



COMUNE DI BOLOGNA
Dipartimento Riqualificazione Urbana
Settore Piani e Programmi Urbanistici

21 novembre 2014

Oggetto: Variante Piano Operativo Comunale POC con valore di Piano Urbanistico Attuativo PUA (punto 4 art. 30, LR 20/2000).
Ambito in trasformazione n. 154 Aree Annesse Sud.
Istruttoria conclusiva per l'approvazione.

Ad integrazione dell'istruttoria tecnica redatta per l'adozione del Piano Operativo Comunale POC con valore di Piano Urbanistico Attuativo PUA (punto 4 art. 30, LR 20/2000) in oggetto, si precisa quanto segue.
In data 26 maggio 2014 con OdG n. 43 è stato adottato il Piano Operativo Comunale POC con valore di Piano Urbanistico Attuativo PUA delle aree annesse Sud - ambito in trasformazione . 154.

Successivamente tale POC-PUA è stato pubblicato e trasmesso alle Autorità Ambientali competenti e alla Provincia di Bologna.
Si fa presente che non sono pervenute osservazioni.

La Giunta Provinciale in data 18 novembre 2014 ha espresso valutazione positiva rispetto alla ValSat, condizionata all'integrazione della stessa in base alle riserve esposte e all'accoglimento dei pareri degli Enti competenti in materia ambientale.

Le proposte di controdeduzioni alle riserve della Provincia sono state in parte accolte di fatto in parte non accolte. Si riassumono le tre riserve e le relative proposte di controdeduzioni.

Nella prima riserva, la Provincia chiede di *verificare il soddisfacimento dello standard complessivo, escludendo dal conteggio la viabilità del comparto e le aree da considerarsi dotazioni ecologiche e di garantire che anche il sub-ambito individuato come primo stralcio attuativo abbia standard sufficienti, sia in termini di parcheggi pubblici che di verde attrezzato.*

La controdeduzione specifica che, ai sensi del RUE vigente e adottato, il POC-PUA in questione garantisce le dotazioni minime richieste e che la viabilità è stata conteggiata per la superficie relativa allo spazio di manovra. A tal proposito si propone di inserire nella ValSat (integrata in base all'accoglimento dei pareri degli Enti competenti) che la superficie adibita a parcheggio e relativi spazi di sosta non dovrà superare i 30 mq, come indicato al punto 1 dell'art. 38 del RUE.

Inoltre sono da considerarsi dotazioni anche le aree a verde non fruibili ai sensi della legge regionale 20/00.

Si precisa inoltre che il primo stralcio ha le dotazioni necessarie richieste.

Pertanto si considera accolta di fatto la riserva.

Nella seconda riserva, la Provincia chiede di aggiornare le valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale del comparto, considerando le importanti previsioni insediative contigue, tra cui quella della Fabbrica italiana contadina FICO.

Alla luce delle problematiche rilevate in relazione alle condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale, con particolare riferimento al tema della mobilità, al rumore ed alla difficoltà a reperire gli standard, si chiede di riconsiderare l'assetto del comparto anche in termini di riduzione del dimensionamento, al fine di assicurare il rispetto degli standard e dei parametri legati alla sostenibilità ambientale e territoriale del comparto.

La controdeduzione precisa che le valutazioni ambientali che hanno accompagnato la predisposizione del Poc con valore di Pua delle Aree Annesse Sud hanno tenuto conto delle previsioni insediative già approvate nell'intorno, come le Aree Ex Asam. Diversamente, non sono state considerate le nuove possibili previsioni urbanistiche derivanti da un eventuale esito positivo dell'Accordo di Programma inerente il progetto Fico, attualmente in discussione.

Inoltre la variante al Poc, con effetti e valore di Pua, adottata vuole conformare i diritti edificatori individuando in 83.500 mq di Su la capacità insediativa massima ammissibile nel comparto Aree annesse sud indicata nel PSC e fissata dall'Accordo procedimentale già sottoscritto.

Si propone pertanto di considerare parzialmente accolta di fatto e in parte di non accogliere la riserva.

