



# CITTÀ DI IMOLA

MEDAGLIA D'ORO AL VALORE MILITARE PER ATTIVITA' PARTIGIANA

SERVIZIO TECNICO PIANIFICAZIONE, EDILIZIA PRIVATA E AMBIENTE

Prot. cfr. file segnature .xml

Del. cfr. file segnature .xml

**Oggetto: Variante 3 al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica N8: NORD FERROVIA**  
adottata dal Comune di Imola con atto del Consiglio Comunale n. 257 del 16/12/2021  
**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

Con deliberazione C.C. n. 199 del 13/09/2004 è stato approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica N8 Nord Ferrovia (d'ora innanzi PPIP N8 o PPIP) a destinazione residenziale e servizi su un'area dismessa da riqualificare di circa 12 ettari, interna al territorio urbanizzato, in parte di proprietà comunale e in parte privata.

Con deliberazione C.C. n. 25 del 19/02/2009 l'ambito è stato individuato come "Programma di Riqualificazione Urbana N8 Nord Ferrovia" ai sensi dell'articolo 2 della Legge Regionale 19/1998; con deliberazione C.C. n. 187 del 28/11/2008 è stata approvata una variante al PPIP (Variante 1) che ne ha modificato l'organizzazione planimetrica e successivamente con deliberazione C.C. n. 220 del 15 dicembre 2010 è stata approvata un'ulteriore variante (Variante 2) apportando lievi modifiche alla parte normativa e agli elaborati grafici.

Con deliberazione C.C. n. 257 del 16/12/2021 è stata adottata, ai sensi dell'art. 35 della L.R 20/2000 e s.m.i, la Variante 3 al PPIP composta dai sotto elencati elaborati:

- A5 Studio geologico con caratterizzazione sismica ai sensi DGR 630/2019
- B1 Relazione Illustrativa di Variante
- B1a Allegato relazione-Stima dei costi
- B1b Allegato relazione - Particelle e proprietà
- B2 Documentazione previsionale di clima acustico
- B3 Documento di ValSAT
- B3a Sintesi non tecnica della ValSAT
- B4 Relazione idraulica
- C1 Planimetria di progetto planivolumetrico
- C2 Tipologie edilizie
- C3 Progetto di massima dei servizi a rete Acqua, elettrico, gas, teleriscaldamento
- C4 Illuminazione pubblica
- C5 Schema impianti fognatura e acque reflue
- D Norme Tecniche di Attuazione

Gli elaborati del PPIP sono stati depositati per 60 gg consecutivi per la consultazione tramite pubblicazione sul sito web del Comune su Amministrazione Trasparente e alla pagina Sportello



Edilizia, con avviso pubblicato sul BURERT n. 23 del 2/2/2022 e successivo ulteriore deposito dei medesimi elaborati con avviso pubblicato sul BURERT n. 103 del 13/04/2022, per mancata indicazione delle modalità di presentazione delle osservazioni nell'avviso della prima pubblicazione.

## 2. CONFERENZA DI SERVIZI PER ACQUISIZIONE PARERI /ATTI DI ASSENSO

Con atto Prot. 1583 del 18/01/2022 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 della Variante e relativa VALSAT.

Le Amministrazioni complessivamente coinvolte sono: Azienda USL, ARPAE Presidio di Imola, Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale, Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Bologna (Settore Archeologia), Area BLU spa, HERA S.p.a. Reti, Autorità Distrettuale del Fiume Po, Agenzia Regionale per la sicurezza territoriale e Protezione Civile Servizio Area Reno e Po di Volano, ATERSIR, Città Metropolitana di Bologna (coinvolta solo per avvio del procedimento di VALSAT e riserve).

Gli enti coinvolti si sono espressi in conferenza asincrona come segue:

Azienda Unità Sanitaria Locale di Imola	Prot. 4040 del 9.2.2022 nei termini	si esprime parere favorevole. Per quanto concerne gli interventi di mitigazione acustica proposti rimanda la valutazione al parere di ARPAE.
ARPAE Presidio Territoriale di Imola	Prot. 14399 del 28.4.2022 e Prot. 27711 del 9.8.2022 a seguito delle integrazioni, nei termini	Valutazione favorevole alla realizzazione dell'intervento. Chiede al Comune di attivarsi verso tutti i soggetti coinvolti al fine di garantire che le barriere acustiche in questione siano realizzate entrambe prima dell'occupazione delle residenze del nuovo ambito e con tempi sovrapponibili, per evitare/limitare effetti di riflessione dell'onda sonora tali da generare condizioni di possibile disturbo anche presso le civili abitazioni attualmente presenti in zona.
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO	Prot. 29516 del 30.8.2022 a seguito delle integrazioni, nei termini	Autorizza i lavori conformemente alla copia depositata presso il proprio Ufficio in quanto le indagini archeologiche preventive hanno esaurito le necessità di tutela dell'area.
Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale	Prot. 22362 del 23.6.2022 a seguito delle integrazioni, fuori termine	Parere favorevole e ricorda che: sulla base dei disposti di cui all'art. 5, comma 7, della "Direttiva per la Sicurezza idraulica nei sistemi idrografici di pianura nel bacino del Reno" l'area di intervento risulta caratterizzata da media pericolosità di inondazione da rete idraulica consorziale (P2), con tempi di ritorno critici compresi tra 50 e 100 anni. Pertanto, in sede di richiesta di presentazione del Permesso di Costruire dei singoli lotti, sarà necessario ottenere il parere di competenza dello scrivente Consorzio in ottemperanza ai disposti della succitata direttiva, con particolare riferimento alla compatibilità idraulica dell'intervento rispetto ai fenomeni di allagamento da reticolo secondario.
Hera spa	Prot. 6683 del 1.3.2022, nei termini	Parere favorevole condizionato al rispetto delle prescrizioni generali e specifiche dettagliate nel parere stesso.



		Segnala la presenza di una rete di teleriscaldamento a meno di 1.000 m dall'area dell'intervento in progetto e ricorda l'obbligo per gli attuatori di predisposizione delle opere murarie ed impiantistiche necessarie al collegamento alla rete di teleriscaldamento.
Area Blu spa	Prot. 9039 del 18.3.2022, fuori termini	Parere favorevole con prescrizioni tecniche di dettaglio e condizionato alla risoluzione delle seguenti criticità: <ul style="list-style-type: none"><li>- Realizzazione della rotatoria all'intersezione via Del Lavoro – I Maggio</li><li>- Al fine di garantire la sicurezza stradale lungo l'asse di distribuzione del comparto, deve essere istituita la zona residenziale con velocità massima ai 30 km/h e quindi prevedere la sosta alternata con lo sfalsamento dei parcheggi lungo i lati dell'asse.</li><li>- L'accesso al comparto da via I Maggio deve avvenire solo con svolta destra, e così anche l'uscita</li></ul>
ATERSIR	Prot. 9525 del 23.3.2022, fuori termini	Ritiene sufficiente il parere del Gestore del SII in merito agli interventi in programma del piano in oggetto.

Agenzia Regionale per la sicurezza territoriale e Protezione Civile Servizio Area Reno e Po di Volano, Autorità Distrettuale del Fiume Po non hanno comunicato le proprie determinazioni e pertanto ai sensi dell'art. 14 bis della Legge n. 241/90 la mancata comunicazione della determinazione entro il termine indicato, in assenza di richiesta di integrazioni, equivale ad assenso senza condizioni;

Con Atto Monocratico n. 1721 del 07/09/2022 è stata conclusa positivamente la Conferenza dei servizi.

