



Area Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

VARIANTE GRAFICA E NORMATIVA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO di iniziativa pubblica,
della zona R5.2 NAVILE "Ex mercato ortofrutticolo"

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 normativa transitoria ai
sensi dell'art. 4, comma 4 L.R. 24/2017

Valutazioni di compatibilità ambientale, previste ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii.

Bologna, 22 luglio 2020

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 RISCHIO SISMICO

4 VALUTAZIONE AMBIENTALE (VALSAT)

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.

1.2 CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

La presente variante è relativa a una modifica grafica e normativa del Piano Particolareggiato della Z.I.S. R5.2 Navile "ex Mercato Ortofrutticolo". Lo strumento attuativo è stato approvato dal Consiglio Comunale con OdG 161 del 10 luglio 2006 con procedura di approvazione in variante ai parametri di PRG, e in data 12 giugno 2007 è stata stipulata la convenzione urbanistica attuativa, estesa in data 15/07/2009 anche agli attuatori del Lotto F, subentrati successivamente. In date successive ovvero 3/12/2009, 13/12/2013, 26/05/2015 sono stati stipulati altri atti aggiuntivi alla convenzione urbanistica, per definire le modalità di attuazione delle opere pubbliche e private previste dal piano particolareggiato, i tempi e le modalità di realizzazione nonché sono state aggiornate le modalità di partecipazione del Comune alle spese del Consorzio.

Infine in data 21/12/2018 è stata stipulata una convenzione riguardante il comparto R5.1D (Fiera) che stabilisce il trasferimento dell'obbligazione di realizzazione di 3.100 mq di SU dedicata ad edilizia residenziale sociale (ERS) nel Lotto F del comparto ex Mercato Ortofrutticolo, con corrispondente diminuzione della quota di edilizia libera nel suddetto Lotto F, senza modificare le quote complessive previste. In termini di **validità della convenzione** urbanistica, fissato al **02/08/2019** è stato **prorogato di ulteriori cinque anni** con delibera di Giunta PG n. 339866/2019.

Nel frattempo sono state approvate alcune Varianti al Piano che recepiscono le piccole modifiche progettuali avanzate nel corso degli anni, una prima variante normativa, limitatamente al Lotto 2, spostava la quota di superficie utile destinata ad usi pubblici (palestra judo) nel Lotto 3, approvata dal Consiglio Comunale con OdG 205/2017 ed esecutiva dal 31/05/2017; una seconda variante cartografica che rettifica il tracciato ciclabile all'attacco con via de' Carracci, approvata dalla Giunta con DG/PRO/2018/37 del 16/10/2018.

Il piano urbanistico vigente ad oggi prevede il seguente assetto funzionale:

- Residenza: 92.503 mq (1.200 alloggi circa di cui 300 da destinare ad abitazioni sociali)
- Altri usi (uffici, commercio, altro): 17.159 mq
- Ostello: 2.000 mq

Per un totale di Superficie utile complessivamente realizzabile: 111.662 mq. Prevede inoltre la realizzazione dei seguenti edifici per attrezzature pubbliche:

- Lotto 1 - Ex ingresso Mercato Ortofrutticolo (uffici, vigili di quartiere, ecc.): 3.000 mq
- Lotto 3 - Centro sociale di quartiere: 3350 mq
- Lotto 4 - Complesso scolastico (per circa 460 bambini): 4.200 mq
- Lotto 5 - Poliambulatorio (Casa della Salute Navile): 6.150 mq
- Lotto 6 – Usi commerciali o pubblici al piano terra di nuovo parcheggio pubblico in struttura: 600 mq.

Il Lotto 2, originariamente destinato ad attrezzature sportive è stato oggetto di una variante normativa che ha trasferito gli 850 mq di SU edificabile nel lotto 3, mantenendo una destinazione come “Area per sistemazioni private ad uso pubblico”.

La convenzione urbanistica stipulata stabilisce che una quota pari al 20% della superficie utile residenziale di proprietà privata e pari al 50% di quella di proprietà pubblica è destinata a **edilizia convenzionata**, con priorità sulle aree comunali alla realizzazione di alloggi in affitto, secondo i parametri definiti con convenzione tipo che dovrà essere approvata dalla Amministrazione comunale.

