



COMUNE DI IMOLA
Provincia di Bologna

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA
RELATIVA A UN'AREA RESIDENZIALE POSTA A IMOLA TRA LA VIA MONTERICCO
E IL RIO PALAZZI DENOMINATO
N 131 MONTERICCO

**RELAZIONE
INTEGRATIVA**

Redazione
arch. Mario Giberti
arch. Moreno Daini

Imola, maggio 2019

Sommario. **1.** Premessa. - **2.** Lo stato di fatto, le osservazioni e le riserve degli Enti. - **3.** La relazione d'inserimento paesaggistico. - **4.** Le modifiche e le integrazioni alla proposta progettuale. - **5.** Gli spazi pubblici e la normativa sulle aree. - **6.** Le conclusioni.

1. Premessa.

L'area ha subito, nel tempo, una profonda trasformazione nella fase di passaggio tra l'adozione, le osservazioni e l'approvazione del PSC e del RUE.

Infatti, alcune aree (e relativi mappali) non erano inserite nel PSC/RUE adottati ma, addirittura, erano individuate come DEA (Dotazioni Ecologiche e Ambientali).

A parte queste considerazioni di carattere generale, gli aspetti più significativi sono rappresentate dal fatto che due delle tre proprietà hanno visto la modifica del PSC/RUE con l'inserimento della propria area nel Piano.

Per concludere sull'iter procedimentale, nel 2017, fu presentato ufficialmente al Comune il Piano Particolareggiato.

Sulla base della proposta progettuale sono stati attivati tutti gli Enti interessati fino alla convocazione di una specifica Conferenza dei Servizi e la redazione di un verbale conclusivo con prescrizioni, a cui questa relazione fa riferimento.

Vediamo allora, nel dettaglio, quali sono gli aspetti problematici e, conseguentemente, le proposte che l'adeguamento delle Tavole ha prodotto e in che termini.

2. Lo stato di fatto, le osservazioni e le riserve degli Enti.

L'area oggetto dell'intervento è posta in comune di Imola, con due accessi entrambi su via Montericco, quello principale a ovest e l'altro a sud e si trova alla periferia ovest della città, in fregio alla grande area di espansione denominata Pedagna Ovest e in confine con il piano denominato N 50 le cui opere di urbanizzazione sono già state realizzate.

Le proprietà presentarono il Piano l'8 giugno 2017 (Prot. Gen. 24029) a seguito del quale furono convocate due Conferenze di Servizi (11 agosto 2017 e 5 aprile 2018) nel corso delle quali gli Enti hanno presentato specifiche osservazioni per cui era necessario integrare e/o modificare alcune parti della proposta progettuale. In alcuni casi le osservazioni sono solo suggerimenti da tener presente in sede esecutiva. Sommariamente, nel dettaglio:

- 2.1. **Traffico, viabilità e rumore.** Si denota traffico anche in periodo notturno su via Punta, per i lotti 3, 4 e 5, si consiglia di progettare le camere da letto sul lato opposto oppure con elementi mitiganti (pareti e vetrate appropriate).
- 2.2. **Suolo, sottosuolo e rischio sismico.** Intervento di modesta entità, senza modifiche all'andamento del terreno naturale, conservando la primitiva leggera pendenza ovest-est.
- 2.3. **Acque.** Area a maggiore vulnerabilità ambientale. Mantenere il 45% di superficie permeabile. È mantenuto il rispetto dell'art. 5.3 mentre per il 5.4 si precisa che vanno convogliate nelle nere sia le superfici asfaltate che quelle di prima pioggia.
- 2.4. **Laminazione delle acque.** Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato al parere positivo del Servizio Area Reno e Po di Volano.
- 2.5. **Dotazioni territoriali.** Per l'area pubblica si presti particolare attenzione all'ombreggiamento e degli spazi aperti con l'inserimento di masse vegetative e al miglioramento del confort termico per la maggiore attrattività degli spazi pubblici.

3. La relazione d'inserimento paesaggistico.

Per rispondere agli aspetti ambientali, e di sostenibilità dell'intervento, è stata prodotta un'apposita Relazione di Inserimento Paesaggistico. Ci limitiamo a descrivere quelli che sono gli interventi che riguardano l'area dal punto di vista ambientale che possono essere ricondotti principalmente alle prescrizioni di ARPAE e Città Metropolitana per cui, anche se già descritti, sono qui riportati sinteticamente per avere un quadro complessivo:

1. **Traffico e viabilità.** La parte preponderante degli edifici previsti accedono da via Montericco, attraverso il nuovo ingresso, mentre gli altri 2 e l'edificio esistente dall'attuale passo carraio sempre da via Montericco ma più adiacente al rio Palazzi. Considerato l'ipotesi progettuale di avere 23 alloggi e la media dei componenti il nucleo familiare al censimento 2011 di 2,52 (nel 2016 a Imola 2,1964), si ottiene $23 \times 2,52 = 58$ abitanti. Se consideriamo quella reale di 2,2 ab/nucleo familiare, non si arriva a 51 abitanti (50,51). Questo significa la metà esatta delle previsioni ARPAE.