La relazione di compatibilità idraulica, su richiesta della Città Metropolitana per il procedimento di VALSAT, è stata integrata con il documento a firma dell'Ing. Marcello Casadio trasmesso dal tecnico incaricato dalle proprietà delle aree e acquisito al prot. 309 del 4.1.2023. Tale relazione tiene conto dell'espressione del tirante idrico di riferimento da parte del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale e delle prescrizioni conseguenti come da nota allegata alla medesima relazione (prot. 16636 del 14.12.2022).

Rete Ferroviaria Italiana ha espresso un parere di massima favorevole sul posizionamento delle barriere antirumore nell'ambito N8 con nota 2022/0001632 acquisita al prot. 36631 del 27.10.2022.

### 3. OSSERVAZIONI DELLA CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA E VALSAT

La Città metropolitana di Bologna ha trasmesso con Prot. 6569 del 22/02/2023 l'atto del Sindaco Metropolitan n. 32 del 21/02/2023 che contiene le osservazioni, il parere in materia di vincolo sismico e l'esito della ValSat come segue:

*Osservazione n. 1: Si chiede di esplicitare il conteggio degli abitanti potenziali del comparto. Si chiede di garantire il rispetto delle dotazioni a verde pubblico previste a livello di scheda di ambito, conteggiando a tal fine solo le aree ammesse dal RUE. Si chiede, infine, di rispettare la prescrizione della scheda di ambito in merito alle dimensioni minime del percorso ciclo-pedonale previsto tra le vie Di Vittorio e I Maggio.*

**Controdeduzione:**

la Su massima residenziale realizzabile nel comparto è di 19.690 mq.



Considerando da parametri del PSC l'alloggio medio di 71 mq e il numero medio di abitanti per alloggio di 2,17, si ha  $(19.690/71) \times 2,17 = 602$  abitanti potenziali arrotondati per eccesso; pertanto lo standard di 30 mq/abitante è garantito con  $30 \times 602 = 18.060$  mq di aree pubbliche

Nel Piano sono previsti 4100 mq di parcheggi pubblici nella zona residenziale (oltre ai 4000 mq nella zona piscina già realizzati) e 28.000 mq di verde pubblico di nuova realizzazione oltre all'area verde esistente tra la piscina e via Di Vittorio, interna all'ambito e quindi a servizio anche degli abitanti, di circa mq 11.142 mq. La scheda d'ambito prescrive di posizionare il verde pubblico attrezzato sia in connessione con gli impianti sportivi e il sottopasso sia in base alla verifica del clima acustico. Il progetto prevede pertanto, in conformità alla scheda una zona di verde pubblico integrato con le residenze che dalla zona ovest (dove si trovano piscina e sottopasso) attraversa l'ambito e una zona a sud in parallelo alla ferrovia al margine della quale sarà collocata la barriera antirumore.

Anche sottraendo alle aree verdi dell'ambito sia l'area ricadente nella (DPA) Distanza di prima approssimazione dell'elettrodotto (mq 5063) sia l'area ricadente in classe acustica IV adiacente la ferrovia di circa mq 13.616, si ottiene che l'ambito dispone di mq 25.526 di verde pubblico attrezzato fruibile senza condizioni e mq 8.100 di parcheggi pubblici.

Pertanto il minimo di legge di 18.060 mq è ampiamente soddisfatto.

Si elimina l'indicazione al comma 4 dell'art. 8 di mantenere fruibile il 50% dell'area di laminazione in quanto le modalità di progettazione sono rimandate nel dettaglio al progetto delle opere di urbanizzazione. La laminazione deve comunque essere paesaggisticamente integrata nel verde pubblico di cui fa parte.

Per quanto riguarda la larghezza del percorso ciclopedonale si evidenzia che il percorso che collega la via Di Vittorio attraverso via Ortignola e il parco pubblico di progetto a via I° Maggio è previsto di 3 m di larghezza salvo restringimenti in situazioni puntuali a 2,5 m.

L'osservazione è accolta

Osservazione n. 2: *Si chiede di garantire che la realizzazione delle due barriere acustiche, a sud e a nord della linea ferroviaria, avvenga in tempi contestuali, prima dell'occupazione delle abitazioni del nuovo ambito.*

Controdeduzione: per la realizzazione delle barriere antirumore sul lato sud di cui RFI si fa carico secondo il progetto definitivo già in corso di approvazione, il Comune di Imola è in costante contatto con RFI per consentire, per quanto di competenza, la conclusione dell'iter con la massima sollecitudine, al fine di coordinare l'esecuzione delle barriere sul lato nord all'interno dell'ambito N8. Qualora le tempistiche non potessero coincidere, il progetto delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati dovrà individuare le soluzioni tecniche alternative che consentano il rispetto dei limiti acustici sia a nord che a sud della ferrovia, anche nelle more del completamento delle barriere e il progetto degli edifici dovrà prevedere la simulazione acustica sulla base del sistema antirumore adottato.

Nelle NTA art. 8 comma 6 si inserisce la condizione:

*“Qualora la realizzazione della barriera RFI fosse posteriore alla realizzazione della barriera nell'ambito N8, il progetto delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati dovrà assumere le soluzioni tecniche che consentano il rispetto dei limiti acustici sia a nord che a sud della ferrovia, anche nelle more del completamento delle barriere”*

Viene inoltre esplicitato l'obbligo di *coordinamento con la realizzazione della barriera sul lato sud della ferrovia di competenza RFI.*

L'osservazione è accolta.

Osservazione n. 3: *Si chiede di limitare la possibilità di modifiche al PUA senza ricorso a varianti dello stesso ad aspetti di natura non sostanziale, che non alterino l'assetto oggetto della presente valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale.*

*Si chiede di adeguare la relazione idraulica inserendo una chiara espressione in merito al non incremento del rischio idraulico. Si chiede, inoltre, di chiarire in merito alle difformità tra ValSAT e*



*NTA relative ai piani interrati ed esplicitare il divieto di realizzazione degli stessi anche nelle Norme Tecniche di Attuazione.*

Controdeduzione: le modifiche ammesse per il PUA senza ricorso a ulteriori procedure di variante riguardano aspetti non sostanziali in quanto non potranno essere modificati i parametri complessivi di Su e le altezze massime, gli standard urbanistici e l'assetto complessivo del piano. Gli elementi di flessibilità introdotti risultano necessari in considerazione della complessità dell'ambito che coinvolge proprietà pubbliche e private, manufatti preesistenti e opere pubbliche di interesse generale realizzate e in corso di completamento.

Per quanto attiene la relazione idraulica si richiama la nota del consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale (prot. Consorzio ivi allegata che prescrive, al fine di non incrementare il rischio idraulico, la sopraelevazione di 20 cm del piano di calpestio delle nuove abitazioni rispetto alla quota di via Di Vittorio. Tale prescrizione è rispettata in quanto la quota di progetto del piano abitabile dei fabbricati residenziali è di 1,70 m al di sopra di via Di Vittorio, come esplicitato alle pagine 10 e 11 della relazione a firma dell'Ing. Marcello Casadio.

Per quanto attiene i piani interrati si ribadisce il divieto di realizzazione di tali tipologie di piani. Gli eventuali piani seminterrati saranno adibiti esclusivamente a cantine e garage.

Nelle NTA art. 4 si elimina la dicitura "interrati" per i piani adibiti a cantina e garage o vani tecnici.

Nel medesimo articolo vengono recepite le prescrizioni della relazione di compatibilità idraulica inserendo il seguente comma 13:

*"Il progetto di ciascun edificio deve prevedere la realizzazione di scale e rampe interne di collegamento tra il piano seminterrato e gli altri piani; gli impianti elettrici devono essere realizzati con accorgimenti tali da assicurare la continuità del funzionamento dell'impianto anche in caso di allagamento. E' prescritta la sopraelevazione di 20 cm del piano di calpestio delle nuove abitazioni rispetto alla quota di via Di Vittorio"*

L'osservazione è accolta.