La presente variante si è resa necessaria per rispondere ad un periodo di profonda crisi del mercato immobiliare che si è aperta poco dopo l’approvazione dello strumento attuativo e per certi versi ancora perdurante, che ha portato ad un forte ritardo nella realizzazione delle opere di urbanizzazione e nella mancata realizzazione da parte dei soggetti attuatori di una parte delle previsioni urbanistiche, alla quale si è cercato di dare una risposta concedendo una proroga del termine di validità di 5 anni della validità della convenzione urbanistica (originariamente fissato al 02/08/2019) a seguito della richiesta inoltrata dai soggetti attuatori. Con la stessa delibera (PG n. 339866/2019), e per le stesse ragioni legate alla crisi del mercato e alle sue conseguenze sull’attuazione del Piano, la Giunta ha valutato opportuno che venisse redatta la presente proposta tecnica di variante urbanistica, finalizzata a rilanciare l’attività del comparto attraverso l’inserimento, nei lotti ineditati o attuati ma non completati, di usi di progetto aggiuntivi o in quantità diverse da quelli ad oggi previsti, tenendo conto degli standard esistenti e di progetto già realizzato.

Dal punto di vista degli **obiettivi**, per andare incontro a quelle che sembrano essere tendenze emergenti nel mercato immobiliare bolognese, la variante si propone di integrare la possibilità di realizzare alloggi per studenti e funzioni direzionali. L’aumentata centralità e accessibilità del comparto ex Mercato Navile rispetto allo sviluppo della stazione alta velocità e dell’aeroporto G. Marconi, prossimo al collegamento con la stazione attraverso il People Mover, mette questo comparto in situazione privilegiata per poter accogliere destinazioni terziarie, che attraverso un bilanciato mix funzionale di usi, può creare le condizioni per un rilancio dell’attività complessiva del comparto. Ad oggi le destinazioni residenziali del comparto sono pari a circa l’83% della potenzialità edificatoria complessiva, perciò si propone un riequilibrio delle funzioni previste verso una maggiore complessità funzionale, ricalibrando gli usi al netto degli standard urbanistici esistenti e di progetto previsti dal piano, che non sono oggetto di modifica per non interferire con il processo di attuazione delle opere di infrastrutturazione, già a buon punto di realizzazione.

Le attuali previsioni funzionali di Piano sono: **Residenza 92.503 mq** circa 1.200 alloggi di cui circa 300 da destinare ad abitazioni sociali, **Altri usi 19.159 mq** tra cui uffici, commercio, ricettivo, **per un totale 111.662 mq**. Il PP prevede inoltre la realizzazione di 16.700 mq di SU per usi pubblici. Lo stato di attuazione dei lotti a dicembre 2019 è il seguente:

- a) lotti attuati : A - M' - M'';
- b) lotti attuati non completati: B - I - P - G ;
- c) lotti con vincoli di destinazione Lotti: F;
- d) lotti con destinazione pubblica: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6;
- e) lotti non attuati: C - D - E - L - H - N - O.

Per quanto riguarda le **dotazioni pubbliche**, le Norme Tecniche di attuazione del PP individuano gli **standard minimi** da realizzare all’interno del comparto, che prevedono per la residenza una quota minima di parcheggi pubblici pari a mq. 11.100 e verde pubblico mq.

44.401, ulteriori standard calcolati sempre sulla residenza pari a mq. 27.751, per quanto riguarda l'ostello U14 (lotto O) lo standard minimo è P1 mq. 800, V1 mq. 1.200, sugli altri usi (U2, U4, U5, U6, U7) lo Standard Minimo conteggiato è P1 mq. 6.864, V1 mq. 10.295. Per un totale di parcheggi pubblici richiesti di circa 18.764 mq e di verde pubblico richiesto di mq. 55.896, oltre ad un ulteriore standard richiesto di mq. 27.751 per un totale pari a mq. 102.411.

