

Area Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, relativo alla porzione dell'Ambito n° 145 "Ex Officine SABIEM", posto in via Emilia Ponente 81, del Comune di
BOLOGNA

PROCEDIMENTO:

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

Bologna, 5 luglio 2021

INDICE:

1 QUADRO DI RIFERIMENTO

1.1 QUADRO NORMATIVO

1.2 CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

1.3 CONTENUTI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

2 VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

2.1 CONSIDERAZIONI ED OSSERVAZIONI

3 VALUTAZIONE AMBIENTALE (VALSAT)

3.1. PREMESSA

3.2. GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE

3.3. CONCLUSIONI

4. ALLEGATI

1 QUADRO DI RIFERIMENTO

1.1 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 nonché 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 attuativi degli strumenti urbanistici comunali.

L'articolo 35 della L.R. 20/2000 indica il procedimento approvativo del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), prevedendo che sia trasmesso alla Città Metropolitana, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, 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.

La Città metropolitana di Bologna si è dotata di un nuovo strumento di pianificazione, il Piano Territoriale Metropolitan (PTM) approvato con Delibera del Consiglio metropolitano n. 16 del 12/05/2021, in vigore dal 26/05/2021, elaborato ai sensi dell'art. 41 della L.R. n. 24/2017.

1.2 CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

Il presente Piano Urbanistico Attuativo riguarda una porzione dell'Ambito n° 145 “Ex Officine SABIEM” di proprietà della Società Socofina Srl, inserita nel Piano Operativo Comunale vigente dal 25 maggio 2011 (data di pubblicazione sul BURERT della delibera di approvazione del Commissario Straordinario), in variante al primo POC. Tale strumento attuativo è stato oggetto di specifico POC approvato con delibera PG. 99559/11, vigente dal 25/05/2011. Successivamente, in data 22/12/2011, è stato presentato, da parte della proprietà dell'area, relativo Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e convocata, in data 05/03/2012, la C.d.S. per l'acquisizione dei necessari pareri, puntualmente resi dai soggetti ed autorità ambientali convocati. L'Amministrazione comunale dichiara che, nonostante i numerosi tentativi non è stata raggiunta una intesa fra le parti sui contenuti del PUA, in particolare sugli aspetti convenzionali, con conseguente sospensione del procedimento, comunicata al proponente in data 10/05/2013 con PG 112900/13.

Tale procedimento è stato riavviato in data 30/06/2020 con PG 255780/20 poiché la proprietà dell'area ha presentato una nuova soluzione progettuale del PUA e relativa proposta di convenzione urbanistica, finalizzata al deposito e approvazione dello strumento urbanistico preventivo suddetto. In ragione delle modifiche apportate al progetto di PUA ed al tempo trascorso il Comune ha ritenuto necessario riacquisire i pareri da parte dei soggetti competenti tramite Conferenza dei Servizi istruttoria ai sensi della L. 241/90 nella forma semplificata ed in modalità asincrona, con termine fissato per il 08/01/2021 per la restituzione dei pareri richiesti.

I suddetti pareri acquisiti non hanno consentito di procedere alla conclusione del procedimento finalizzato al deposito del PUA e pertanto è stata riconvocata la Conferenza dei Servizi in modalità sincrona in data 08/03/2021 e in data 22/03/2021 per l'acquisizione dei pareri finali. Visto il verbale di chiusura favorevole con prescrizioni/condizioni di detta Conferenza di Servizi, annotato col PG n. 133553/2021 del 22/03/2021, è stato autorizzato il deposito del PUA con determinazione dirigenziale repertorio DC/2020/16 PG n. 134094/2021 del 22/03/2021 è stato autorizzato il deposito del PUA in oggetto.

L'area oggetto di intervento si trova nel quartiere Reno ed è compresa tra via Emilia Ponente, via Paolo Nanni Costa e via Prati di Caprara, in un contesto già ampiamente urbanizzato. Il comparto ospitava i fabbricati sede dell'attività delle ex - Fonderie SABIEM, demoliti ad eccezione di una porzione del fabbricato "ex uffici". Il comparto è inserito in una zona di impianto consolidato, in parte residenziale, in parte caratterizzato dalla presenza di importanti poli quali: l'ospedale Maggiore a est, gli uffici dell'ex Agenzia delle Entrate di Bologna a ovest, il centro commerciale Esselunga a sud e l'area ex - militare a nord.