Osservazione n. 4: *Si chiede di dare puntuale riscontro nella Dichiarazione di Sintesi rispetto alle varie questioni relative alle matrici ambientali.*

Controdeduzione: nella successiva "Dichiarazione di Sintesi" viene dato puntuale riscontro alle varie questioni relative alle matrici ambientali, con il supporto dei seguenti documenti:

"B5 Studio del traffico" a firma dell'Ing. Simona Longhi acquisito al prot. 21697 del 8.6.2023 e facente parte del PPIP

"B3b Elementi di approfondimento della ValSAT ai fini della Dichiarazione di sintesi" a firma dell'Arch. Moreno Daini acquisito al prot. 23875 del 26.6.2023 e facente parte del PPIP.

L'osservazione è accolta.

Osservazione n. 5: *Si richiama la necessità di garantire nella convenzione la 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, anche con riguardo alle realizzazioni private e non solo alle urbanizzazioni e dotazioni oggetto di cessione.*

Controdeduzione: la convenzione urbanistica nello schema allegato al Piano è conforme allo schema tipo approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 237 del 18.11.2021, che recepisce la L.R. 24/2017 in quanto stabilisce il termine di 180 giorni per la presentazione del primo PdC delle opere di urbanizzazione dalla sottoscrizione della convenzione nonché il termine di 3 anni per la realizzazione di tali opere dalla data di rilascio del titolo, fermo restando che è possibile procedere per stralci alla realizzazione del Piano con termine complessivo di 10 anni anche per gli edifici, stante la complessità dell'area, salvo proroghe intervenute per legge o di concerto con l'Amministrazione comunale.

Nello schema di convenzione è esplicitato l'obbligo per le proprietà private dei lotti edificabili di costituire consorzio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione poste a loro carico. Il Comune,



in qualità di proprietario di aree edificabili a fini residenziali (lotto L1 per 3075 mq di Su) non entrerà a far parte del Consorzio ma assumerà direttamente la realizzazione di una parte di opere di urbanizzazione previste nel progetto, tali da costituire stralci autonomi e non interferenti con le opere a carico del Consorzio, ossia:

- Realizzazione della rotatoria su via I° Maggio – via Di Vittorio
- realizzazione parcheggio P2 e stalli parcheggio P1
- Completamento ciclabile dalla piscina a via Fanti

La demolizione dell'ex magazzino comunale e del relativo piazzale è posta interamente a carico del Consorzio.

Per la realizzazione dell'innesto di via Fanti in via Primo Maggio, proposto con la presente Variante al PPIP e che interessa aree esterne al perimetro dell'ambito non interamente nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale, dovrà essere attivato, previa redazione del progetto definitivo che individui esattamente le aree, specifico procedimento previsto per le opere pubbliche e di interesse pubblico, in variante allo strumento urbanistico vigente (RUE e POC). Lo stesso procedimento sarà seguito per la sistemazione dell'incrocio di via I° Maggio e via del Lavoro, qualora il progetto definitivo dell'opera renda necessario l'utilizzo di aree non interamente nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale.

L'osservazione è accolta.

**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 alla variante in oggetto.*

Controdeduzione: Si prende atto

**Parere di ARPAE AACM – nell'ambito dell'Istruttoria di VAS/ValSAT di competenza della Città Metropolitana di Bologna**

*Pur valutando positivamente l'ampliamento dell'area verde del comparto, si evidenzia che la documentazione presentata mette in luce la presenza di varie criticità ambientali nel comparto che necessitano di precisazioni e più complete valutazioni.*

Controdeduzione: Si veda la "Dichiarazione di sintesi" a seguire.

**4. OSSERVAZIONI PERVENUTE NEL PERIODO DI DEPOSITO**

1) Prot. 11093 del 04/04/2022 presentata dall'Ing. Fabrizio Dallacasa per conto della ditta SOGEI srl  
Sintesi: si chiede la modifica dell'art. 4 "edifici di nuova edificazione di base residenziale" delle NTA come da testo evidenziato in giallo:

2. Le tipologie edilizie realizzabili sono schematicamente individuate nella tavola C2, **che non si considera un elaborato prescrittivo**. Il numero massimo di piani abitabili è indicato nella tabella di cui al paragrafo 3.

si chiede la modifica dell'art. 10 "modifiche non sostanziali al piano particolareggiato" delle NTA come da testo evidenziato in giallo:

**ART 10 MODIFICHE NON SOSTANZIALI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

- a) l'accorpamento **così come** la suddivisione e limitate variazioni al dimensionamento dei **lotti nella misura max del 20% della SU e della SF** individuati nella tavola C1 nel rispetto delle sagome di massimo ingombro ivi individuate per gli edifici e purchè non determinino diminuzione delle aree a standard di verde o parcheggio pubblico;



- e) la variazione della dimensione delle aree a verde e parcheggio pubblico in sede propria, con una tolleranza del 20% su ogni singola area e fermo restando il totale complessivo; **tutte le modifiche che si renderanno necessarie in sede esecutiva per adeguamenti allo stato di fatto, alle reali situazioni catastali ed in generale allo stato di fatto;**
- f) modifiche al posizionamento o al numero delle cabine elettriche o di servizio alla rete, **dei dispositivi antirumore,** del teleriscaldamento, a seguito di esigenze tecniche espresse dall'ente gestore;
- g. **la modifica delle tipologie dei fabbricati di progetto;**
- h. **in generale, modifiche ai tracciati e alle caratteristiche delle reti tecnologiche e dei manufatti ad esse funzionali, di concerto con l'Ente gestore.**

Controdeduzione: l'osservazione si ritiene accoglibile al fine di consentire una maggiore flessibilità progettuale, in considerazione della complessità ed estensione dell'ambito di intervento nonché della necessità di interfacciarsi in sede di progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di urbanizzazione con una molteplicità di soggetti ed enti gestori di infrastrutture. In particolare per il tema del clima acustico al fine di raggiungere il coordinamento con RFI è opportuno prevedere la possibilità di introdurre anche sistemi di abbattimento provvisori o alternativi.

Si da atto che le modifiche non oggetto di ulteriore variante sono compatibili con l'osservazione n. 3 della Città Metropolitana in quanto non incidono sull'assetto del Piano.

Quanto proposto alla lettera g) dell'osservazione è già incluso nella specificazione che l'elaborato C2 relativo alle tipologie edilizie non è prescrittivo.

Si ritiene altresì utile ad adattamenti progettuali a nuove esigenze abitative che dovessero intervenire, la possibilità di variare le superfici accessorie alle abitazioni, senza necessità di ulteriore variante al Piano, qualora il nuovo Piano Urbanistico Generale confermi tale possibilità in fase di approvazione.

Si modificano pertanto gli artt. 4 comma 2 e 10 comma 1 come riportato nell'allegato *NTA approvazione – testo comparativo*

L'osservazione è accolta.

Si precisa che nelle NTA art. 2 comma 4 sono inserite le indicazioni di Area Blu spa in merito alla rotonda tra via I° Maggio e via Di Vittorio e alla realizzazione della zona 30 all'interno del comparto.

## **5. DICHIARAZIONE DI SINTESI DELLA VAS/VALSAT**

La Variante 3 al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica N8 Nord Ferrovia è stata sottoposta a VALSAT ai sensi dell'art. 5 della LR 20/2000 contestualmente al procedimento di formulazione delle osservazioni da parte della Città Metropolitana di Bologna.

