degli edifici dovranno indicativamente rispettare le seguenti caratteristiche:
 - impostazione del piano di calpestio degli edifici di nuova realizzazione ad almeno +5÷10 cm rispetto alla quota della via Lasie, nei pressi dell'imbocco della nuova strada dell'ambito N24A;
 - la superficie permeabile interna ai lotti dovrà essere sistemata a prato;
 - Facciate esterne in elementi prefabbricati, che potranno essere anche rivestiti in metallo o altro tipo di facciata a scelta del progettista, oppure tinteggiati;
 - Tetto tipico piano con caratteristiche di omogeneità con particolare attenzione alla quota dei parapetti che non potrà superare 1,20 m di altezza;
 - Lattoneria a vista o meno, in lamiera verniciata o prodotti similari;
 - Marciapiedi interni al lotto in autobloccante o in asfalto;
 - Marciapiedi pubblici in asfalto.
 - Le piste ciclabili in cemento colorato;
 - La pista ciclabile lungo la via Selice in asfalto.
- 3- Le aree di pertinenza degli edifici di nuova costruzione potranno essere recintate a scelta della proprietà. Sugli affacci prospicienti le aree pubbliche, qualora la proprietà decidesse di realizzare eventuali recinzioni, quest'ultime dovranno essere realizzate con altezza non superiore a ml. 1,80 complessivi, costituita da muretto alto non più di cm 50 da terra e da inferriata a disegno semplice,

maglia non fitta e zincata. Le eventuali suddivisioni interne tra i lotti, qualora necessarie o scelte dalla proprietà, potranno essere realizzate tramite semplice rete metallica su pali ed eventuale siepe.

- 4- I solidi degli impianti tecnologici eventualmente emergenti dalle coperture non costituiranno volume e quindi non soggetti a vincoli di altezza.

1- Edifici e corti esistenti: è prescritta la salvaguardia della corte, il mantenimento della quercia secolare posta ad ovest della chiesa, il mantenimento della quota della corte e la pavimentazione venga realizzata con materiali tradizionali.

Art. 9 Opere di Urbanizzazione primaria interne ~~ed~~ Opere di urbanizzazione primaria esterne.

- 1- Nell'ambito del Piano sono da considerare Opere di urbanizzazione primaria interne:

- le strade e vie pedonali e ciclabili;
- le fognature;
- il sistema di distribuzione dell'acqua;
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas e telefono;
- la pubblica illuminazione;
- il bacino per la raccolta delle acque meteoriche;
- i Parcheggi pubblici;
- il Verde pubblico.

~~2- Nell'ambito del Piano sono da considerare Opere di urbanizzazione primaria esterne le seguenti opere previste dall'Accordo Territoriale afferente il Polo Funzionale Metropolitano integrato "A14":~~

- ~~—— b1) adeguamento via Selice con raddoppio corsie nel tratto tra la rotatoria esistente del casello e la nuova rotatoria di accesso agli ambiti (R);~~
- ~~—— b2) Realizzazione e cessione gratuita pista ciclopedonale lungo via Selice fino alla rotatoria esistente all'incrocio della via Lasie e Selice; (N-M).~~

~~3-2-~~ Tali opere saranno realizzate a cura del lottizzante e cedute gratuitamente al Comune secondo quanto stabilito dallo schema di convenzione allegato al Piano.

~~4-3-~~ La laminazione delle acque piovane sarà garantita da un vaso costituito da un bacino una depressione nel verde pubblico, che scaricherà, con bocca tarata, le acque nel fosso su vicolo Bussolo sul confine est del comparto che recapita le acque nello Scolo Fossetta. Se diversamente l'urbanizzazione dell'ambito APF6 verrà realizzata prima delle opere previste per l'ambito ASP_AN2.7, le acque meteoriche laminate saranno recapitate nella fognatura pubblica interna all'ambito APF6 che scaricherà poi nel bacino di laminazione interno all'ambito in area adiacente all'Autostrada A14 e infine nello scolo Fossetta. La verifica della portata della rete scolante a valle dovrà essere prodotta con il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, il quale a sua volta scarica nello Scolo Fossetta.

Il bacinoL'invase di laminazione dovrà essere dimensionato per accogliere anche i volumi di laminazione dell'ambito N24A della stessa proprietà. Il progetto esecutivo del sistema di laminazione farà parte del progetto delle Opere di urbanizzazione primaria che prevede la separazione della rete fognaria delle aree pubbliche interne all'ambito ASP AN2.7 da quella delle aree private dell'ambito stesso. -

Le competenze relative alla manutenzione periodica e straordinaria della rete pubblica e del bacino di laminazione sarà a carico del gestore delle reti di fognature pubbliche comunali; le competenze relative alla manutenzione periodica e straordinaria della rete privata sarà a carico degli attuatori e dei loro aventi causa.