Il presente comparto è stato oggetto dell'accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000, sottoscritto tra il Comune di Bologna e la Società Sviluppo e Iniziative Immobiliari s.r.l., (ora Socofina Srl, attuatore del Comparto) e la sua attuazione è stata recepita dal POC in variante, che ne prevede la riqualificazione con l'inserimento di funzioni residenziali e altri usi complementari alla residenza.

L'area oggetto di trasformazione occupa una parte dell'area ex SABIEM, per circa 31.800 mq di St, il progetto prevede la riqualificazione dell'area e di alcuni manufatti esistenti, nonché la realizzazione di edifici a prevalente uso residenziale. La convenzione relativa al presente PUA disciplina esclusivamente l'attuazione della capacità edificatoria che il POC prevede venga realizzata "in situ" (9.500 mq di Su) e la completa trasformazione dell'area ex SABIEM in coerenza con gli elaborati del PUA relativo. La potenzialità edificatoria privata prevista è pari a 9.500 mq di Superficie Utile (Su) localizzata nei seguenti lotti edificabili:

- lotto A – 3 edifici di nuova costruzione: 9.250 mq di Su, con Usi ammessi: 1a e 1b (senza limitazioni), 3b, 4d, 5c, 6b, 7a, 7d (fino a max 800 mq di Su);
- Lotto B – recupero ala est palazzina uffici ex Sabiem: 250 mq di Su con Usi ammessi: 3b, 4d, 5c, 6b, 7a, 7d, che verrà destinata a zona di culto.

Fermo restando la destinazione ad usi non residenziali delle superfici del Lotto B, il lotto A potrà ospitare usi residenziali e modesti trasferimenti di usi non residenziali nella misura in cui l'intervento sul lotto B non possa esaurirne la quantità totale ammessa dal PUA, pertanto per quanto riguarda gli usi definiti nei lotti, sono consentiti modesti trasferimenti di Su fra i lotti finalizzati al pieno sfruttamento della potenzialità edificatoria definita in 9.500 mq di Su. La restante parte della palazzina uffici ex Sabiem individuata come lotto C sarà recuperata anch'essa e destinata ad usi pubblici a disposizione del quartiere.

Le dotazioni territoriali previste dal PUA (con riferimento alla tav. B.04 del PUA) assommano a complessivi 25.500 mq articolati come segue:

- Dotazioni "standard": 9.500 mq dei quali:
 - a. verde pubblico: 6246 mq;
 - b. parcheggi pubblici: 2805 mq;
 - c. sup. fondiaria lotto C (usi pubblici) 449 mq;
- Dotazioni "extra standard": 16.000 mq dei quali:
 - a. verde pubblico: 9770 mq;
 - b. parcheggi pubblici e viabilità: 4689 mq;
 - c. area funzionale all'impianto di cogenerazione di Hera: 1.541 (960+581) mq.

Le aree di cui ai precedenti punti, oltre a quelle individuate dal Piano per la realizzazione delle infrastrutture stradali, saranno acquisite nella piena proprietà del Comune mediante cessione da parte del soggetto attuatore secondo quanto contenuto nei successivi articoli.

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria non sono dovuti in quanto il soggetto attuatore si obbliga, in luogo della loro corresponsione, a realizzare a totale scomputo di tali oneri tutte le infrastrutture al diretto servizio dell'insediamento come previsto e disciplinato dalla convenzione, come anche gli oneri di urbanizzazione secondaria non sono dovuti in quanto il soggetto attuatore si obbliga, in luogo della loro corresponsione, a realizzare a totale scomputo di tali oneri il recupero, tramite demolizione e fedele ricostruzione, della palazzina uffici ex Sabiem identificata dal Piano con il lotto C, quale attrezzatura pubblica di quartiere. Il contributo sul costo di costruzione sarà dovuto nella misura e con le modalità definite dalle disposizioni vigenti al momento della presentazione dell'istanza per l'ottenimento del permesso di costruire dei fabbricati privati o altro idoneo titolo abilitativo. L'importo da porre a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione, definito dal PUA in Euro 3.090.402,28 IVA