Il procedimento è stato avviato da parte della Città Metropolitana di Bologna in qualità di autorità competente il 16/01/2023 con nota prot. 1481 e si è concluso con Atto del Sindaco Metropolitano n. 32 del 21/02/2023 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 metropolitana di Bologna esprime una valutazione ambientale positiva sulla ValSAT del PUA in variante al PPIP, condizionata al recepimento delle riserve e delle osservazioni sopra esposte dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella "proposta di parere in merito alla valutazione ambientale" predisposta da AAC Metropolitana di ARPAE (allegato A), integrando a tal fine la Dichiarazione di Sintesi.

Le osservazioni della Città Metropolitana sono accolte nei termini descritti nella Relazione di controdeduzione.

Il parere di ARPAE AACM richiamato nell'osservazione n. 4 della Città Metropolitana è recepito come segue:



*Elettromagnetismo – criticità: una linea elettrica aerea corre a nord parallelamente al comparto. Non sono state fornite informazioni sulle caratteristiche dell'elettrodotto, né valutate le DPA. Inoltre non è stata specificata la presenza o meno di sorgenti elettromagnetiche ad alta frequenza.*

*Controdeduzione: Si evidenzia che nel planivolumetrico (elaborato C1) è rappresentata la distanza di prima approssimazione (DPA) da mantenere rispetto alla linea elettrica ad alta tensione Bo027 Santa Viola pari a 17 m in corrispondenza del sostegno 144 e 26 m in corrispondenza del sostegno 145, come da dati a disposizione del Comune (nota Terna acquisita al prot. 8046 del 5.3.2018). Gli edifici in progetto risultano tutti esterni a tale distanza che risulta cautelativa rispetto alla fascia di rispetto esatta. Tale fascia esatta è nota tramite rappresentazione grafica solo per la campata da 145 a 146 (dato fornito da Terna acquisito al prot. 23014 dell'11.6.2019) e pertanto si è scelto cautelativamente di mantenere tutti gli edifici in progetto all'esterno della DPA.*

*Aria: i valori utilizzati per valutare la qualità dell'aria risalgono al 2013. Il documento di Valsat non contiene stime né delle emissioni prodotte dall'intervento, né della capacità di compensazione attribuita alla fascia verde.*

*Controdeduzione: i valori riportati nella Valsat fanno riferimento al 16.7.2021 e vengono aggiornati nel documento B3b con i valori del marzo 2023 che indicano 3 superamenti per i valori di PM10. In base ai nuovi residenti nell'area è possibile stimare un incremento di auto di circa 356 unità con 854 tonnellate/anno di CO2 prodotta. Il verde pubblico realizzato compensa parzialmente tale emissione assorbendo circa 36 tonnellate di CO2 all'anno. Si evidenzia che il comparto dispone già della possibilità di allaccio alla rete di teleriscaldamento, pertanto tutte le utenze domestiche potranno usufruire di una modalità di riscaldamento e raffrescamento in grado di contenere le emissioni inquinanti. Tutto gli edifici dovranno essere predisposti per l'allaccio come indicato nelle NTA.*

*Traffico: la planimetria di progetto aggiornata non riporta la rotatoria tra via Di Vittorio, via I° Maggio e via del Lavoro da realizzare a carico dei soggetti attuatori. Inoltre in risposta alla richiesta di integrazioni sul traffico è stato fornito lo studio del traffico del POC 2017, di scarsa utilità per la valutazione del solo comparto N8 in oggetto. Vanno invece valutate le destinazioni d'uso effettivamente previste e i relativi carichi urbanistici, stimando i flussi veicolari aggiuntivi omnicomprensivi del comparto in senso cautelativo, anche alla luce delle criticità evidenziate con le valutazioni presentate, sebbene sottostimate per l'assenza di componenti fondamentali (commercio, attività sportive). Deve inoltre essere valutata l'accessibilità con modalità sostenibili, descritti e rappresentati i percorsi ciclabili e pedonali sia interni al comparto che esterni, con evidenziazione del soggetto che ne ha in carico la realizzazione, se non ancora attuati.*

*Controdeduzione: per quanto riguarda la matrice traffico è stato presentato dal tecnico incaricato dalla proprietà, con nota prot. 21697 del 08/06/2023, un nuovo Studio del traffico che tiene conto dei conteggi di traffico rilevati sulla rete stradale nel mese di aprile 2023, delle dimensioni e le tipologie d'uso previste, della localizzazione degli ingressi/uscite sulla viabilità principale e dell'assetto futuro della maglia viaria. Allo studio è allegato lo Schema dei percorsi ciclopedonali. Inoltre l'elaborato C1 Planimetria di progetto planivolumetrico viene aggiornato inserendo la previsione di rotatoria tra via I° Maggio e via Di Vittorio. Si evidenzia che l'ambito N8 è collocato in posizione ottimale per l'accessibilità ciclabile al centro storico, all'autostazione e alla stazione ferroviaria ai fini della promozione dell'utilizzo del trasporto pubblico e della bicicletta in alternativa all'auto privata.*

*Rischio idraulico: l'area è interessata da pericolosità P2-M relativamente al reticolo secondario. Il Consorzio di Bonifica, nel proprio parere, rimanda la verifica della compatibilità idraulica dell'intervento rispetto ai fenomeni di allagamento da reticolo secondario di pianura alla fase di richiesta del Permesso di Costruire. Tuttavia già in questa fase il Comune è tenuto a verificare e a garantire il non incremento del rischio idraulico.*

*Controdeduzione: si evidenzia che la verifica richiesta è stata effettuata in applicazione delle prescrizioni del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale espresse con nota prot. Consorzio come risulta dalla relazione di compatibilità idraulica a firma dell'Ing. Marcello Casadio e trasmessa alla Città Metropolitana nell'ambito del procedimento di VALSAT. La nota indica un tirante idrico atteso per tempi di ritorno di 50 anni di 20 cm sopra il piano della via Di Vittorio e pertanto, al fine di*



non incrementare il rischio idraulico, è necessaria la sopraelevazione di 20 cm del piano di calpestio delle nuove abitazioni rispetto alla quota di via Di Vittorio. Tale prescrizione è rispettata in quanto la quota di progetto del piano abitabile dei fabbricati residenziali è di 1,70 m al di sopra di via Di Vittorio, come esplicitato alle pagine 10 e 11 della relazione predetta.

Per quanto attiene i piani interrati si ribadisce il divieto di realizzazione di tali tipologie di piani. Gli eventuali piani seminterrati saranno adibiti esclusivamente a cantine e garage.

Nelle NTA art. 4 si elimina la dicitura “interrati” per i piani adibiti a cantina e garage o vani tecnici.

Nel medesimo articolo vengono recepite le prescrizioni della relazione di compatibilità idraulica inserendo il seguente comma 13:

*“Il progetto di ciascun edificio deve prevedere la realizzazione di scale e rampe interne di collegamento tra il piano seminterrato e gli altri piani; gli impianti elettrici devono essere realizzati con accorgimenti tali da assicurare la continuità del funzionamento dell’impianto anche in caso di allagamento. E’ prescritta la sopraelevazione di 20 cm del piano di calpestio delle nuove abitazioni rispetto alla quota di via Di Vittorio”*

Acque sotterranee: per quanto riguarda la presenza di “zona di protezione delle acque sotterranee”, il documento di Valsat integrato precisa che “non vi sono piani interrati; il livello più basso è il piano terra, occupato dai garage, che si trova alla stessa altezza della strada da cui si accede e che segue l’andamento naturale del terreno”. Il divieto di piani interrati deve essere esplicitato nelle NTA, che invece attualmente li prevedono.

Controdeduzione: come al precedente punto “Rischio idraulico” si ribadisce il divieto di realizzazione di piani interrati.

Nelle NTA art. 4 si elimina la dicitura “interrati” per i piani adibiti a cantina e garage o vani tecnici.