Il progetto di invarianza idraulica degli ambiti N24A e ASP AN2.7 è dimensionato per garantire il rispetto delle misure di sostenibilità previste all'interno del documento di Valsat del POC. E' inoltre consentita la realizzazione di vasche per la raccolta delle acque piovane temporanee, con localizzazione planivolumetrica diversa rispetto a quella indicata nella Tav. 2.a purchè all'interno del Comparto, opportunamente dimensionata, finalizzate alla realizzazione di un primo stralcio del PUA che dovrà in ogni caso riguardare le aree escluse dal cantiere per la realizzazione dell'opera pubblica di cui al precedente art. 4 comma I).

~~5-4-~~ A carico dell'attuatore sono previste le seguenti Opere di urbanizzazione primaria interne:

- Realizzazione e cessione gratuita di 10.4030 mq destinati a parcheggio pubblico;
- Realizzazione e cessione gratuita di 12.50744.987 mq destinati a verde pubblico.

~~6-~~ A carico dell'attuatore sono previste anche le seguenti Opere di urbanizzazione primaria esterne, previste dall'Accordo Territoriale per garantire l'accessibilità all'area e la sostenibilità ambientale e territoriale dell'intervento:

- Adeguamento della via Selice con raddoppio corsie nel tratto tra la rotatoria esistente del casello e la nuova rotatoria di accesso agli ambiti (R);
- Realizzazione e cessione gratuita di pista ciclopedonale lungo la via Selice, fino alla rotatoria esistente all'incrocio delle vie Lasie e Selice (N-M).

secondo quanto disciplinato dalla convenzione urbanistica del PUA.

~~7-5-~~ I progetti preliminari delle opere in previsione dovranno essere sottoposti alla Soprintendenza al fine di individuare le migliori modalità di indagine archeologica preventiva, prima della progettazione esecutiva e della realizzazione degli interventi.

~~8-6-~~ I costi di realizzazione delle opere sono conteggiati nelstabiliti dal computo metrico estimativo (elaborato 5) eche, sono riportati e disciplinati dalla convenzione urbanistica.

Art.10 Norme tecniche per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne.

- 1- Le strade saranno realizzate con le caratteristiche della corretta regola d'arte e con le indicazioni previste dalla relazione tecnica, della convenzione urbanistica e sulla base del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, sentito l'ufficio Pianificazione Urbanistica e Mobilità.
- 2- I parcheggi pubblici, a meno di documentati impedimenti di natura tecnica, devono essere dotati di alberature e/o idoneo equipaggiamento vegetale secondo il progetto allegato al Piano; i relativi elaborati progettuali devono quindi comprendere, la parte relativa al verde. I parcheggi devono prevedere l'impianto di almeno un albero ogni quattro posti macchina. Se necessario sarà previsto un idoneo dispositivo di protezione delle piante. Gli stalli dei parcheggi di urbanizzazione saranno realizzati in pavimentazione drenante costituita da masselli di betonella drenante, mentre i corselli in asfalto.

1- Nella realizzazione degli edifici si dovranno applicare soluzioni tecniche che consentano la sostenibilità energetica e il risparmio idrico, come ad esempio:

- Recupero delle acque piovane per l'irrigazione del verde delle aree private;
- Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per il riscaldamento in sostegno alle fonti energetiche tradizionali;
- Utilizzo di materiali da costruzione con certificati CAM;
- Utilizzo di piante ad alto assorbimento di CO2.

2- All'interno dell'area dedicata alla sosta dovranno essere assicurate in fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione le condizioni di sicurezza per la promiscuità ciclo-veicolare realizzando dove possibile percorsi pedonali diretti e continui e nelle aree promiscue saranno presenti dossi ed adeguata segnaletica prescrivendo limiti di velocità di 10km/h.

3- Il 20% dei posti per le biciclette dovranno avere punti di ricarica per le e-bike.

Art.11 Progetti edilizi

- 1- Per le Nuove costruzioni da realizzarsi nei lotti negli ambiti 1, 2, 3, 4, 5, 6, oltre a quanto stabilito dalle vigenti leggi e regolamenti in materia di rilascio di atti autorizzativi o concessori per la trasformazione del territorio, le pratiche edilizie per gli interventi disciplinati dal Piano dovranno contenere le seguenti indicazioni descrittive degli interventi:
 - a) Indicazioni sommarie circa i materiali che si adotteranno nella costruzione degli edifici, relativamente a rivestimenti, manti di copertura, serramenti;
 - b) Nel caso di realizzazione, eventuale materiale illustrativo dei modelli di recinzione che si pensano di adottare, secondo lo schema descritto negli elaborati grafici;
 - c) Progetto di sistemazione delle aree libere con indicazione delle pavimentazioni, dei percorsi pedonali e relativi materiali, delle essenze arboree e loro collocazione e di eventuali tettoie o altri arredi fissi. Tabella e perimetrazione delle superfici permeabili;
 - d) Profili in scala adeguata con indicazione delle strade pubbliche e di lottizzazione dei parcheggi,

del verde e delle alberature, relativi anche al contesto di inserimento. Dovranno essere definite le quote di caposaldo a riferimento della quota massima del fabbricato, identificate con la quota del marciapiede antistante il lotto.