esclusa. Infine, il soggetto attuatore si obbliga a realizzare, a scomputo degli oneri tabellari di urbanizzazione secondaria che sarebbero dovuti in relazione alla Su privata insediabile nel comparto (9.500 mq), l'intervento nel lotto C che consiste nel recupero della palazzina degli ex uffici della ditta Sabiem (ala ovest), per una Su indicativa di 250 mq, e ridestinazione ad usi pubblici di quartiere (Centro Polifunzionale di quartiere). L'intervento sarà attuato con la metodologia operativa della demolizione e fedele ricostruzione stante le attuali condizioni statiche che non ne consentono il recupero. L'esatta e dettagliata entità delle opere è definita negli elaborati C.02 mentre il costo complessivo di tale intervento è stimato in Euro 523.226.

La durata della convenzione ha una validità di anni 7 (sette) a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURERT della delibera di approvazione del Piano, con obbligo di sottoscrizione entro il termine di 180 giorni dalla suddetta pubblicazione.

Nella relazione illustrativa si riporta un Cronoprogramma attuativo, in cui il soggetto attuatore si impegna, con decorrenza dalla sottoscrizione della Convenzione urbanistica, al rispetto dei seguenti termini:

- entro 4 anni dalla stipula della Convenzione: realizzazione del lotto C da cedere al Comune;
 - entro il termine di validità della Convenzione (prevista per la durata di 7 anni) realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e realizzazione dei Lotti privati (lotto A e lotto B).
- Si prevede per il lotto A, unico Permesso di Costruire valido per i 3 corpi di fabbrica da attuarsi eventualmente per stralci.

1.3 CONTENUTI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

Il Comune di Bologna è dotato di PSC approvato con ultima deliberazione di Consiglio Comunale n. C.C. n. 133 del 14/07/2008, il POC relativo al presente PUA è stato approvato con delibera PG 99559/11, vigente dal 25 maggio 2011 (data di pubblicazione sul BURERT della delibera di approvazione del Commissario Straordinario). Infine il RUE approvato il 20 maggio 2009 ed oggetto di successive modificazioni, l'ultima variante è stata approvata con delibera del Consiglio Comunale PG n.247673/2019, in vigore dal 26/06/2019, si precisa inoltre che è in iter approvativo anche il nuovo piano urbanistico generale (PUG).

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Bologna è stato adottato con delibera di Consiglio Comunale il 7 dicembre e a decorrere dal 9 dicembre 2020 fino all'approvazione del Piano si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 27 della L.R. n. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" e come specificate dalla Disciplina di piano (01.j). All'articolo 0.1k dell'elaborato "disciplina del piano", nel quale viene specificata l'applicazione della salvaguardia del piano, è ammesso il completamento del procedimento di approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

Il PSC classifica l'area in oggetto all'art. 19 tra gli "Ambiti di sostituzione mista" (ambito n. 145), definiti come "parti di territorio nelle quali la trasformazione intensiva avviene modificando radicalmente l'esistente, a destinazione mista e quindi caratterizzate dall'adeguata compresenza di residenza e attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili". In particolare il quadro normativo del PSC, inquadrandolo nella "Situazione Santa Viola" che necessita di operazioni di qualificazione e rafforzamento del Sistema delle attrezzature pubbliche, dispone che tale porzione di territorio urbano, costituendo uno dei "luoghi della Città della Via Emilia", sia "destinata a trasformazioni edilizie e ad un'integrazione dell'offerta di spazi pubblici". Infatti, la carenza di attrezzature e spazi ad uso pubblico propria della Situazione Santa Viola potrà essere colmata creando nell'area Ex SABIEM una nuova centralità con spazi e funzioni pubbliche che rafforzino quelle esistenti (il giardino Santa Viola, le scuole, l'area sportiva). Il PSC richiede inoltre adeguati attraversamenti e percorsi pedonali necessari a garantire l'accessibilità alla stazione Sfm Prati di Caprara (a nord est dell'ambito), nonché gli accessi e le connessioni ecologiche con il Parco Prati di caparra e il Parco del Reno.