Nel medesimo articolo vengono recepite le prescrizioni della relazione di compatibilità idraulica inserendo il seguente comma 13:

*“Il progetto di ciascun edificio deve prevedere la realizzazione di scale e rampe interne di collegamento tra il piano seminterrato e gli altri piani; gli impianti elettrici devono essere realizzati con accorgimenti tali da assicurare la continuità del funzionamento dell’impianto anche in caso di allagamento. E’ prescritta la sopraelevazione di 20 cm del piano di calpestio delle nuove abitazioni rispetto alla quota di via Di Vittorio”*

Rumore: in mancanza di informazioni sulle tempistiche dell’intervento di risanamento acustico di RFI, non può considerarsi dimostrata la sostenibilità acustica dell’intervento. [...]Viste le criticità ambientali del comparto, in particolare dal punto di vista acustico, modifiche alle tipologie dei fabbricati e al posizionamento o al numero dei dispositivi antirumore [...] possono invalidare le risultanze delle nuove simulazioni acustiche che dovranno essere presentate. Per le modifiche di cui sopra il Comune dovrà quindi prevedere una fase di rivalutazione complessiva e puntuale delle simulazioni acustiche.

Controdeduzione: oltre a quanto già indicato per l’art. 8 comma 6, si inserisce nelle NTA art. 4 il nuovo comma 14:

*“Il progetto degli edifici dovrà prevedere la simulazione acustica sulla base del sistema antirumore adottato verso la sorgente sonora della ferrovia.”*

## 6. PIANO DI MONITORAGGIO

Sulla base delle peculiarità dell’intervento gli indicatori individuati per il monitoraggio ambientale e riportati in allegato alla convenzione urbanistica sono i seguenti:



**ACQUE SOTTERRANEE E ACQUE SUPERFICIALI**

<b>Indicatore</b>	<b>Funzionalità dei sistemi di gestione delle acque meteoriche.</b>
Obiettivo ambientale di riferimento	Verificare la corretta funzionalità dei sistemi di gestione delle acque meteoriche.
Obiettivi correlati	Garantire i volumi richiesti di laminazione, evitare sovraccarichi alla pubblica fognatura.
Periodicità di aggiornamento	Una volta l'anno.
Metodologia	Verifica della funzionalità di tutti i sistemi previsti dal progetto per garantire l'invarianza idraulica. Si eseguiranno verifiche di controllo dei principali elementi quali ad esempio: manufatti scolmatori e sfioratori, condotte di troppo pieno, pompe di sollevamento, filtri, ecc.
Soglie di riferimento	Invarianza idraulica. Verifica di non aggravio del rischio alluvioni.

**MOBILITÀ, VIABILITÀ E TRAFFICO**

<b>Indicatore</b>	<b>Traffico indotto residenti.</b>
Obiettivo ambientale di riferimento	Rispetto di quanto valutato nell'analisi trasportistica in merito ai nuovi flussi di traffico prodotti dalla urbanizzazione.
Obiettivi correlati	Valutazione efficienza della rete infrastrutturale esistente, della sua connessione e l'effettivo utilizzo degli altri sistemi di spostamento.
Periodicità di aggiornamento	Al termine di tutti i lavori di costruzione e di sistemazione delle rispettive aree cortilive.
Metodologia	Conteggio dei veicoli in ingresso/uscita dal comparto.
Soglie di riferimento	Previsioni dell'analisi trasportistica con microsimulazioni eseguite e alla consistenza dei flussi di traffico previsti.

**RUMORE**

<b>Indicatore</b>	<b>Livelli assoluti di immissione sonora.</b>
Obiettivo ambientale di riferimento	Garantire la compatibilità acustica dei nuovi insediamenti con quanto previsto dalla classificazione acustica di piano.
Obiettivi correlati	Riduzione livelli di inquinamento acustico connessi all'intervento.
Periodicità di aggiornamento	Al termine di tutti i lavori di costruzione e di sistemazione delle rispettive aree cortilive.
Metodologia	Misura dei livelli d'immissione in un periodo di riferimento diurno e notturno da eseguire in conformità al D.M. 16/03/98.
Soglie di riferimento	Previsioni della valutazione di clima acustico: Livelli assoluti di III classe < 65 dBA per il riferimento diurno, < 55 dBA per il notturno.



**RIFIUTI, TERRE E ROCCE DA SCAVO**

<b>Indicatore</b>	<b>Misurazione delle quantità di materiale riutilizzato in loco e livello qualitativo dei terreni.</b>
Obiettivo ambientale di riferimento	Prevedere la riduzione della produzione di nuovi rifiuti da scavo durante la costruzione, valutando la possibilità di riutilizzare i terreni in loco.
Obiettivi correlati	Riutilizzare in loco i materiali per evitare la produzione dei rifiuti.
Periodicità di aggiornamento	Al termine di tutti i lavori di costruzione e di sistemazione delle rispettive aree cortilive.
Metodologia	Analisi delle terre da scavo per la verifica dell'eventuale riutilizzo in sito dei materiali di scavo (Dlgs 152/2006 e DPR 120/2017).
Soglie di riferimento	Limiti prefissati dal DPR 120/2017.



## 7. ELABORATI MODIFICATI IN APPROVAZIONE

A seguito dell'iter istruttorio della VALSAT, delle controdeduzioni alle osservazioni e ai pareri degli Enti rispetto all'adozione vengono modificati i seguenti elaborati:

- A5 Studio geologico con caratterizzazione sismica
- B1a Allegato relazione-Stima dei costi
- B2 Documentazione previsionale di Clima acustico
- B3 Documento di ValSAT
- C1 Planimetria di progetto
- C5 Schema impianti fognatura e acque reflue
- D Norme tecniche di attuazione (redazione Ufficio Pianificazione Urbanistica)

Vengono sottoposti ad approvazione i seguenti elaborati aggiunti nel corso del procedimento in accoglimento delle richieste di integrazioni formulate dalla Città Metropolitana nonché in recepimento delle indicazioni di ARPAE in merito alla VALSAT:

- B3a Sintesi non tecnica della ValSAT
- B3b Elementi di approfondimento della ValSAT ai fini della Dichiarazione di sintesi
- B4 Relazione di compatibilità idraulica
- B5 Studio del Traffico
- C6 Schema dei percorsi ciclopeditoni

Viene inoltre sottoposto ad approvazione il nuovo schema di convenzione urbanistica conforme alla deliberazione C.C. n. 237 del 18.11.2021 e alla L.R. 24/2017, come indicato nella delibera di adozione del presente Piano Particolareggiato n. 257 del 16/12/2021. Lo schema di convenzione è altresì adeguato alla modifica introdotta con deliberazione C.C. n. 177 del 30/11/2023.

In conclusione gli elaborati oggetto di approvazione costituiti dal Piano Particolareggiato N8 Nord Ferrovia Variante 3 sono i seguenti:

- A5 Studio geologico con caratterizzazione sismica (elaborato modificato con allegato)
- B1 Relazione Illustrativa di Variante
- B1a Allegato relazione-Stima dei costi
- B1b Allegato relazione - Particelle e proprietà
- B2 Documentazione previsionale di clima acustico (elaborato modificato)
- B3 Documento di ValSAT (elaborato modificato)
- B3a Sintesi non tecnica della ValSAT (elaborato aggiunto)
- B3b Elementi di approfondimento della ValSAT ai fini della Dichiarazione di sintesi (elaborato aggiunto)
- B4 Relazione idraulica (elaborato modificato)
- B5 Studio del Traffico (elaborato aggiunto)
- C1 Planimetria di progetto planivolumetrico (elaborato modificato)
- C2 Tipologie edilizie
- C3 Progetto di massima dei servizi a rete Acqua, elettrico, gas, teleriscaldamento
- C4 Illuminazione pubblica
- C5 Schema impianti fognatura e acque reflue (elaborato modificato)
- C6 Schema dei percorsi ciclopeditoni (elaborato aggiunto)
- D Norme Tecniche di Attuazione (elaborato modificato)
- E Schema di convenzione urbanistica (elaborato aggiunto)

I seguenti elaborati non oggetto della presente variante si intendono confermati:

- A1 *inquadramento ambito, Catasto e CTR* approvato con delibera C.C. n. 187/2008
- A2 *rilievo planoaltimetrico* approvato con delibera C.C. 199/2004



Gli elaborati:

- *A3 inquadramento PRG*
- *A4 documentazione fotografica*
- *B5 Relazione di verifica degli effetti ambientali*

approvati con le precedenti varianti si intendono superati e i contenuti sono aggiornati all'interno degli altri elaborati della Variante 3.