La variante normativa, interviene sui "lotti attuati non completati" e sui "lotti non attuati" consentendo di inserire gli usi **(1b) abitazioni collettive e (5a) accoglienza in strutture ricettive e alberghiere**, anche se erano già previsti dalle norme di Piano Particolareggiato originario seppur identificati con le sigle del PRG '85 e distribuiti in lotti precisi, con la presente variante ne sono state semplicemente ricalibrate le quantità, in relazione agli standard dello strumento approvato, senza però modificare nulla su questi ultimi che rimangono confermati, così come la posizione e le sagome degli edifici. Nel caso dell'uso 5a, che il piano limitava al lotto O, esso viene esteso agli altri lotti sui quali è possibile intervenire. Non viene eliminato nessuno degli usi già consentiti. I suddetti usi trovano riscontro nella conversione fra gli usi definiti dal vigente Piano e quelli del RUE, infatti nelle NTA aggiornate sono state riportate le definizioni dei "nuovi" usi, intesi come usi definiti secondo l'art.28 del RUE ora vigente, "tradotti", ma già presenti negli elaborati di Piano originari come sopra evidenziato, infatti gli usi consentiti al netto della variante sono i seguenti: usi abitativi (1a) abitazioni singole permanenti e temporanee; **(1b) abitazioni collettive**; altri usi (3a) attività direzionali in strutture complesse; (3b) attività svolte in singole unità immobiliari integrate in edifici che comprendono altri usi e attività; (4b) commercio in medio-grandi strutture (con superficie di vendita superiore a 1.500 fino a 2.500 mq) o equivalenti aggregazioni di esercizi commerciali come i "complessi commerciali di vicinato" o le "gallerie commerciali di vicinato"; (4c) commercio in medio-piccole strutture; (4d) commercio in strutture di vicinato; **(5a) accoglienza in strutture ricettive e alberghiere**; (5c) attività di pubblico esercizio; (6) servizi ricreativi, spettacolo, sport, cultura, tempo libero; (7a) servizi alla popolazione di livello locale; (7b) servizi alla popolazione di livello sovralocale.

Per quanto riguarda la **modalità di attuazione** dell'uso (1b): nei lotti attuati non completati e nei lotti non attuati l'uso 1b può essere inserito senza alcun limite dimensionale; per gli "altri usi" nei lotti non attuati possono essere inseriti al posto della prevista quota di residenza fino ad una percentuale massima del 25% della Superficie Utile insediabile del singolo lotto. Vi è, inoltre, la possibilità di trasferire da un lotto ad un altro, parzialmente o integralmente, tale percentuale, mediante il titolo abilitativo, attraverso specifico accordo fra le parti interessate allegato al titolo in ragione della dimensione del comparto e della continuità degli spazi pubblici che collegano i diversi lotti, con analogo accordo è altresì consentito garantire il reperimento della dotazione minima di parcheggi pertinenziali (1 posto auto per ogni alloggio) anche tramite l'utilizzazione di eventuali quote di parcheggi pertinenziali eccedenti il minimo richiesto già realizzati in altro lotto.

Verifica degli standard : per realizzare l'obiettivo di mantenere inalterate le dotazioni territoriali complessive si è verificato che le quantità di progetto, riassunte nelle seguenti quote residenziale mq. 92.503, ostello mq. 2.000, altri usi mq. 17.159, debbano rientrare nelle quote di standard già reperite ed individuate. I **Parcheggi pubblici dovuti** per legge sono complessivamente **mq. 18.764** di cui 11.100 da residenza, mq. 800 per l'ostello, mq. 6.864 da altri usi. Il Piano Particolareggiato ne **prevede 22.406 mq** (di cui 6.426 mq di parcheggio multipiano nel lotto 6). Risulta pertanto la realizzazione di un extra di parcheggi P1 nelle misura di: P1 previsti - P1 dovuti = 22.406-18.764 = 3.642 mq.

Il **verde pubblico** previsto è ampiamente superiore ai minimi richiesti, e risultano da NTA **mq. 105.812**, si precisa inoltre all'interno delle stesse che il verde pubblico contabilizzato esclude le aree a verde che ricadono in fascia di rispetto stradale.