Una porzione dell'ambito è stata oggetto di un "Accordo di programma quadro" (approvato con delibera CC 269/2005), finalizzato alla delocalizzazione degli stabilimenti SABIEM, e di

un successivo "accordo interistituzionale" seguito dal fallimento dell'azienda SABIEM che avrebbe impedito il verificarsi delle condizioni preliminari alla trasformazione dell'ambito di istituzione n. 145 individuato dal PSC in cui si prevedeva una quota di edificabilità realizzata in situ, ed una quota più cospicua (frutto di un indice perequativo) che sarebbe stata attuata su altra area edificabile attraverso uno specifico POC.

Il 3 giugno 2009 il Comune di Bologna e la Società Sviluppo Iniziative Immobiliari hanno sottoscritto, ai sensi dell'art. 18 della LR 20/00, un accordo per la qualificazione dell'ambito di sostituzione n.145_SABIEM integrato con un successivo accordo del 23 dicembre 2010. Tale accordo ha precisato obiettivi, parametri urbanistici, uso della perequazione, obblighi e tempistica da rispettare nell'attuazione della trasformazione dell'area Ex SABIEM che è parte integrante della documentazione del POC.

In coerenza con gli obiettivi del PSC e nel rispetto dell'accordo sopra citato, la nuova variante al POC definisce le modalità e i contenuti della trasformazione dell'area in oggetto, prevedendo la realizzazione di abitazioni per una capacità insediativa pari a 9500 mq di Su in situ, eliminando la quota da realizzarsi in altro ambito, individuando la quantità di standard, le dotazioni extra standard e i requisiti prestazionali per la qualità urbanistica ed edilizia dell'intervento e infine indicando le modalità d'attuazione del POC.

Per la sostenibilità dei nuovi insediamenti e per un'adeguata qualità ambientale, la progettazione, in coerenza con le indicazioni della Valsat, deve garantire:

- l'organizzazione della maglia stradale interna per "isole ambientali" che privilegino la mobilità pedonale e ciclabile e il transito delle linee di trasporto pubblico urbano;
- la collocazione degli impianti di telefonia, se e in quanto necessari, in sommità degli edifici a maggior sviluppo verticale, integrando il sistema infrastrutturale di telecomunicazione con il sistema urbano;
- la separazione delle reti fognarie e la gestione delle acque meteoriche prevedendone il riutilizzo o convogliando le acque di prima pioggia in corpo idrico superficiale, anche fuori dall'Ambito;
- la confluenza delle acque bianche nel canale Ghisiliera, previo recepimento delle prescrizioni delle autorità competenti, e nel torrente Ravone, previa adozione di soluzioni tecniche volte al riutilizzo delle acque meteoriche e alla laminazione della quota non riutilizzata, con riqualificazione e adeguamento del torrente stesso;
- la realizzazione delle vasche di laminazione, posizionate in modo da non consumare suolo altrimenti utilizzabile;
- il rispetto dei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale o comunque l'adozione di una distanza degli edifici residenziali dalle principali infrastrutture di trasporto o l'utilizzo di tecnologie tali che la soglia del rumore di 65 dB(A) diurni e 55 dB(A) notturni non sia superata, evitando il ricorso a barriere acustiche costituite da pannelli artificiali verticali;
- le prestazioni energetiche degli edifici indicate dalle linee guida del Programma energetico comunale;

La scheda d'ambito indicata dal PSC è la n. 145 Sabiem:

L'Ambito che ha ospitato le attività dell'azienda Sabiem è uno dei "luoghi" della Città della Via Emilia destinato a trasformazioni edilizie e a un'integrazione dell'offerta di spazi pubblici. Per la Situazione Santa Viola si tratta di un'opportunità significativa di qualificazione e rafforzamento del Sistema delle attrezzature pubbliche. Una porzione rilevante dell'area è interessata da un Accordo procedimentale tra Comune di Bologna e Azienda Sabiem, siglato il 2 novembre 2005 e approvato dal Consiglio comunale con delibera 269/2005, P.G.168145/2005. Tale Accordo definisce le condizioni di "rilevante interesse per la comunità locale" derivanti dal recepimento della rilocalizzazione dell'attività produttiva nell'area metropolitana bolognese prevista nell'Accordo interistituzionale sottoscritto da Provincia di Bologna e Comuni di Bologna, Granarolo dell'Emilia e Calderara di Reno. L'Accordo definisce anche le modalità e i contenuti della trasformazione e prevede la realizzazione di abitazioni e di attrezzature di servizio locale (verde, parcheggi). L'inserimento nel POC degli interventi di trasformazione è subordinata all'avverarsi della condizione di efficacia dell'Accordo (ossia alla rilocalizzazione dell'attività produttiva) o alla revisione dello stesso previo nuovo Accordo interistituzionale.