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

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'Amministrazione digitale D. Lgs. 82/2005 e smi*

Allegati:

- Norme Tecniche di attuazione testo comparativo rispetto al testo adottato
- Atto del Sindaco metropolitano n. 32 del 21/02/2023



## VARIANTE 3

# AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA N8 NORD FERROVIA

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Testo comparativo rispetto al testo adottato con delibera C.C. n. 257/2021

**Xxx** Testo aggiunto

~~Xxx~~ Testo eliminato

### ARTICOLO 1. AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Le presente Norme Tecniche di Attuazione si applicano al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica N8 "Nord Ferrovia" situato tra la linea ferroviaria e le vie Di Vittorio, l° Maggio, Ortignola e Fanti; per quanto non specificato nelle presenti norme si fa riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del RUE vigente.(Tomo III e relativo Allegato 1).
2. A seguito della Variante 3 si applicano le Definizioni Tecniche Uniformi di cui all'Allegato II della DGR n. 922/2017.

### ARTICOLO 2. LA SISTEMAZIONE ESTERNA DEGLI SPAZI PUBBLICI

1. La larghezza delle sedi stradali e relativi spazi di pertinenza è quella indicata nelle planimetrie di progetto. In sede di progettazione delle opere di urbanizzazione sono tuttavia ammesse modeste variazioni delle dimensioni ivi indicate, qualora ciò risultasse necessario in seguito a problemi emersi in sede di progettazione esecutiva, ma comunque nel rispetto del codice della strada. Le indicazioni sui sottofondi stradali sono indicative: potranno essere pertanto utilizzati materiali e spessori diversi da quelli indicati purchè con caratteristiche equivalenti.
2. I parcheggi pubblici riservati ai disabili devono essere previsti nella misura minima di 1 ogni 50 posti auto o frazione di 50.  
Dovranno essere realizzati, come da indicazione di massima della tavola C1, i seguenti parcheggi pubblici di progetto:

P1	1.200	mq
P2	480	mq
P3	160	mq
P4	160	mq
P5	2.130	mq
P(piscina)	4.000	mq
<b>totale</b>	<b>8.130</b>	mq



3. Dovranno essere realizzate le piste ciclopedonali di larghezza non inferiore a quella indicata nella tavola C1. Lungo le piste ciclopedonali devono essere piantumate essenze arboree in filari con aiuole di larghezza pari ad almeno 3 m. I marciapiedi e ogni altro percorso pedonale devono avere una sezione minima di 1,50 m.
4. E' a carico dei lottizzanti l'adeguamento degli incroci tra via Di Vittorio e via Fanti, tra via del Lavoro e via I° Maggio e l'innesto della viabilità interna su via I° Maggio in base ad uno studio dei flussi di traffico in entrata e in uscita dall'ambito e alle indicazioni di Area Blu spa. **Lungo l'asse di distribuzione del comparto, deve essere istituita la zona residenziale con velocità massima ai 30 km/h.**
5. Per la realizzazione del verde pubblico attrezzato dovrà essere predisposto apposito progetto in sede di presentazione del P.d.C. per le opere di urbanizzazione in conformità al Disciplinare per le opere di urbanizzazione vigente al momento della richiesta di PdC e in accordo con l'Ufficio preposto al Verde pubblico.
6. I percorsi pedonali all'interno delle aree a verde pubblico riportati nella planimetria di progetto sono indicativi e verranno definiti con esattezza in sede di progetto delle opere di urbanizzazione. Tali percorsi e le aree pavimentate dovranno essere eseguiti in elementi autobloccanti o in materiale diverso con esclusione del bitume.
7. Aree di verde pubblico costituenti standard (non è conteggiata l'area adiacente via Di Vittorio in quanto sottostante all'elettrodotto a 132 KV): **28.000** mq.
8. Gli arredi all'interno delle aree verdi devono essere realizzati in modo da minimizzare i danni procurati dagli urti.
9. All'ingresso dei percorsi ciclopedonali devono essere posizionati elementi dissuasori per impedire l'accesso ai mezzi motorizzati.
10. E' vietato installare segnaletica diversa da quella prevista dalle vigenti leggi e normative lungo le strade e all'interno dei lotti.

### ARTICOLO 3. EDIFICI ESISTENTI: MAGAZZINO COMUNALE

1. Per l'edificio magazzino comunale esistente nell'ambito e relativi manufatti di servizio si prevede la sola demolizione.

### ARTICOLO 4. EDIFICI DI NUOVA EDIFICAZIONE DI BASE RESIDENZIALE

1. Gli edifici di nuova edificazione sono progettati nel rispetto delle sagome di massimo ingombro indicate nella tavola C1, delle quantità definite nella tabella successiva e delle tipologie di cui al comma 2 nonché dei seguenti parametri:
  - distanza minima dalla carreggiata stradale: quelle risultanti dalle sagome di massimo ingombro e comunque non inferiori a 5 m
  - distanza minima dagli altri confini: quelle risultanti dalle sagome di massimo ingombro
  - distanza minima reciproca tra fabbricati: 10 m.

Al di fuori delle sagome di massimo ingombro potranno essere realizzati esclusivamente autorimesse ~~interrate~~ e seminterrate sporgenti non più di 1,2 m dalla quota del suolo adiacente, a una distanza minima dai fabbricati pari a 6 metri o in adiacenza; tale possibilità è limitata al caso in cui non sia tecnicamente realizzabile l'intera quota minima di parcheggi pertinenziali sotto l'area di sedime dell'edificio.



2. Le tipologie edilizie realizzabili sono schematicamente individuate nella tavola C2 **con valore indicativo e non prescrittivo**. Il numero massimo di piani abitabili è indicato nella tabella di cui al paragrafo 3.

La quota 0.00 di riferimento è quella del marciapiede stradale adiacente al lotto.

E' consentito il trasferimento di Su da un lotto all'altro per un massimo del 15% per ciascun lotto.

E' consentito il trasferimento di Sa da un lotto all'altro per un massimo del 20% per ciascun lotto.