Nella terza riserva la Provincia chiede di esplicitare i tempi entro i quali dovranno essere avviate la gara e l'inizio dei lavori del polo scolastico, indicando il soddisfacimento della I classe acustica.

Lo schema di convenzione prevede già in modo chiaro la successione temporale della realizzazione delle attrezzature: si specifica in modo puntuale quali siano gli impegni temporali richiesti benché non siano indicate date precise, in quanto non è possibile prevedere esattamente quando saranno accantonati esattamente gli oneri di urbanizzazione secondaria necessari per il plesso scolastico, oneri che sono legati all'effettivo titolo edilizio.

Si propone pertanto di considerare accolta di fatto la riserva.

Si specifica inoltre che la ValSat è stata integrata in base all'accoglimento dei pareri degli Enti competenti in materia ambientale.

Si confermano i carichi insediativi e gli usi previsti nel POC-PUA adottato.

Il PUA prevede la realizzazione delle seguenti quantità insediative:

- Su di progetto 83.500 mq dei quali:
 - 43.875 mq (circa 600 alloggi) a "residenza libera" (usi 1a, 1b)
 - 14.625 mq (circa 200 alloggi) ad "housing sociale" (ERS)
 - 25.000 mq ad usi direzionali (3a, 3b), commerciali (4b, 4c, 4d, 4e), ricettivi (5a, 5c), ricreativi (6b), servizi e attrezzature di interesse generale (7a, 7b, 7c).

Gli usi commerciali si riferiscono a massimo due singole medio grandi strutture di vendita (2.500 mq + 2.500 mq di Superficie di vendita), previsione compatibile col vigente Piano del Commercio Provinciale POIC.

Fermo restando la quota ERS (14.625 mq – circa 200 alloggi), è consentita la trasformazione di una quota di residenza libera (max 20.000 mq di Su) in usi non residenziali ammessi dal PUA (3a, 3b, 4b, 4c, 4d, 4e, 5a, 5b, 6b, 7a, 7b, 7c).

E' previsto un lotto fondiario (2X), con Sf=385 mq, riservato ad "usi pubblici" con uso specifico e quantità di Su da definirsi in seguito.

Il PUA è articolato in 5 Sub-Ambiti all'interno dei quali sono localizzati Blocchi Urbani Attuativi ai quali sono attribuite determinate capacità edificatorie (Su) ed usi insediabili, come da tabella che segue:

| SUB AMBITI TI | BLOCCO URBANO ATTUATI | Sup. fondiaria privata [mq] | SU totale [mq] | Su residenziale [mq] usi 1a/1b | Su non residenziale [mq] Usi 3a/3b/4b/4c/4d/4e/ 5a/5c/6a/7b/7c |
|----------------------|------------------------------|------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|---|
| 1 | 1A | 2.400 | 6.825 | 6.225 | 600 |
| | 1B | 7.430 | 3.750 | | 3.750 |
| | 1C | 3.205 | 3.750 | | 3.750 |
| | 1D | 855 | 2.000 | 2.000 | |
| 2 | 2A | 2.570 | 7.500 | 7.000 | 500 |
| | 2B | 2.465 | 6.400 | 6.000 | 400 |
| | 2C | 3.045 | 5.525 | 5.125 | 400 |
| | 2D | 1.210 | 3.450 | 3.300 | 150 |
| | 2E | 760 | 2.200 | 2.200 | |
| | 2F | 2.675 | 6.800 | 6.800 | |
| | 2G | 1.175 | 3.600 | 3.500 | 100 |
| | 2H | 1.500 | 2.000 | | 2.000 |
| 3 | 3A | 1.750 | 5.000 | | 5.000 |
| | 3B | 1.630 | 2.000 | | 2.000 |
| 4 | 4A | 2.715 | 5.200 | 4.700 | 500 |
| | 4B | 3.010 | 5.200 | 4.700 | 500 |
| | 4C | 800 | 2.100 | 2.100 | |
| | 4D | 2.220 | 3.450 | 3.100 | 350 |
| 5 | 5A | 4.845 | 6.750 | 1.750 | 5.000 |
| | totale | 46.260 | 83.500 | 58.500 | 25.000 |