Per individuare il margine entro il quale sia possibile trasformare la potenzialità edificatoria da residenziale ad altri usi si è proceduto alla sola verifica dei parcheggi. Nello specifico è stato individuato il fattore di differenza fra gli standard prodotti. Nel calcolo dei parcheggi P1

si è calcolato un **fattore di differenza** fra quelli prodotti dalla SU residenziale e quelli prodotti dalla Su di altri usi (terziari) ottenuto con il seguente calcolo:

$P1_{res} = SU_{res} * 0,12$; $P1_{altro} = SU_{altro} * 0,4$ la differenza pertanto è un fattore di $0,4 - 0,12 = 0,28$. Dalle considerazioni sopra esposte ne consegue che la superficie utile trasformabile da residenza ad altri usi è $P1_{extra} / 0,28 = 3.642 / 0,28 = 13.000$ mq

A questo punto sono stati presi in considerazione i lotti di progetto non attuati con destinazioni residenziali: C, D, E, H, L, N, P* (*per la quota di residenza non realizzata) con le rispettive capacità edilizie:

LOTTO	SU tot	SU residenza	SU altro
C	10.730	10.330	400
D	9.700	7.200	2.500
E	16.950	9.050	7.900
H	11.667	10.734	933
L	3.266	2.692	574
N	10.950	10.600	350
P	4.152	1.300	2.852

Rispetto ai lotti analizzati, la cui quota residenziale risulta di mq. 51.906 (SU res dei lotti C+D+E+H+L+N+P) si ottiene una percentuale di trasformazione della quota residenziale del 25% ottenuta dal rapporto tra la superficie trasformabile e la quota residenziale potenziale ($13.000 / 51.906 = 25\%$). In ogni lotto non attuato è pertanto possibile prevedere la trasformazione del 25% della superficie utile da residenza ad altri usi, senza che comporti un aumento di carico urbanistico e quindi senza la necessità di reperimento dei parcheggi pubblici maggiori rispetto ai parcheggi pubblici previsti e realizzati nel comparto.

Applicando il principio generale ai lotti potenzialmente trasformabili il nuovo mix di funzioni che si potrebbe prefigurare sarebbe il seguente:

Uso	SU	Note
Residenza	79.503 mq	circa 1.060 alloggi
Altri usi	32.159 mq	uffici, commercio, ricettivo, altro
TOTALE	111.662 mq	

Le previsioni abitative passerebbero quindi dal 83% al 71%, spostandosi su usi abitativi o ricettivi per studenti e usi direzionali, come sopra indicato.

L'esperienza nella fase attuativa del Piano in questi anni ha evidenziato alcune problematiche per le quali si propongono alcune **ulteriori modifiche** per aumentare la flessibilità del piano, con particolare riferimento all'inserimento di nuovi usi. Viene aumentata dal 5 al 15% la quantità di superficie che può essere trasferita da un blocco edilizio ad uno adiacente mediante un progetto unitario, come previsto dal punto 4.9 delle NTA. E' ammessa, nel rispetto dei fili esterni di attestazione del fabbricato all'interno del lotto, la rimodulazione in diminuzione delle porzioni a torre, ferme restando le prescrizioni contenute all'art. 4.3 delle NTA e comunque in ogni altra situazione in cui risulti necessario il rispetto della quota data dal piano aereo dell'aeroporto G. Marconi. Lo sporto che determina un'area coperta di uso pubblico, in corrispondenza dei fronti commerciali e dei servizi alla residenza, "infrastruttura continua e unitaria", comparabile per analogia d'uso al portico, viene reso utilizzabile nella superficie superiore come balcone privato, anche al fine di evitare rischi per la sicurezza degli alloggi. Per quanto concerne il confine fra il lotto 2 e il lotto N, è consentita la realizzazione di un paramento murario per delimitare la corte del lotto N filtrando la vista sul previsto parcheggio del lotto 2. In relazione alla realizzazione dell'Asse Nord – Sud, visto il livello tuttora preliminare della progettazione di tale infrastruttura, e visto il parere del Settore Urbanistica in relazione alla richiesta di chiarimenti PG n.184056/2010, si dà evidenza della decadenza di alcune prescrizioni, contenute nel paragrafo 5.1 delle NTA, relative alla distanza dei fabbricati (compreso gli interrati) dei lotti F ed L rispetto alla posizione esatta della nuova strada, non ancora identificata con esattezza da un progetto di maggiore dettaglio. Si esplicita che per

quanto riguarda il nuovo parcheggio pubblico multipiano, a parità di capacità di parcheggio per il soddisfacimento degli standard previsti dal Piano, potranno essere apportate modifiche all'accesso, ai collegamenti interni fra i piani, al numero dei piani, alla distribuzione interna e al rapporto del parcheggio stesso con la rampa del kiss&ride.