- e) I parcheggi privati saranno realizzati in masselli di betonella drenante o altro materiale del tipo inerbante, come masselli inerbiti, elementi in cls autobloccanti o similari;
 - f) Saranno da prevedersi anche parcheggi per biciclette coperti e localizzati nelle immediate vicinanze degli ingressi ed adeguatamente illuminati;
 - g) Rispetto agli edifici esterni al perimetro dell'ambito si dovrà porre particolare attenzione a raccordare le quote di progetto con le quote del piano di campagna attuale.
- 2- Al fine di consentire un'adeguata verifica dell'inserimento degli interventi nell'ambito del contesto circostante, dovrà essere allegata una documentazione fotografica con indicazione dei punti di presa, che illustri l'area di intervento, le aree al contorno e tutti gli eventuali edifici preesistenti nel lotto e nelle aree limitrofe.
- 3- Al momento della richiesta del titolo edilizio, ove necessario e richiesto, per i fabbricati si prescrive la presentazione dello studio di impatto acustico e atmosferico e di una verifica sui flussi di traffico attesi, in base alla consistenza e tipologia di attività.

1- E' vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

2- Il progetto prevede un innalzamento del piano terra degli edifici rispetto al piano di campagna generale di almeno 1.00 m fino ad un massimo di 1.70 m e, in accordo con quanto previsto dalla scheda d'ambito del POC.

3- L'abitabilità degli edifici di progetto è vincolata alla realizzazione delle opere di accessibilità ai lotti.

Art.12 Progetti per la costruzione delle Opere di urbanizzazione primarie interne ed esterne.

- 1- L'attuazione delle Opere di urbanizzazione primaria interne ~~ed esterne~~ disposte dal presente Piano dovrà avvenire in conformità agli elaborati grafici di progetto.
- 2- I progetti esecutivi dovranno contenere tutte le indicazioni necessarie per determinare le quote piano altimetriche delle strade, dei parcheggi, delle aree verdi nonché l'ubicazione delle reti di pubblica illuminazione e delle reti infrastrutturali, nonché avere l'approvazione in linea tecnica degli enti gestori. Dovranno essere allegati i rilievi planoaltimetrici dello stato di fatto attuale. Le quote altimetriche indicate nel progetto di Piano sono indicative.
- 3- Il progetto delle aree destinate a verde pubblico dovrà prevedere la disposizione delle piante ad alto fusto e delle essenze in accordo con l'allegato C) del Regolamento del Verde del Comune di Imola e con le prescrizioni di cui al presente Piano. Dovranno essere inoltre definiti gli arredi urbani per l'attrezzatura delle aree, i percorsi pedonali con i relativi materiali di pavimentazione e della raccolta delle acque.
- 4- Tutte le aree oggetto di cessione dovranno osservare le prescrizioni vigenti in merito

all'abbattimento delle barriere architettoniche ed essere illuminate nel rispetto della vigente normativa.

5- Gli apparecchi di illuminazione ad uso pubblico e privato funzionali al Comparto dovranno essere conformi ai requisiti tecnici previsti dalla L.R. del 29/09/03 (Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico) e successive direttive applicative, nonché avere l'approvazione in linea tecnica dell'ente gestore;

6- La segnaletica orizzontale e verticale dovrà essere adeguata al nuovo codice della strada.

1- Il Soggetto attuatore dovrà riverificare i flussi di traffico e incidentalità post operam al termine della realizzazione del 50% dell'SU prevista per le attività commerciali per valutare se le condizioni reali risultino confermate rispetto alle previsioni di progetto e, in mancanza, dovrà studiare e porre in essere gli opportuni correttivi, con oneri a proprio esclusivo carico; tale studio andrà ripetuto al termine della realizzazione delle attività commerciali.

Art.13 Norme generali

1- La relazione geologica allegata al Piano definisce l'ambito di operatività degli interventi di modificazione del territorio all'interno del perimetro dell'ambito. Tutti gli atti autorizzativi o concessori di attuazione degli interventi previsti nel Piano dovranno tenere conto delle direttive delineate dalla relazione geologica.

1-2- Lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche dovrà avvenire in accordo con i regolamenti vigenti.

2-3- Le Opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne saranno sottoposte al rilascio di autorizzazioni allo scarico delle acque di pioggia, controllate dagli enti competenti.

Art.14 Convenzione urbanistica.

1- L'attuazione delle previsioni del presente Piano dovrà essere oggetto della stipula di una convenzione urbanistica per atto pubblico che disciplini gli interventi da realizzare.