Dotazioni e attrezzature

Il PUA prevede, a fronte della quantità di Su sopra definita (83.500 mq), la realizzazione delle seguenti dotazioni, che saranno realizzate dall'attuatore privato a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti:

| | |
|--|-----------|
| Parcheggi pubblici: | 29.550 mq |
| Verde pubblico: | 31.660 mq |
| Verde pubblico già realizzato (Meraville): | 16.920 mq |
| Viabilità: | 25.875 mq |
| Lotto fondiario "usi pubblici" (2X) | 385 mq |

TOTALE 104.390 mq

Le dotazioni territoriali previste dal PUA soddisfano le richieste minime indicate dall'art. 116 del RUE relativamente a nuovi insediamenti attuabili con PUA.

In particolare la dotazione di PU prevista soddisfa complessivamente anche la maggiore quota conseguente all'eventuale trasformazione di 20.000 mq da residenza

ad altri usi.

(Nota: considerato che l'intervento viene realizzato all'interno del vigente PIP, all'interno del quale sono state realizzate e cedute attrezzature eccedenti lo standard minimo richiesto dalle norme nella misura di 16.920 mq, ferma restando la quantità di aree oggetto di cessione sopra determinata, è possibile prevedere, all'interno del comparto AASud, la destinazione di dette aree, oltre che ad attrezzature e spazi collettivi, anche a dotazioni ecologiche ambientali o a infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, garantendo comunque lo standard complessivo richiesto dalla norma per l'intero PIP.)

Il PUA conferma la previsione della realizzazione delle seguenti attrezzature, che saranno realizzate dall'attuatore privato a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti:

- nuova Caserma Carabinieri all'interno del Parco Mitilini-Moneta-Stefanini, già area comunale destinata a dotazioni pubbliche (lotto fondiario di circa 1.200 mq, Su di circa 940 mq);
- nuova scuola Nido-Infanzia in area comunale all'interno dell'ambito 149 – via Pioppe (lotto fondiario di circa 4.643 mq, Su di circa 856,20 mq per le due sezioni Nido e due sezioni Materna).

Il Piano Operativo Comunale con valore di Piano Urbanistico Attuativo è composto dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa, comprensiva del documento programmatico per la qualità urbana
- Scheda norma
- Scheda ValSAT (documento controdedotto)
- Studio geologico e sismico
- Relazione finanziaria
- Appendice composta da:
 - Accordo Territoriale relativo agli assetti territoriali, urbanistici ed infrastrutturali del polo funzionale del "Caab")
 - Accordo Procedimentale ai sensi dell'art. 11 L.n. 241/90 per la definizione di adeguati livelli di coordinamento relativi agli assetti da prevedere fra le aree annesse sud e l'ambito Pioppe
 - Tavola 1 "Interventi edilizi, urbanistici, di valorizzazione commerciale" - estratto
 - Elenco elaborati del PUA
- Tavola dei vincoli
- Tavola 1 "Interventi edilizi, urbanistici, di valorizzazione commerciale".

Piano Urbanistico Attuativo:

- 00 Elenco Documenti fascicolo

QUADRO CONOSCITIVO, DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO DELLE AREE

- S1 Aree da assoggettare a piano – planimetria aerofotogrammetria su base ctc e fotografia aerea scale 1:5000 –1:2000;
- S2a RUE, PSC, POC, ACCORDO TERRITORIALE 1:2000
- S2b Estratti dal PSC – Vincoli e tutele fascicolo
- S3 Individuazione della proprietà da documentazione catastale 1:2000
- S4 Visure catastali fascicolo
- S5 Rilievo topografico 1:1000
- S5a Rilievo topografico al 500 1:500
- S5b Rilievo topografico al 500 1:500