Si evidenzia che per quanto concerne le prestazioni energetiche degli edifici restano valide le Norme Tecniche di Attuazione del PP, fatti salvi gli aggiornamenti normativi regionali e nazionali che comportano obblighi più restrittivi. Si conferma la quota pari al 20% della superficie utile residenziale di proprietà privata e pari al 50% di quella di proprietà pubblica da destinarsi a edilizia convenzionata, secondo i parametri definiti con convenzione tipo che dovrà essere approvata dalla Amministrazione comunale, qualora il Comune di Bologna alieni lotti o porzioni di essi di sua proprietà, la quota di Edilizia Residenziale Sociale di sua competenza non potrà comunque essere inferiore a 10.667 mq di SU, pari al 50% della superficie utile residenziale ad oggi di proprietà comunale. Secondo l'attuale programmazione comunale l'obbligo verrebbe interamente assolto con la realizzazione dell'intervento Ampliamento dell'offerta pubblica di Edilizia Residenziale Sociale, già finanziato.

Il Piano viene anche aggiornato per recepire le nuove indicazioni funzionali relative alla progettazione del complesso scolastico (lotto 4), che sarà costituito da una scuola primaria e una scuola d'infanzia, che richiede una maggiore superficie rispetto a quella preventivata in sede di approvazione (4.900 invece che 4.200 mq); benchè questo aumento sia direttamente consentito dalla Norma del PP (punto 3.3) si è comunque recepita la variazione, che porta le SU complessivamente destinate ad usi pubblici a 17.400 mq.

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, 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.

Il PSC classifica l'area in oggetto come "Ambiti in trasformazione" (Art. 20) Gli Ambiti in trasformazione sono costituiti dalle parti di territorio incluse in perimetri all'interno dei quali sono stati adottati o approvati strumenti urbanistici attuativi o previsti interventi diretti in attuazione del PRG previgente, le cui previsioni, in attesa o in corso di esecuzione, vengono confermate dal PSC. Trattandosi di trasformazioni rilevanti, il PSC le ha considerate come parti significative del nuovo progetto di città, integrandole nelle strategie di piano. Il comparto in oggetto ricade nella scheda individuata dal PSC come ambito di trasformazione n. 131 Navile (Ex Mercato ortofrutticolo); lo Strumento attuativo della trasformazione è un Piano particolareggiato di iniziativa pubblica, approvato con deliberazione consiliare O.d.G. n. 161 del 10 luglio 2006, relativo alla Zona Integrata di Settore R5.2 Navile (ex Mercato ortofrutticolo) disciplinata dall'art. 55 delle Norme di attuazione del Prg, pubblicato sul BUR n. 115 del 2 agosto 2006. Validità: 10 anni dalla data di pubblicazione sul BUR della delibera di approvazione del piano (2 agosto 2016). I carichi insediativi previsti sono 128.362 mq complessivi, di cui 111.662 mq di Su per usi privati (92.503 mq residenza, 17.159 mq altri usi, 2.000 mq ostello) e 16.700 mq per usi pubblici. Sono ammesse variazioni delle quantità di Su per i singoli usi previsti, ma non della Su massima realizzabile per usi privati.

Gli obiettivi della trasformazione sono orientati a restituire alla città un vasto complesso di aree inutilizzate in posizione centrale, rendere il comparto permeabile, accessibile e facilmente attraversabile, realizzare nuove centralità pubbliche a servizio del nuovo insediamento e della Bolognina storica, in particolare un grande parco centrale a ridosso di via Fioravanti. Infine prolungare la maglia urbana della Bolognina all'interno del comparto, rinnovando il principio insediativo pur conservandone gli aspetti di maggiore qualità. Si vuole attribuire all'intervento un ruolo di riqualificazione che si inserisce pienamente nelle strategie della Città della Ferrovia, contribuendo a realizzare l'insieme di trasformazioni urbane volte a ricongiungere il nucleo centrale di Bologna con la prima periferia storica.

