



CITTÀ DI IMOLA

MEDAGLIA D'ORO AL VALORE MILITARE PER ATTIVITA' PARTIGIANA

SERVIZIO PIANIFICAZIONE, EDILIZIA PRIVATA E AMBIENTE

Prot. Gen. cfr. file segnatura .xml

Del cfr. file segnatura. xml

Oggetto: AMBITO APF7 AUTOPARCO – VIA SELICE.
RELAZIONE SULLA SITUAZIONE URBANISTICA

L'area individuata nel PSC/RUE vigente come Ambito Polo funzionale APF7 Autoparco in via Selice è oggetto di un Piano particolareggiato di iniziativa privata a destinazione logistica e servizi connessi all'autotrasporto previsto nel PRG del 1999 come Ambito "N27 AUTOPARCO".

Il Piano Particolareggiato è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 219 del 15/12/2010 e convenzionato con atto Notaio Tassinari del 27/3/2013 rep. 52123/32949.

Il Piano è stato recepito nel PSC/RUE vigente dal 13.01.2016, individuandolo come Polo funzionale APF7 Autoparco nei seguenti elaborati:

- Tavola 1 Foglio 3 del PSC
- Tavola 1a Fogli 8-9-11 del RUE,
- Scheda APF7 dell'Allegato 1 al Tomo III del RUE

Nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 19 del 30.03.04 l'Ambito è individuato come Polo funzionale n. 22 Autoparco Imola (NTA art. 9.4 e Tavola 3).

La convenzione stipulata è tuttora in corso di validità e ha scadenza al 27/3/2026 (10 anni di validità prorogati di 3 anni ai sensi della L. 120/2020 di conversione del D.L. 76/2020 cd. "Decreto Semplificazioni").

Al momento della stipula i convenzionati hanno versato al Comune la somma di € 131.726,00 pari all'importo dovuto per la monetizzazione del verde pubblico previsto dal PRG vigente e confermato dal RUE (mq 9.700 per € 13,58/mq valore vigente al momento dell'approvazione del Piano Particolareggiato).

Le attuali proprietà convenzionate hanno presentato richiesta di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 60 L.R. 24/2017, acquisita al prot. gen. n. 42542 del 31/12/2021, per realizzazione di un polo logistico che comporta variante al Piano Particolareggiato vigente e al Rue per:

- Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio relativamente alla Scheda APF7 AUTOPARCO dell'Allegato 1 al Tomo III "Ambiti soggetti a disciplina speciale", per incremento della Superficie utile ammessa;
- Piano Particolareggiato di iniziativa privata N27 Autoparco approvato con delibera C.C. n. 219 del 15/12/2010 convenzionato con atto Notaio Tassinari del 27/3/2013 rep. 52123/32949, ad oggi non attuato, per modifica progetto e parametri.

Nel Rue vigente l'uso "logistica" non è definito come uso autonomo rispetto alla Classe d'uso "D - Produttivo" e alla categoria d3) *Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita*, pertanto non vi è necessità di variante al RUE per l'attivazione di questa specifica utilizzazione dell'area.

Il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) ha rivisto le politiche in materia di grande logistica individuando come idonei ad ospitarla anche ambiti produttivi sovracomunali prossimi ad un casello autostradale (Imola, Castel San Pietro, Martignone e Altedo). In particolare, nel contesto del PUMS, ed in applicazione dei criteri di cui sopra, è stata attestata l'idoneità dell'Hub di Imola ad ospitare insediamenti qualificati come di "grande logistica" (con SU > mq. 10.000), subordinatamente alla previsione di un adeguato livello di servizio del trasporto pubblico per gli addetti, non sussistendo idonei collegamenti ferroviari. Tale politica è stata recepita dal PTM.

In data 29 settembre 2020 è stata sottoscritta dalla Città Metropolitana di Bologna, dal Nuovo Circondario Imolese e dai dieci Comuni aderenti la modifica all'art. 4 dell'Accordo Territoriale per le aree produttive del NCI. Tale articolo prevede ora che le strutture per la logistica (cui sono assimilate le attività di e-commerce) di medie e grandi dimensioni maggiori di 10.000 mq di SF, dovranno essere localizzate all'interno degli Ambiti Produttivi Sovracomunali di Imola e San Carlo.

L'intervento è pertanto coerente con gli strumenti urbanistici sovraordinati e Accordi vigenti.

La proposta progettuale presentata non comporta modifica del perimetro dell'ambito di intervento già interessato dal Piano Particolareggiato vigente.

Il nuovo progetto pertanto **non** comporta nuovo consumo di suolo ai sensi della L.R. 24/2017.

Nel PSC/RUE non risulta incluso nel perimetro del territorio urbanizzato esclusivamente in quanto la convenzione non era stipulata al momento della presentazione della Delibera di adozione del PSC/RUE e in fase di approvazione non è stato aggiornato il perimetro nella cartografia.

Ai sensi dell'art. 32 della L.R. 24/2017 l'ambito è da includere nel perimetro del territorio urbanizzato in quanto disciplinato da convenzione attuativa vigente alla data di entrata in vigore della LR. 24/2017.

Ai fini della redazione del PUG il Comune di Imola con deliberazione di Giunta Comunale n. 140 del 14.6.2022 ha individuato il perimetro del territorio urbanizzato in cui è incluso l'ambito APF7 Autoparco.