Quindi il carico urbanistico, relativo all'accessibilità all'area e alla verifica di sostenibilità del carico trasportistico, diventa irrisorio considerando i flussi di traffico previsti al 2024 con 100 sulla via Montericco, a nord, e 30 a ovest (Tav. 16 della ValSAT integrativa del PSC).

2. **Impatto paesaggistico.** Sulla base delle indicazioni della Soprintendenza e dell'ARPAE, le distanze tra gli edifici e la sponda vengono raddoppiate raggiungendo oltre **50 metri**. L'analisi del paesaggio locale e delle sue dinamiche evolutive è una fase di fondamentale importanza per il progetto. Serve al riconoscimento degli elementi con i quali ci si deve confrontare per poter contestualizzare il progetto nel proprio paesaggio e per poter optare per una scelta piuttosto che per un'altra, migliorando le relazioni tra le trasformazioni e l'esistente. Un progetto specifico dell'area verde consentirà il rispetto dell'ambiente naturale e la fruibilità comune assieme a interventi per la conservazione e la valorizzazione del paesaggio stesso.
3. **Bacino raccolta acque.** È prevista la sua realizzazione e, in sede di progettazione delle opere di urbanizzazione, sarà adeguatamente dettagliata secondo le indicazioni della ValSAT del PSC. A questo proposito si veda quanto descritto nella Relazione di Inserimento Paesaggistico al **cap. 4.1.3.2.1**. Inoltre, anche per rispondere ai timori dell'ARPAE sulle dinamiche di ricarica delle acque sotterranee, le NTA del Piano definiscono i termini per un'adeguata permeabilità risolvendo anche gli eventuali impatti ambientali.
4. **Prese servizi tecnologici.** Per l'esistente presenza dei servizi sulla via Montericco, tutte le prese saranno collocate all'ingresso del comparto in modo da non realizzare (e parcellizzare) decine di manufatti per i contatori.
5. **Fognatura acque bianche** andrà a scaricare nel rio Palazzi, naturalmente previa autorizzazione dell'Ente Bacino Reno, con le caratteristiche descritte nella Relazione d'inserimento paesaggistico. Per le acque meteoriche provenienti da strade e parcheggi, queste saranno trattate con impianto disoleatore e collegate alla nuova rete che raggiunge rio Palazzi.
6. **Fognatura acque nere**, collegata alla fognatura comunale esistente sul lato sud di via Montericco, dopo un primo trattamento, s'immetterà nella parte a sud già collegata al depuratore. Saranno utilizzati materiali a tenuta idraulica per l'intero sistema fognario, compresi i collettori e i pozzetti d'ispezione.

7. **Rumore.** Pur non generando problemi importanti, in fase di progettazione/esecuzione dell'intervento saranno proposte mitigazioni, compensazioni o monitoraggi specifici. Un'attenzione particolare sarà dedicata alle murature esterne e alle pareti vetrate dei fabbricati residenziali, così da ridurre al minimo il problema dell'impatto acustico e il consumo di energia per riscaldamento e raffrescamento.
8. **Illuminazione.** Sia quella pubblica che quella privata saranno realizzate con lampade a basso consumo in modo da non generare il cosiddetto "inquinamento luminoso".

4. Le modifiche e le integrazioni alla proposta progettuale.

Sempre sulla scorta dei suggerimenti, osservazioni e riserve dei vari Enti, si è cercato di rispondere agli aspetti ambientali e di sostenibilità dell'intervento. Come abbiamo rilevato nel precedente Cap. 3, è stata prodotta un'apposita relazione d'inserimento paesaggistico che tiene conto sia dei pareri ARPAE e Città Metropolitana sia di quelli della Soprintendenza di Bologna.

Nella sostanza ci limitiamo a descrivere gli interventi che, a nostro avviso, sono da considerarsi concreti e che, proprio sulla scorta dei suggerimenti ricevuti (anche dal Comune) hanno indubbiamente portato a un miglioramento sostanziale della proposta progettuale.