Le Dotazioni Infrastrutture per la mobilità: Percorsi pedonali che raggiungano la fermata Sfm Prati di Caprara e si raccordino con la rete esterna all'Ambito; parcheggio che integri l'offerta presente nella Situazione Santa Viola.

Prestazioni: Per contribuire a raggiungere gli obiettivi di qualità urbana prescritti per la Situazione Santa Viola, il nuovo insediamento dovrà:

- contribuire alla riqualificazione dell'asse della via Emilia;
- realizzare una nuova centralità pubblica, garantendo la connessione con le attrezzature e gli spazi pubblici e di uso pubblico già presenti nell'intorno: a nord dell'Ambito, a sud della via Emilia, a est dell'asse attrezzato.
- valorizzare con un percorso di distribuzione il filare alberato presente all'interno dell'area;
- creare, realizzando spazi alberati e a prato, una relazione ecologica con il parco dei Prati di Caprara e il Parco del Reno.

Condizioni di sostenibilità: L'attuazione è subordinata:

- al potenziamento del sistema di trasporto pubblico, in termini di capacità, frequenza e copertura del territorio;
- al mantenimento di una quota di superficie permeabile di suoli pari al 50% delle superfici fondiarie.

Il **POC**, in variante al primo POC, è stato approvato con delibera PG. N. 9959/2011 del Commissario Straordinario, finalizzato alla riqualificazione dell'area ex Fonderie Sabiem, esecutiva dal 25 maggio 2011 (data di pubblicazione sul BUR) che ha inserito nel POC gli immobili di proprietà Socofina posti all'interno dell'Ambito n° 145. La scheda di POC denominata Ex Officine SABIEM indica una capacità realizzabile pari a mq. 9.500, stabilisce una quota massima pari al 20% per altri usi complementari alle abitazioni e la restante destinata a residenza, consentendo un incremento della quota residenziale suffragata da una valutazione di sostenibilità dell'intervento. Richiede inoltre una quota di dotazioni territoriali complessive di mq. 25.500, con una superficie fondiaria dell'intervento di mq. 32.000, così ripartite: verde pubblico: 6.460 mq, parcheggi pubblici 3.040 mq, aree da ceder al comune extra standard pari al 50% della superficie territoriale, mq. 16.000, una quota extra standard anche di parcheggi pubblici aggiuntiva a raso pari a 100 posti auto ed infine un'area da destinare agli impianti programmati relativi agli impianti di cogenerazione di circa 1.200 mq.

Rispetto all'area verde esistente in angolo tra via E. Ponente e via Prati di Caprara andrà opportunamente sistemata e/o restaurata al fine di conservare il carattere di giardino con viale di accesso.

Il POC stabilisce un'altezza massima di m.39, ed una quota di permeabilità minima originariamente del 50%, rivista e corretta al 30%. Vi erano indicati anche una serie di requisiti prestazionali per la qualità urbanistica ed edilizia dell'intervento, oltre alla qualità energetica ambientale.

2 - VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

2.1 CONSIDERAZIONI E OSSERVAZIONI

Dall'esame dello strumento attuativo non sono emerse problematiche significative e si riconosce in termini generali la coerenza del PUA con il PSC vigente. Nello specifico, si formulano di seguito le osservazioni per le quali lo stesso PUA necessita di integrazioni o specificazioni finalizzate a garantire una più stretta rispondenza con le indicazioni e le disposizioni del PSC:

2.1.1 COERENZA CON GLI OBIETTIVI DEL PSC E POC

Rispetto al progetto presentato si evidenzia che, pur osservando i minimi richiesti dal PSC per le quote di standard di verde e parcheggi ed extra standard, è necessario approfondire il tema dell'accessibilità al comparto, integrando gli elaborati di PUA con un inquadramento progettuale dell'intervento rispetto alle infrastrutture per la mobilità esistenti e di progetto in relazione

al PUMS e con particolare riferimento ai percorsi pedonali per raggiungere la fermata Sfm Prati di Caprara in raccordo con la rete esterna all'Ambito. Tali contenuti sono indicati anche dall'art. 19 del PSC quali dotazioni richieste per l'attuazione dell'ambito.