- S5c Rilievo topografico al 500 1:500
- S6 Rilievo fotografico e aerofotografico fascicolo
- S7 Rilievo reti tecnologiche pubbliche esistenti _FOGNATURE 1:1000
- S8 Reti tecnologiche pubbliche esistenti_ GAS, ACQUA, TELERISCALDAMENTO 1:1000
- S9 Rilievo reti tecnologiche pubbliche esistenti _ELETTRODOTTI, ILLUMINAZIONE PUBBLICA, TELEFONIA 1:1000

PROGETTO

- P1 Relazione generale di progetto e delle dotazioni territoriali fascicolo
- P2 Relazione specialistica reti impiantistiche fascicolo
- P3 Inquadramento territoriale foto aerea
- P4 Planivolumetrico di sintesi 1:1000
- P5 Usi previsti e ripartizione della Su 1:2000
- P6 Dotazioni territoriali di progetto 1:2000
- P7 Sub Ambiti funzionali di attuazione 1:2000
- P8 Verifica vincoli aeroportuali 1:2000
- P9 Planimetria Piano Terra 1:1000
- P10 Profili generali d'ambito 1:1000
- P11a Schemi tipologici di riferimento - Blocchi 2A (funzione residenziale) 1:200
- P11b Schemi tipologici di riferimento - Blocco 3A (funzione ricettiva) 1:200
- P11c Schemi tipologici di riferimento - Blocchi 1B e 1C (piastra commerciale Fanin) 1:500
- P11d Schemi tipologici di riferimento - Edifici pubblici di coordinamento extra comparto:
caserma e plesso scolastico (nido-infanzia) 1:200:
- P11e Relazione tecnica descrittiva Edifici pubblici (caserma e scuola) – Stima parametrica fascicolo
- P12 Norme tecniche di attuazione fascicolo
- P13 Computo Metrico Estimativo - Quadro Tecnico Economico fascicolo
- P14 Schema di convenzione fascicolo
- P15 Conteggio indicativo Contributo di Costruzione da tabellari (oneri urbanizzazione primaria, oneri urbanizzazioni secondarie, costo di costruzione) fascicolo
- P16 Regole relative ai Blocchi Urbani Attuativi 1:1000
- P17 Eventuali protezioni acustiche (barriere). Ipotesi localizzative. Fascicolo
- P18 Plastico di studio e viste tavola
- P19 Piano della comunicazione fascicolo

DOTAZIONI TERRITORIALI

- D1 Mobilità (classificazione strade, sistema parcheggi, percorsi ciclabili, pedonali) e Sezioni stradali 1:2000 -1:200
- D2 Sistema del verde: vegetazione, percorsi, abaco degli arredi, specie arboree 1:1000
- D2a Sistema del verde: specie esistenti e alberi da abbattere 1:1000-1:2000
- D2b Sistema del verde: schede descrittive specie arboree fascicolo
- D2c Sistema del verde: tavola di inquadramento territoriale 1:5000
- D3a Reti: gas 1:1000
- D3b Reti: acqua 1:1000
- D4 Reti: Illuminazione pubblica 1:1000
- D5a Reti: Enel in MT 1:1000
- D5b Reti: Enel in BT 1:1000
- D6 Reti: Telecomunicazioni 1:1000
- D7 Rete fognature per acque bianche e nere 1:1000 -1:2000
- D8 Rete fognature: particolari costruttivi tipo 1:20-1:25-1:100

- D9 Bacino di laminazione 1:50-1:100-1:250
- D9.1 Bacino di laminazione: tavola dimostrativa del calcolo della superficie impermeabilizzata equivalente 1:1000
- D10 Relazione sistema integrato di raccolta-riciclo e smaltimento della risorsa idrica fascicolo
- D11 Abaco dei materiali 1:1000
- D12a Sistema raccolta rifiuti solidi urbani 1:1000
- D12b Relazione Sistema raccolta rifiuti solidi urbani fascicolo