- 4.1. **Il verde pubblico prospiciente il rio Palazzi.** Oltre ad aumentare la distanza tra gli edifici futuri e il rio, la nuova sistemazione e l'organizzazione dell'area da cedere al Comune danno effettivamente "maggiore respiro" all'intero Piano, considerando anche l'espansione sull'area limitrofa.
- 4.2. **Il bacino di laminazione.** Sulla scorta di quanto contenuto nella Relazione d'inserimento paesaggistico, la proposta progettuale tiene conto delle modalità di realizzazione incluse nella ValsAT integrativa del Comune di Imola.
- 4.3. **La pista ciclabile.** L'organizzazione complessiva, per la parte più a sud-est dell'ambito, prevede un collegamento con quella esistente dell'adiacente comparto N 50. Per dare maggior respiro alla stessa pista è stata realizzata una sorta di "cannocchiale visivo" sia dal parco che dall'area interna. Per non soffocare la stessa pista ciclopedonale sono stati lasciati ai lati dei piccoli spazi verdi.
- 4.4. **La sistemazione dei lotti.** Conseguentemente all'arretramento dei fabbricati e all'ampliamento dell'area a verde pubblico, sono state riorganizzate sia l'accessibilità ai singoli lotti che la sistemazione delle aree interne. Naturalmente la "riorganizzazione" dei lotti è relativa principalmente al blocco dei fabbricati posti a ridosso dell'area a verde verso il rio anche a seguito dell'arretramento dei primi erigenti fabbricati.
- 4.5. **La permeabilità delle aree fabbricabili.** Un ragionamento a parte è stato fatto, sulla base dei suggerimenti e delle prescrizioni avanzate sia da ARPAE che dalla Città Metropolitana, inserendo nelle NTA del Piano, specifici vincoli sulla percentuale di superficie permeabile all'interno dei singoli lotti.
- 4.6. **La normativa di attuazione e il monitoraggio.** Un'attenzione particolare, considerando anche i suggerimenti della Soprintendenza, è stata data alle tipologie edilizie, ai materiali e alle essenze arboree e arbustive da mettere a dimora nelle aree cortilive. Il maggior dettaglio della normativa consente di comporre in maniera armoniosa i vari edifici nell'ottica delle certezze dell'intervento complessivo.

5. Gli spazi pubblici e la normativa sulle aree verdi.

L'area a ridosso del rio Palazzi è, anche per le prescrizioni contenute nella Scheda d'Ambito, destinata a verde pubblico.

Per la sua posizione sul territorio il progetto non poteva prescindere dal dargli un'impronta paesaggistica.

L'impostazione progettuale tiene quindi conto della relazione con l'area limitrofa (N 50) per cui l'inserimento di una pista ciclopedonale a forma di "**foglia**" che si collega con quella esistente, consente di renderla completamente fruibile per il cittadino.

Pochi elementi caratterizzano la proposta. Si suggerisce di intervenire con masse vegetali accorpate nell'ottica di dare risposta anche alle osservazioni sull'ombreggiamento degli spazi aperti per il miglioramento del confort termico e alla maggiore attrattività degli spazi pubblici. L'inserimento, assieme ad alberature autoctone, di specie arbustive, consente di ricreare ambienti anche più consoni alla fauna locale.

La "penetrazione" della pista ciclopedonale all'interno dell'area edificabile, oltre a dare maggior respiro e una migliore "*permeabilità*" alla zona, è rimarcata da cespugli e arbusti posti ai lati della stessa.

Un'attenzione particolare è riservata alle aree cortilive interne ai lotti. Nella normativa specifica, oltre alla permeabilità da ricavare, sono indicate le essenze arboree e arbustive più consone al territorio imolese.

6. Le conclusioni.

Poche le note conclusive se non quelle che riguardano gli interventi sull'area dal punto di vista ambientale. È indubbio che le osservazioni sollevate dalla Soprintendenza, dalla Città Metropolitana, dall'ARPAE e dal Comune, sono state propedeutiche al miglioramento dell'intero comparto dal punto di vista qualitativo.

Le strategie della pianificazione e il quadro normativo rappresentano il sistema di riferimenti per raggiungere un quadro d'intenti che esula dalla singola realtà per perseguire una coerenza di obiettivi di carattere generale da estendere a paesaggi omogenei. Il progetto architettonico/paesaggistico traduce in forme spaziali il programma di trasformazione di un precedente territorio agricolo, rispondendo nello stesso tempo alle esigenze degli operatori ma garantendo la "conservazione" e il godimento, se ben incluso, del **bene paesaggio** alla collettività.

Comprendere che si è inseriti in un paesaggio aperto, come in questo caso, è prendere atto che si sta partecipando alla costruzione di un insieme, organizzato secondo regole e relazioni tra gli elementi. Maggiore è questa consapevolezza, maggiore potrà essere la possibilità di realizzare un intervento coerente con il proprio contesto.

Mario Giberti

Moreno Daini

Imola. maggio 2019