3. Si riportano nella seguente tabella le potenzialità edificatorie di ciascun lotto e il numero massimo di piani realizzabili. Per l'individuazione dei lotti e degli edifici si veda la tavola C1.

lotto	proprietà	Su (mq)	Su+Sa (mq)	n° piani abitabili massimo
L1	Comune di Imola	3075	4920	4
L2	Aurora II s.c.	1360	2176	4
L3* (1)	Aurora II s.c.	4340	6944	4
L4	SAMIRO srl	1850	2960	3
L5* (2)	SOGEI srl	3817,5	6108	4
L6*	SOGEI srl	1597,5	2556	4
L7*	Padula Antonio	500	800	3
L8*	CEI srl	1200	1920	2
L9*	Maurizi Case srl	750	1200	2
L10*	Domus Romagna srl	600	960	2
L11*	Domus Romagna srl	600	960	2
<b>TOTALE</b>		<b>19.690</b>	<b>31.504</b>	

\*lotti con edilizia convenzionata (totale mq 6220)

(1) il lotto 3 di Aurora II s.c. è parzialmente convenzionato (375 mq di Su per edilizia convenzionata, 3965 mq di Su per edilizia libera)

(2) il lotto 5 di Sogei srl è parzialmente convenzionato (597,5 mq di Su per edilizia convenzionata convenzionati, 3220 mq di Su per edilizia libera)

4. La copertura degli edifici potrà essere piana o a falde inclinate, con pendenza compresa tra il 30 ed il 35%. Possono essere adottate pendenze superiori solo per consentire l'integrazione architettonica degli impianti per lo sfruttamento dell'energia solare.
5. Sono ammessi lastrici solari.
6. Le finiture degli edifici di base residenziale devono essere così realizzate:
- in caso di copertura a falde inclinate il manto di copertura dovrà essere in coppi o tegole;



- gli edifici che costituiscono una corte devono presentare soluzioni omogenee per quanto riguarda i sistemi di oscuramento (caratteristiche, materiali e colori degli infissi);
  - paramenti murari tinteggiati o in mattoni faccia a vista.
7. Ogni lotto deve disporre di un locale situato al piano terra ~~e interrato~~ o seminterrato, accessibile anche dall'esterno, di dimensioni pari ad almeno m 5,00 x 2,50 da adibire a spazio tecnico per il servizio di teleriscaldamento.
8. Per gli alloggi con Su maggiore di 38 mq devono essere realizzati due posti auto pertinenziali di cui almeno 1 in autorimessa di almeno 16 mq. Qualora entrambi i posti auto siano realizzati in autorimessa la dimensione minima deve essere di 28 mq. I posti auto pertinenziali esterni devono avere dimensione minima di 2,5 x 5 m oltre all'area di manovra necessaria. Per alloggi con Su minore o uguale a 38 mq deve essere realizzato un solo posto auto in autorimessa di almeno 16 mq.
- Nel caso di autorimesse coperte condominiali ogni alloggio deve comunque disporre di un locale cantina di almeno 8 mq. Valgono le prescrizioni di cui al comma 1 del presente articolo.
9. Le eventuali targhe per uffici e similari, da apporre all'esterno dei fabbricati, devono essere in ottone, di dimensione massima cm 30 x 20 e la soluzione scelta deve essere omogenea per ciascun edificio.
10. Insegne luminose sono consentite esclusivamente all'interno dell'area commerciale/servizi e della piscina.
11. La dimensione degli alloggi è libera ad esclusione di quelli convenzionati ai sensi dell'art. 30 e 31 L.R. 31/2002 per cui valgono le normative relative agli alloggi di tipo P.E.E.P.
12. Le utilizzazioni consentite per gli edifici di base residenziale sono:
- a1) abitazioni ordinarie;
  - esclusivamente al piano terra o rialzato, se dotati di ingresso indipendente:
    - b3) studi professionali anche ambulatoriali e uffici assimilati
13. Il progetto di ciascun edificio deve prevedere la realizzazione di scale e rampe interne di collegamento tra il piano seminterrato e gli altri piani; gli impianti elettrici devono essere realizzati con accorgimenti tali da assicurare la continuità del funzionamento dell'impianto anche in caso di allagamento. E' prescritta la sopraelevazione di 20 cm del piano di calpestio delle nuove abitazioni rispetto alla quota di via Di Vittorio
14. Il progetto degli edifici dovrà prevedere la simulazione acustica sulla base del sistema antirumore adottato verso la sorgente sonora della ferrovia.

## ARTICOLO 5. NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICI SPECIALISTICI

1. Nel lotto indicato come “**Piscina**” potrà essere realizzato un impianto per piscina coperta e altri impianti sportivi nel rispetto della sagoma di massimo ingombro indicata nella tavola C1 e dei seguenti parametri:
- **Superficie fondiaria complessiva (compresa la piscina): 18.000 mq;**
  - **Sa+Su complessiva massima (compresa la piscina): 9.000 mq;**
  - **altezza massima 13,50 m;**



- distanza dalle strade 5,00 m e comunque non inferiore a quella risultante dalla sagoma di massimo ingombro;
- distanza dai confini 5,00 m e comunque non inferiore a quella risultante dalla sagoma di massimo ingombro.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- impianti coperti per la pratica sportiva;
- impianti scoperti per la pratica sportiva

La disposizione dei parcheggi pertinenziali e la sistemazione dell'area pertinenziale scoperta della piscina dovrà essere definita in dettaglio in sede di progetto dell'impianto sportivo (progetto di opera pubblica).

2. Nel lotto indicato come “**Area commerciale e servizi**” è consentita l'edificazione di edifici di base specialistica nel rispetto della sagoma di massimo ingombro indicata nella tavola C1 e nel rispetto dei seguenti parametri:

- **Su massima 1.500 mq, Sa massima 900 mq;**
- **altezza massima 13,5 m;**
- piani fuori terra 4;
- distanza minima dalle strade 5,00 m e comunque non inferiore a quella risultante dalla sagoma di massimo ingombro;
- distanza dai confini 5 m e comunque non inferiore a quella risultante dalla sagoma di massimo ingombro.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- 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 sanitari e salutistiche
- b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili
- b10) Servizi parascolastici per l'infanzia
- c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
- c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare con Sdv  $\leq$  400 mq
  - g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia
  - g2.2) Sanità, servizi sociali e assistenziali
  - g2.3) Pubblica amministrazione
  - g2.4) Attività culturali, sociali e politiche
  - g2.7) Attrezzature e impianti sportivi pubblici

3. La superficie di vendita massima realizzabile nel lotto, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato e delle medio-piccole strutture anche aggregati, è fissata in mq 1.300.



4. L'impianto sportivo coperto e la struttura commerciale/servizi potranno essere realizzati in aderenza o essere collegati da elementi edilizi specifici nel rispetto della sagoma di massimo ingombro indicata nella tavola C1. Nel caso che i due fabbricati siano separati fisicamente dovranno mantenere una distanza reciproca minima di 10 metri.
5. Nella zona est dell'ambito come indicato approssimativamente nella tavola C1 è consentita la realizzazione di un impianto di rilancio per la rete di teleriscaldamento di competenza di HERA s.p.a.. Tale impianto dovrà essere interrato e potrà avere una superficie complessiva massima di **500 mq**.

#### ARTICOLO 6. SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI DI PERTINENZA

1. Per spazi scoperti di pertinenza si intendono quelle aree da sistemare a giardino, a corte pavimentata, ad accesso carrabile, a percorso pedonale, a parcheggio a raso, legati da rapporti pertinenziali alle singole unità immobiliari, ai singoli edifici, ai complessi edilizi.
2. Essi sono progettati all'interno dei lotti come individuati e perimetrati nella tavola C1; la sistemazione dell'area di pertinenza dovrà fare riferimento ad un progetto unitario riferito all'intero lotto.
3. Nelle unità di spazio scoperto di cui al comma 1 è ammesso l'inserimento di elementi di arredo (es. gazebo, pergolati) posizionati ad una distanza non inferiore a 1 metro dal confine: per tali elementi non è richiesta l'osservanza di distanze minime dai fabbricati;
4. Le eventuali recinzioni potranno essere realizzate solo con siepe ed eventuale rete metallica interposta (aventi entrambe un'altezza max. di ml.1,50); la siepe dovrà avere caratteristiche tali da inglobare l'elemento metallico durante la crescita al fine di ottenere visivamente una "quinta verde".
5. La superficie scoperta dei lotti deve essere permeabile in profondità e sistemata a verde per almeno il 15%. Tale superficie, deve essere dotata almeno di:  
  
2 alberi almeno di 2<sup>a</sup> grandezza ogni 100 mq  
  
1 albero almeno di 2<sup>a</sup> grandezza se l'area è inferiore a 100 mq.
6. I posti auto scoperti devono essere pavimentati con materiali almeno parzialmente permeabili con esclusione del conglomerato bituminoso.