Il RUE inquadra l'ambito all'art.74 Ambiti in trasformazione (misti e specializzati), Gli Ambiti in trasformazione sono costituiti dalle parti di territorio incluse in perimetri all'interno dei quali sono stati adottati o approvati strumenti urbanistici attuativi o previsti interventi diretti in attuazione del Prg previgente, le cui previsioni, in attesa o in corso di esecuzione, vengono confermate dal Psc, che ne richiama i contenuti fondamentali nelle Schede d'Ambito di cui al comma 4 dell'art. 20 del Quadro normativo. Alle aree comprese all'interno degli Ambiti in trasformazione ma non incluse entro perimetri di strumenti urbanistici attuativi, si applicano le norme di cui all'art. 62 (Ambiti consolidati di qualificazione diffusa misti) qualora si tratti di Ambiti in trasformazione misti, o all'art. 63 (Ambiti consolidati di qualificazione diffusa specializzati) qualora si tratti di Ambiti in trasformazione specializzati. Dopo l'attuazione dei Pua, circa gli interventi effettivamente realizzati, si applicano a questi Ambiti le norme di cui all'art. 64 (Ambiti consolidati pianificati misti) qualora si tratti di Ambiti in trasformazione misti, o all'art. 65 (Ambiti consolidati pianificati specializzati) qualora si tratti di Ambiti in trasformazione specializzati. Per quanto riguarda la disciplina degli interventi sugli spazi aperti, qualora il Psc abbia attribuito una particolare funzione ecologica agli ambiti in trasformazione, secondo quanto stabilito negli artt. 35 e 36 del Quadro normativo e nella tavola "Strategie per la qualità - Dotazioni ecologiche e ambientali", i progetti e i Piani di attuazione degli Ambiti dovranno recepirli nelle proprie previsioni.

2 - VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

2.1 CONSIDERAZIONI ED OSSERVAZIONI

Dall'esame della variante allo strumento attuativo non sono emerse problematiche particolari, poiché le modifiche non riguardano i lotti e le quote di standard, quest'ultimo parzialmente realizzato, 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:

2.1.1 INDIRIZZI DI PSC

Rispetto ai carichi insediativi previsti nel comparto che sono mq. 128.362 mq complessivi di cui mq. 111.662 mq di Su per usi privati (92.503 mq residenza, 17.159 mq altri usi, 2.000 mq ostello), le norme del PSC nella scheda d'ambito dell'art. 20, ammettono variazioni delle quantità per i singoli usi privati previsti, ma non della superficie utile massima realizzabile.

OSSERVAZIONE 1:

Si chiede pertanto di osservare e riportare all'interno delle NTA del presente strumento attuativo tale prescrizione in modo da garantire la coerenza con gli indirizzi generali del PSC.

2.2.2 DOTAZIONI PUBBLICHE DI CESSIONE

Rispetto alle dotazioni territoriali di parcheggi pubblici, non sono state specificate le aree conteggiate nella nuova quota indicata in mq. 22.406, ovvero come si arriva a queste quantità poiché differiscono dall'assetto progettuale del piano approvato che ne indicava mq. 19.125. Per completezza di informazione si evidenzia che nel nuovo testo delle NTA proposto dalla seguente variante il dato complessivo dei parcheggi pubblici differisce rispetto a quello utilizzato nei conteggi per ottenere il fattore di conversione degli usi.

In fase di istruttoria del piano particolareggiato effettuata nel 2006, si riscontrava che all'interno dei parcheggi pubblici, erano state conteggiate aree afferenti alla viabilità interna di comparto, precisamente nel parcheggio indicato a nord dell'ambito prospiciente gli edifici di progetto S4C ed S3.

OSSERVAZIONE 2:

Si chiede di articolare le aree conteggiate nella nuova quota di parcheggi pubblici poiché differiscono dall'assetto progettuale del piano approvato e di inserire nel nuovo testo delle NTA dello strumento attuativo il dato complessivo dei parcheggi pubblici al fine di portare a coerenza i documenti di variante.

Inoltre si chiede al Comune di verificare che nel calcolo dei parcheggi pubblici siano stati esclusi dai conteggi la viabilità del comparto e le piccole porzioni di aree verdi da considerarsi dotazioni ecologiche.