Inoltre, tra gli obiettivi del PSC si riscontra la presenza nelle tavole di progetto del parcheggio che integra l'offerta presente nella Situazione Santa Viola, rispetto alle "Prestazioni" finalizzate a raggiungere gli obiettivi di qualità urbana prescritti per la Situazione Santa Viola, il nuovo insediamento contribuisce alla riqualificazione dell'asse della via Emilia e cerca di realizzare una nuova centralità pubblica con la previsione di uno spazio da destinare a servizi pubblici indicate nell'edificio C di progetto, si evidenzia l'importanza di prevedere un'adeguata connessione con le attrezzature e gli spazi pubblici e di uso pubblico già presenti nell'intorno a nord dell'Ambito, a sud della via Emilia, a est dell'asse attrezzato.

Come segnalato anche da ARPAE AACM, si evidenzia, che relativamente all'area verde esistente in angolo tra via E. Ponente e via Prati di Caprara, sulla quale il progetto prevede la realizzazione del parcheggio pubblico P1, il POC richiedeva un'opportuna sistemazione al fine di conservarne il carattere di giardino con viale di accesso.

Si condividono inoltre le richieste del quartiere Borgo Panigale, rispetto alla progettazione del verde pubblico, sulla fruibilità e accessibilità sulla parte di permeabilità profonda come anche per i parcheggi pubblici e privati che siano ben ombreggiati ed illuminati per garantire un buon comfort microclimatico.

Si riscontra un'adeguata valorizzazione con un percorso di distribuzione il filare alberato presente all'interno dell'area, finalizzato a creare, realizzando spazi alberati e a prato, si chiede di dimostrare ciò nonostante la relazione ecologica con il parco dei Prati di Caprara e il Parco del Reno.

Per quanto riguarda le "Condizioni di sostenibilità" che subordinano l'attuazione:

1. al potenziamento del sistema di trasporto pubblico, in termini di capacità, frequenza e copertura del territorio;
2. al mantenimento di una quota di superficie permeabile di suoli pari al 50% delle superfici fondiarie.

Rispetto al primo punto si evidenzia la necessità di approfondire il tema del potenziamento del sistema di trasporto pubblico, indicando le risorse che si intendono investire e gli impegni dei rispettivi attori che se ne faranno carico. Invece, per quanto riguarda la superficie permeabile, riscontrando una doverosa differenziazione tra verde con permeabilità profonda e verde con permeabilità non profonda, dovuta alle opere necessarie e derivate dal procedimento di bonifica del sito contaminato con sabbie di fonderia, si evidenzia che la superficie permeabile in progetto risulta mq. 13.351 ossia il 42% della superficie totale (31.800 mq.). Poiché l'area ricade in zona di protezione delle acque sotterranee di tipo B nelle tavole di PTCP, (artt. 5.2 e 5.3 – tavola 2B), tutele derivanti dal recepimento del Piano di Tutela delle Acque (PTA Regionale) che prevede, per gli ambiti ricadenti all'interno del territorio urbanizzato, il perseguimento dell'obiettivo di miglioramento qualitativo con significative percentuali di superficie permeabile. Vista la natura dell'intervento residenziale volto a riqualificare un'area produttiva dismessa posta all'interno del territorio urbanizzato, si chiede che sia sempre garantito, anche a seguito di eventuali varianti al presente strumento attuativo, il mantenimento di una superficie permeabile pari al 35 % della superficie totale.

Si riscontra che il progetto, pur prevedendo sostanzialmente una destinazione residenziale, non prevede una quota sia pur minima di Edilizia sociale pubblica e nemmeno privata. A tal riguardo, in ottemperanza a quanto declinato dall'art. 39 del PSC si suggerisce di prevedere una quota di edilizia sociale al fine di rendere il progetto coerente con il piano strutturale.