#### ARTICOLO 7. SUDDIVISIONE DEGLI SPAZI ESTERNI

1. Sono spazi da considerarsi spazi pubblici:
  - i parcheggi pubblici;
  - le strade carrabili, esclusi i corselli di accesso alle autorimesse;
  - le aree esterne a quelle dei lotti sistemate a verde attrezzato, a parco o di arredo dei parcheggi pubblici;
  - i percorsi pedonali e ciclabili sul fronte strada, di collegamento fra i lotti e nelle aree a parco;
2. Sono da considerarsi spazi privati o condominiali:



- gli spazi verdi o pavimentati entro i lotti edificabili, indicati nella tavola C1.

## ARTICOLO 8. OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. I proprietari degli immobili compresi all'interno del perimetro del presente piano particolareggiato, o gli altri aventi titolo sugli stessi, provvedono alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'intero piano come schematicamente individuate nelle tavole di progetto, secondo le modalità previste nella convenzione urbanistica, in applicazione della DAL 186/2019.
2. Le opere potranno essere realizzate per stralci funzionali, previa presentazione di un progetto unitario per le opere stradali e fognarie.
3. Per l'intero ambito di Piano Particolareggiato la HERA s.p.a. dovrà prevedere il collegamento al servizio di teleriscaldamento.
4. In conformità alla normativa vigente, l'ambito dovrà essere servito da una rete fognaria minore per le acque nere e da una rete fognaria maggiore per le acque bianche che preveda un bacino di accumulo delle acque piovane (area allagabile) per un volume complessivo di almeno 500 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie territoriale, ad esclusione delle superfici permeabili destinate a parco o verde compatto. Il bacino di laminazione dovrà costituire un elemento integrato paesaggisticamente e funzionalmente nel verde pubblico ~~e deve esserne garantita la fruibilità almeno per il 50% della superficie utilizzata.~~ È ammessa la possibilità di realizzare sistemi alternativi (es. scatolari al di sotto dei parcheggi) per graduare l'immissione dell'acqua piovana nella fognatura a parità di efficacia.
5. Il sistema fognario dovrà essere allacciato al civico depuratore per quanto riguarda le acque nere e quelle di prima pioggia, nonché dimensionato in base alla verifica del carico idraulico aggiuntivo da effettuarsi in fase di progettazione delle opere di urbanizzazione.
6. Sul margine sud del lotto della piscina, nella fascia di verde pubblico adiacente la ferrovia e sul lato prospiciente via I° Maggio dovranno essere realizzate le barriere antirumore, come indicato nella Valutazione di impatto acustico (elaborato B2) **in coordinamento con la realizzazione della barriera sul lato sud della ferrovia di competenza RFI.** Le modalità esecutive dovranno essere puntualizzate in sede di progetto delle opere di urbanizzazione **che dovrà acquisire specifica autorizzazione da parte di RFI.** **Qualora la realizzazione della barriera RFI fosse posteriore alla realizzazione della barriera nell'ambito N8, il progetto delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati dovrà assumere le soluzioni tecniche che consentano il rispetto dei limiti acustici sia a nord che a sud della ferrovia, anche nelle more del completamento delle barriere.**
7. Lato ferrovia dovrà essere realizzata idonea recinzione da posizionarsi interamente al di fuori della proprietà ferroviaria, munita di messa a terra se metallica, e garantire lo smaltimento delle acque meteoriche provenienti dal rilevato ferroviario nonché rispettare le distanze stabilite all'art.52 del DPR 753/80. La messa a dimora di piante o siepi lato ferrovia dovrà avvenire nel rispetto delle distanze stabilite dall'art.52 del medesimo DPR.



8. Le condotte di gas e le centrali termiche dovranno essere poste in opera nel rispetto delle norme stabilite dal punto 2.2.1 del DM 2445/71 ad una distanza non inferiore a 20 m dalla più vicina rotaia
9. Per tutte le opere ricadenti all'interno della fascia di rispetto ferroviaria dovrà essere presentata specifica richiesta di deroga ai sensi dell'art.60 del DPR 753/80.
10. In sede di progettazione delle opere di urbanizzazione si richiede uno studio dettagliato del sistema di illuminazione delle aree, anche con l'utilizzo di elementi innovativi, al fine di ridurre la dispersione e l'inquinamento luminoso. Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari ad evitare di confondere le sorgenti luminose con i segnali ferroviari o ostacolarne la loro esatta valutazione.
11. La demolizione del magazzino comunale dismesso di cui all'art. 3, propedeutico alla realizzazione degli interventi residenziali, è a carico dei proprietari delle aree incluse nella porzione dell'ambito a destinazione residenziale.

#### **ARTICOLO 9. ATTI ABILITATIVI**

1. Per ognuno dei lotti individuati nella tavola C1 i proprietari devono presentare una richiesta di Permesso di Costruire, nell'osservanza delle disposizioni del presente piano particolareggiato e del RUE vigente.
2. Per l'intervento sul lotto denominato "Piscina" e per il sottopasso ciclopedonale dovranno essere predisposti progetti di opera pubblica.
3. Per la stazione interrata di rilancio della rete di teleriscaldamento di competenza di HERA, l'ente gestore dovrà presentare richiesta di permesso di costruire.

#### **ARTICOLO 10. MODIFICHE NON SOSTANZIALI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

1. Costituiscono modifiche non sostanziali al Piano Particolareggiato e quindi non sono soggette alla procedura di variante al Piano Particolareggiato le seguenti modifiche:
  - a) l'accorpamento, la suddivisione e limitate variazioni al dimensionamento dei lotti **nella misura massima del 20% della Su e Sf** individuati nella tavola C1 nel rispetto delle sagome di massimo ingombro ivi individuate per gli edifici e purchè non determinino diminuzione delle aree a standard di verde o parcheggio pubblico, **nonché variazione delle superficie accessorie o altre caratteristiche edilizie stabilite dal nuovo Piano Urbanistico Generale che non incidano sugli standard urbanistici.**
  - b) la sagoma in pianta e gli alzati degli edifici, nel rispetto del numero massimo di piani abitabili e dell'altezza massima, della distanza degli edifici dai confini e delle indicazioni di cui all'art. 2.
  - c) limitate variazioni alla posizione e al numero dei passi carrabili, che dovranno comunque essere autorizzati in sede di presentazione del Permesso di Costruire, nel rispetto delle indicazioni di massima della tavola C1.
  - d) la forma e l'articolazione planimetrica delle aree di parcheggio pubblico in adiacenza alla carreggiata stradale, nel rispetto della distribuzione generale.
  - e) la variazione della dimensione delle aree a verde e parcheggio pubblico in sede propria, con una tolleranza del 20% su ogni singola area e fermo restando il



totale complessivo; tutte le modifiche che si renderanno necessarie in fase di progettazione esecutiva per adeguamenti allo stato di fatto e alla suddivisione catastale;

- f) modifiche al posizionamento o al numero delle cabine elettriche o di servizio alla rete del teleriscaldamento, a seguito di esigenze tecniche espresse dall'ente gestore.
- g) Modifiche ai dispositivi antirumore che si rendessero necessari per garantire il rispetto del clima acustico per edifici residenziali;
- h) Modifiche ai tracciati e alle caratteristiche delle reti tecnologiche e dei manufatti ad esse funzionali in accordo con l'ente gestore.

*U.O. Pianificazione Urbanistica*