2.3.3 “ZONA DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE DI TIPO B”

Dal confronto delle tavole di PTCP con lo strumento attuativo, si rileva che l'area in oggetto ricade su un'area classificata di tipo B “zone di protezione delle acque sotterranee nei territori di pianura” (PTCP, artt. 5.2 e 5.3 – tavola 2B), tutele derivanti dalla variante al PTCP in 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. Nel caso specifico, essendo l'ambito di nuovo insediamento, sia pur incluso nel territorio urbanizzato, sarebbe auspicabile una superficie permeabile pari al 35 % della superficie territoriale.

OSSERVAZIONE 3:

Si richiama la necessità di verificare il raggiungimento delle quote di permeabilità minime richieste dal PTCP considerato che l'ambito è di fatto un nuovo insediamento seppur all'interno del territorio urbanizzato.

Alla luce delle nuove Linee guida per migliorare la resilienza ai cambiamenti climatici negli interventi di rigenerazione urbana e Desealing, relative alle nuove pratiche urbanistiche indicate dalla Regione Emilia Romagna, si evidenzia che un'azione fondamentale da tenere in considerazione durante la progettazione degli spazi a parcheggio sono la progettazione di masse vegetali e filari alberati con chiome continue e contigue per la regolazione del calore, come anche la progettazione delle infrastrutture verdi e la connessione verde pubblico e privato al fine di assicurare suoli permeabili e vegetati, al fine di migliorare il benessere delle persone e perseguire le misure di adattamento climatico.

Infine si prende atto che la convenzione non viene modificata, confermando quella sottoscritta in data 02/08/2019 e prorogata di 5 anni, si evidenzia tuttavia che qualora si procedesse a nuovo convenzionamento, al fine di garantirne la coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, si rammentano le scadenze imposte dalla nuova legge urbanistica, in cui si 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 che essi siano convenzionati nei termini perentori per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, a pena di decadenza. Le convenzioni urbanistiche dovranno quindi indicare tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni, nonché tutti gli obblighi del soggetto attuatore derivanti dall'approvazione del piano.

3 VALUTAZIONE RISCHIO SISMICO

Rispetto alle valutazioni in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (art. 5, L.R. n. 19/2008), poiché la variante non apporta modifiche sostanziali, restando invariate sia le volumetrie di progetto che le destinazioni d'uso, si rimanda a quanto precedentemente espresso nel parere già in possesso dal Comune di Bologna allegato alla Delibera di Giunta Provinciale n.179 del 30/05/2006.

4 VALUTAZIONE AMBIENTALE (VALSAT)

L'art. 13 della L.R. 6/2009, integrando l'art. 5 della L.R. 20/2000, "valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani", introduce la necessità di operare una valutazione ambientale per i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul territorio derivanti dall'attuazione dei medesimi piani. Alla lettera b, comma 7 dello stesso articolo si dispone che la Provincia, oggi sostituita dalla Città Metropolitana, si esprima in qualità di Autorità Competente in merito alla valutazione ambientale nell'ambito delle osservazioni sul PUA, previa acquisizione delle osservazioni presentate e dei pareri degli enti competenti in materia ambientale.

Nel caso specifico la variante in oggetto non è stata sottoposta a procedura di VALSAT in applicazione dell'art. 5 comma 5 lettera c) della L.R. 20/2000 e s.m., come enunciato negli elaborati di variante, poiché le modifiche introdotte non incidono in modo significativo sulla localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previsti. La variante apporta modifiche esclusivamente agli usi, che comunque erano già consentiti dalle norme di Piano Particolareggiato originario, seppur identificati con le sigle del PRG '85 e distribuiti in lotti precisi. Con la presente variante ne sono state semplicemente ricalibrate le quantità, in relazione agli standard del comparto, mantenendo invariati i lotti, le dotazioni territoriali complessive e l'assetto complessivo del Piano.

Firmato:
Responsabile U.O.
Pianificazione Urbanistica
Ing. Mariagrazia Ricci

Firmato:
Referente per il Coordinamento
della pianificazione comunale
Arch. Maria Grazia Murru

Firmato:
Funzionario Tecnico U.O.
Pianificazione Urbanistica
Ing. Sabrina Massaia