Rispetto ai parametri del POC si evidenzia uno scostamento rispetto all'altezza massima degli edifici in progetto. Anche in considerazione di quanto espresso da ARPAE AACM, si chiede di chiarire tale modifica la cui entità è riscontrabile solo in una quota indicativa nelle tavole dei prospetti e di portare a coerenza tale parametro di PUA con le indicazioni del POC.

OSSERVAZIONE 1:

Alla luce di quanto sopra evidenziato si chiede di recepire tutte le indicazioni sopra espresse in al fine di portare a coerenza lo strumento attuativo con gli strumenti di pianificazione sovraordinata e comunale.

2.1.2 SOSTENIBILITÀ DELLE SCELTE DI PIANO E VALSAT

L'art. 17 c.2 del PSC stabilisce che "l'attuazione degli interventi deve garantire il rispetto delle prestazioni e condizioni di sostenibilità declinate nella valutazione del POC", che ha definito le scelte di carattere urbanistico-ambientale. In relazione alla sostenibilità si evidenziano i seguenti temi critici:

- richiamando quanto espresso da ARPAE AACM rispetto al clima acustico, si evidenzia che limiti di III classe acustica e il limite differenziale non appaiono sempre rispettati ad alcuni recettori di progetto. Si ribadisce pertanto che dovrà essere verificato il rispetto dei limiti assoluti e differenziali per la III classe acustica su tutti i recettori, considerando il funzionamento a regime del cogeneratore Hera 24/24h, 7/7g. Tale verifica dovrà essere effettuata con apposito monitoraggio post operam, ma da effettuarsi prima di concedere l'abitabilità alle nuove unità abitative. Il rispetto dei limiti sarà condizione per la concessione dell'abitabilità.
Si suggerisce infine di specificare nella convenzione le ulteriori misure per la riduzione delle interferenze delle infrastrutture con gli edifici sensibili, indicando tutti gli obblighi a carico del soggetto attuatore o di Hera.
- stato del suolo e del sottosuolo: dell'esito dell'istruttoria della bonifica dei suoli sono scaturite una serie di misure di contenimento. Si chiede pertanto di esplicitarle e di condizionare l'attuazione dell'ambito alla realizzazione delle stesse, recependo le prescrizioni derivanti dalle conclusioni della procedura per la verifica di compatibilità dei suoli negli elaborati di progetto e la convenzione (ai sensi dell'art. 245 del DL 152/06);
- il POC indica come obiettivi da perseguire in fase progettuale per assicurare un'adeguata qualità ambientale, la necessità di assicurare adeguate prestazioni energetiche degli edifici ed il riutilizzo delle acque meteoriche. Si chiede di integrare il progetto che non contiene indicazioni specifiche a riguardo. In particolare, sul tema laminazione, si rimanda al parere di ARPAE AACM e ARPAE APAM che richiedono che in fase di progettazione esecutiva sia effettuata la verifica del volume di laminazione in considerazione delle effettive superfici impermeabili e delle superfici a verde o semipermeabili scolanti nella rete di raccolta di progetto;
- Come segnalato da ARPAE AACM, relativamente al traffico indotto, si evidenzia che il documento di Valsat valuta l'impatto del traffico indotto solo in termini di percentuale sul totale dei passaggi di veicoli/giorno rilevati allo stato attuale. Viene stimato un aumento fino a +8% (Studio di impatto atmosferico). Non viene però valutato lo stato attuale della rete stradale e la sua capacità di accogliere il nuovo carico. Questa valutazione è invece necessaria anche in considerazione dei numerosi altri interventi previsti o già in attuazione nell'immediato intorno dell'ambito in oggetto (Prati di Caprara, Ravone e Bertalia-Lazzaretto). Questo aspetto dovrà essere chiarito nella dichiarazione di sintesi;
- Per quanto riguarda il rischio idraulico, l'area è classificata a pericolosità P2-M per il reticolo principale (fiume Reno), si evidenzia che in riferimento al PGRA - aggiornamento 2019, il tirante atteso nello scenario P2 - media probabilità, legato alle potenziali alluvioni del Fiume Reno, è inferiore a 50 cm, mentre non è rilevata alcuna criticità dovuta al reticolo secondario di bonifica. Si condivide pertanto la prescrizione, indicata dal Comune di Bologna (Settore Ambiente), di alzare di almeno 50 cm il piano terra degli edifici e si prescrive di individuare le misure per la messa in sicurezza degli interrati, in particolare in corrispondenza degli accessi, nonché le modalità di eventuale svuotamento. Richiamando quanto espresso da ARPAE AACM, si chiede che tali misure e modalità siano esplicitate nella dichiarazione di sintesi e valutate dal Comune prima del rilascio dei titoli abilitativi.
- Come segnalato da ARPAE AACM si chiede infine che tutta la dotazione arborea già esistente nell'area, venga valorizzata riducendo al minimo indispensabile gli abbattimenti ed evitando che i sottoservizi e la viabilità interna di progetto