OPERE DI URBANIZZAZIONE - PROGETTO DEFINITIVO RELATIVO AL SUB AMBITO 1

- OU Master Plan Generale Opere di Urbanizzazioni primarie e SubAmbiti OU 1:1000
- OU1 Sub ambito 1: Opere Urbanizzazione primarie - Progetto risoluzione interferenze -Planimetria generale 1:500
- OU2 Sub ambito 1: Opere Urbanizzazione primarie - Planimetria sovrapposizione reti 1:500
- OU3 Sub ambito 1: Planimetria generale 1:500
- OU3a Sub ambito 1: Sezioni stradali con indicazioni dei sottoservizi (AA'-BB'-CC'-DD') 1:20
- OU3b Sub ambito 1: Sezioni stradali con indicazioni dei sottoservizi (EE'-FF'-GG'-HH') 1:20
- OU4 Sub ambito 1: Relazione descrittiva e specialistica fascicolo
- OU1 -M Sub ambito 1: Planimetria e classificazione strade 1:500
- OU1 -V Sub ambito 1: Sistema del verde - Planimetria 1:500
- OU1 -GA Sub ambito 1: Rete Gas e Acqua - Relazione tecnica specialistica -
- OU2 -GA Sub ambito 1: Rete Gas e Acqua -Planimetrie 1:500
- OU3 -GA Sub ambito 1: Rete Gas e Acqua -Sezioni e particolari 1:500
- OU1 -PI Sub ambito 1: Rete Illuminazione pubblica - Relazione tecnica specialistica e Calcoli Illuminotecnici -
- OU2 -PI Sub ambito 1: Rete Illuminazione pubblica - Planimetrie, sezioni e particolari 1:500
- OU1 - E Sub ambito 1: rete Enel in MT - BT - Relazione tecnica specialistica -
- OU2 - E Sub ambito 1: Rete Enel in MT - Planimetrie e Sezioni 1:500
- OU3 - E Sub ambito 1: Rete Enel in BT - Planimetrie e Sezioni 1:500
- OU1 - T Sub ambito 1: rete Telecomunicazioni - Relazione tecnica specialistica -
- OU2 - T Sub ambito 1: Rete Telecomunicazioni - Planimetrie e Sezioni 1:500
- OU1 -F Sub ambito 1: Rete Fognatura per acque bianche e nere - Relazione tecnica specialistica
- OU2 -F Sub ambito 1: Rete Fognatura per acque bianche e nere - Planimetria 1:500
- OU3 -F Sub ambito 1: Rete Sistema di Raccolta acque meteoriche - Planimetria 1:500
- OU4 -F Sub ambito 1: Rete Fognatura: particolari costruttivi tipo 1:20-1:25-1:100

STUDIO DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

- V1 Studi Ambientali fascicolo
- V2a Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno fascicolo
- V2b Relazione sismica di III livello fascicolo
- V3 Studio acustico fascicolo
- V4 VALSAT del PUA fascicolo

Parte integrante della presente istruttoria sono:

1. Proposta di controdeduzioni alle riserve della Provincia, che contiene anche l'obbligo di recepire, in fase esecutiva, le prescrizioni di dettaglio indicate nei pareri pervenuti;

2. Dichiarazione di sintesi della ValSat, che contiene in allegato, l'elenco dei pareri delle Autorità Ambientali: Ausl, Bonifica Renana, ARPA, Soprintendenza Archeologica;
3. Delibera Giunta Provinciale n. 440 del 18/11/2014.

Conclusioni

Vista la ValSat modificata con l'accoglimento dei pareri degli Enti competenti in materia ambientale;

Vista la dichiarazione di sintesi della ValSat;

Formulate le controdeduzioni alle riserve provinciali;

Non rilevando elementi ostativi di rilievo, si propone di procedere all'approvazione POC-PUA in oggetto, fatto salvo il parere del Direttore del Settore.

Il tecnico incaricato (ing. Irene Sensi)

Il tecnico incaricato (geom. Ramona Cini)

Si propone al Direttore (arch. Francesco Evangelisti) per il seguito.

Il Responsabile del Procedimento
Dott. Davide Fornalè

21 novembre 2014

Vista l'istruttoria che precede, valutate le proposte contenute, nulla osta a procedere con l'approvazione del POC-PUA.

Il Direttore
(arch. Francesco Evangelisti)