Il Dirigente

Arch. Alessandro Bettio

*(documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del D.lgs. n. 82 del 2005 e ss. mm. e ii.)*

Allegati:

- Scheda RUE APF7 bozza di variante
- Piano Particolareggiato di iniziativa privata vigente: planimetria generale
- Convenzione Urbanistica vigente
- Delibera Giunta Comunale n. 140 del 14.6.2022
- Tavola individuazione TU aggiornata 2022

Parte I - Disposizioni generali

Strumento di attuazione: Piano particolareggiato di iniziativa privata

Approvazione: C.C. n. 219 del 15/12/2010

Convenzione: Notaio Tassinari in data 27/03/2013 Rep. 52123/32949

Descrizione e obiettivi delle trasformazioni

- Realizzare un **ambito ASP_A** (ex ambito N 27), con carattere di polo funzionale (n°22-PTCP) aumentando le attrezzature di interesse urbano, caratterizzato dalla presenza di un insediamento produttivo dedicato **alla logistica**, all'autotrasporto e ai servizi connessi
- Realizzare ~~spazi attrezzati per la sosta degli autotrasportatori in transito~~ e spazi e strutture logistiche per lo stoccaggio di merci e la scomposizione/ricomposizione dei carichi.

Parte II - Definizione dei contenuti e dei parametri

Elementi quantitativi

Dotazioni e parcheggi pertinenziali (mq)	da realizzare	da monetizzare
- verde pubblico (U1)	0	9.700 mq
- parcheggi pubblici (P1)	4.900 mq	0
- parcheggi pertinenziali	<i>come da Titolo VIII del PRG RUE</i>	0

Superfici (mq)	Su	Su + Sa
Utilizzazioni produttive ⁽¹⁾	43.000 - 19.500 mq	43.500 - 22.425 mq

⁽¹⁾ Non sono computate nella tabella le abitazioni esistenti e le abitazioni pertinenziali ai complessi produttivi.

Altezze massime	m	Piani fuori terra
- edifici specialistici	<i>D/H ≥ 0,35</i>	

Verifiche richieste

Bilancio ambientale: studio di impatto ambientale (acustico, atmosferico, paesaggistico), a seguito alle trasformazioni previste e realizzazione di adeguate misure di mitigazione, schermatura vegetale e/o di protezione degli edifici per garantire la compatibilità con le norme vigenti in materia ambientale. Tali opere dovranno essere ultimate contemporaneamente alla realizzazione dell'autoparco.

Idraulica: verifica del carico idraulico aggiuntivo e realizzazione dei conseguenti interventi per lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue.

Interventi ammessi

Edifici e spazi di pertinenza

1. Nuova costruzione di edifici specialistici da destinare alle attività di autotrasporto e di piazzali per la sosta degli automezzi, nel rispetto dei seguenti parametri minimi: Dc, 5 m; Ds, 10 m, salvo specifiche disposizioni prevalenti del RUE, per una superficie complessiva non superiore a quella indicata nella tabella degli Elementi quantitativi, detratta quella degli eventuali ampliamenti degli edifici esistenti da mantenere.
2. Sistemazione unitaria delle recinzioni e degli spazi scoperti pertinenziali. Sono ammessi gli interventi previsti dal RUE per l'ambito di appartenenza.
3. Possibilità di individuare, edifici residenziali e specialistici e unità di spazio scoperto da mantenere. Per tali edifici sono ammesse trasformazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione. È ammesso altresì l'ampliamento nei limiti degli Elementi quantitativi.
4. Per le unità di spazio scoperto sono ammesse le trasformazioni di cui all'ambito ASP_A.

Viabilità e parcheggi

1. Sistemazione delle immissioni sulla SS. 610 Selice-Montanara Imolese in modo da garantire le necessarie condizioni di sicurezza e di efficienza e limitando le svolte a sinistra all'intersezione con via Reggiana.
2. Realizzazione dei parcheggi pubblici, per una superficie non inferiore a 4.900 mq, e comunque a quella derivante dall'applicazione del RUE. Sono esclusi accessi diretti sulla SS. 610 Selice-Montanara Imolese.

Usi ammessi

1. Per gli **edifici specialistici** e nei relativi spazi scoperti:

<p>FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA</p> <p>b1) Esercizi commerciali di vicinato b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati b6) <i>limitatamente a</i> Attività d'interesse privatistico culturali, politiche</p> <p>FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI</p> <p>c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione c7) Commercio di carburanti per autotrazione</p> <p>FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI</p> <p>d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita d6) Depositi a cielo aperto</p> <p>Inoltre, negli edifici specialistici, sullo stesso lotto e in un unico blocco, possono essere destinati 100 mq di Su a :</p> <p>d9) Residenza per il proprietario, per il custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva</p> <p>STRUTTURE RICETTIVE - SOGGIORNO TEMPORANEO</p> <p>f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinentziali f2) Ostelli</p>

Parte III - Trasformazioni effettuabili prima dell'entrata in vigore dello strumento di attuazione

Interventi ammessi

Manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione.

Cambi d'uso ammessi

Nessuna.

Planimetria Piano Particolareggiato vigente