interferiscano con le alberature esistenti. In particolare si sollecita il mantenimento dell'esemplare arboreo di grande rilevanza n. 60 "Tilia platyphyllos".

OSSERVAZIONE 2:

Si chiede di osservare e riportare nella convenzione del PUA le indicazioni sopra evidenziate, come impegni progettuali, in modo da garantire la coerenza con gli indirizzi generali del PSC e del POC, oltre a definire con maggior dettaglio i contenuti diretti a garantire la sostenibilità delle trasformazioni rispetto ai vari temi sensibili evidenziati.

2.1.3 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 cinque 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, assicurando l'immediato avvio degli interventi e la loro realizzazione entro i tempi tecnici che risultino coerenti con la complessità e rilevanza degli interventi stessi.

OSSERVAZIONE 3:

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

3 VALUTAZIONE AMBIENTALE (VALSAT)

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 del procedimento di approvazione, 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, in sostituzione della direttiva approvata con DGR n. 2170/2015", prevede che l'Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana di ARPAE predisponga una relazione istruttoria, propedeutica al Parere motivato (di cui alla delibera di G.R. 1795/2016, punto 2.c.2.12).

3.2 Gli esiti della consultazione

Per quanto riguarda l'acquisizione dei pareri in materia ambientale degli Enti competenti il Comune di Bologna ha provveduto, attraverso conferenza dei servizi asincrona e sincrona, all'acquisizione dei pareri di AUSL e ARPA, Consorzio della Chiusa di Casalecchio e del Canale Reno e di Hera. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla Valsat in esame, pur condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale, sintetizzate e riprese nell'allegata istruttoria in merito alla valutazione ambientale rilasciata da ARPAE AACM.

Si prende atto, inoltre, che gli atti costitutivi il Piano Urbanistico Attuativo (Pua) compresa la VALSAT sono stati depositati per osservazioni nel periodo compreso tra dal 31/3/2021 al 30/5/2021 e che è pervenuta n. 1 osservazione, con PG n. 195409/2021 del Settore Edilizia e Patrimonio del Comune di Bologna non inerente temi ambientali, bensì contenente richieste riconducibili alla fase esecutiva dei titoli abilitativi. Nella medesima si richiede che all'interno della convenzione urbanistica sia indicato esplicitamente che la bonifica dei suoli sia a cura e spese del soggetto proponente.

Si allega infine il 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 (allegato B).

3.3. Conclusioni

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, **la Città Metropolitana di Bologna esprime una valutazione ambientale positiva sulla ValSAT del PUA**, condizionata al recepimento delle osservazioni sopra esposte, del parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B) e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella “Relazione istruttoria” dell’AAC Metropolitana di ARPAE (allegato A).

Ai sensi della succitata Direttiva Regionale D.G.R. n. 1795 del 31/10/2016, il Comune, una volta approvato il PUA, la relativa Dichiarazione di sintesi e il Piano di monitoraggio, è tenuto a pubblicarli sul proprio sito WEB ed a trasmetterli alla Città metropolitana.

4. ALLEGATI

A. Relazione istruttoria rilasciata da ARPAE – Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana;

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

Responsabile
Servizio Pianificazione Urbanistica
Ing. Mariagrazia Ricci
(firmato digitalmente)

Funzionario tecnico
Servizio Pianificazione Urbanistica
Ing. Sabrina Massaia
(firmato digitalmente)