



Piani e Progetti Urbanistici

P.G. N.: 210700/2017
N. O.d.G.: 250/2017
N. Archivio: 57
Data Seduta Giunta : 13/06/2017
Data Seduta Consiglio : 03/07/2017
Data Pubblicazione : 05/07/2017
Data Esecutività : 03/07/2017

Immediatamente Esecutivo

Oggetto: PARCO AGROALIMENTARE DI BOLOGNA ADOZIONE DI UN PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) CON VALORE ED EFFETTI DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) IN VARIANTE AL PIANO VIGENTE DI CUI ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA APPROVATO CON DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE N . 18 DELL'8 FEBBRAIO 2016.

- Delibera di Consiglio -

Informazioni Iter

Sottoscrizioni e Pareri

Contabilità

Commissioni

Dati di Lavoro

Timbro Digitale della Delibera

Timbro Digitale del Parere

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione

IL CONSIGLIO

Premesso che:

- all'interno del Centro Agroalimentare di Bologna è in corso di realizzazione il progetto F.I.CO. (Fabbrica Italiana Contadina) - Parco agroalimentare di Bologna - nato dall'idea di CAAB Scpa, società partecipata dal Comune di Bologna che gestisce il mercato agro – alimentare all'ingrosso, di ampliare l'attività già svolta e valorizzare gli immobili e le aree del Centro; a tale scopo il Comune di Bologna con deliberazione consigliare O.d.G. n. 365/2013 del 1 luglio 2013 P.G. n. 142976/2013 dava l'assenso all'ampliamento dell'oggetto sociale della società stessa e all'apporto da parte di CAAB Scpa degli immobili interessati dal progetto in un Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso denominato "Fondo Parchi Agroalimentari italiani", composto da due comparti (comparto A e comparto B), costituito e gestito da Prelios SGR SpA società di gestione del risparmio selezionata da Caab a seguito di procedura di gara;

- sono pertanto già in corso gli interventi che porteranno a creare, all'interno delle aree già a disposizione di detta società, il contenitore nel quale raccogliere e concentrare le eccellenze dell'enogastronomia italiana, in un mix di trasformazione, produzione, commercializzazione e somministrazione di prodotti alimentari, che intende diventare la struttura di riferimento per la divulgazione e la conoscenza dell'agroalimentare italiano;

- in virtù delle previsioni di cui agli artt. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e 40 della L.R. n. 20 del 2000, il Consiglio Comunale dava il proprio assenso alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, con deliberazione P.G. n. 209403/2015, O.d.G. n. 266/2015, del 17/07/2015, e a seguito dell'azione integrata e coordinata dei soggetti pubblici e privati coinvolti - Regione Emilia-Romagna, Città Metropolitana di Bologna, Comune di Bologna, CAAB SCPA e Prelios SGR SpA, si addiveniva alla sua sottoscrizione e successiva approvazione da parte del Presidente della Giunta Regionale con decreto n. 18 del 08 febbraio 2016;

- detto decreto determinava, tra l'altro, la modifica degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica di livello metropolitano (PTCP e POIC) e comunale (PSC) comportando altresì l'approvazione di un Piano Operativo Comunale (POC) con effetti e valore di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in variante al Piano Insediamenti Produttivi (PIP) all'epoca vigente;

- successivamente, in data 01/04/2016, ai sensi della L.R. n. 20/2000 e in ossequio alle previsioni di cui all'accordo citato, Comune di Bologna e soggetti attuatori, sottoscrivevano la convenzione Rep. n. 75910/2016 a ministero del Notaio Federico Rossi;

- in data 08 luglio 2016, con nota P.G. n. 235269/2016, la suddetta società rappresentava al Comune l'esigenza insorta di dotare il Parco di una struttura ricettiva all'interno dell'edificio denominato "piattaforma ex Florovivaistico" nel sub-comparto 3 del Poc "Parco agroalimentare di Bologna";

- la proposta pervenuta veniva inserita nell'Ordine del Giorno dei lavori del Collegio di vigilanza riunitosi il 19/09/2016 (organismo istituito con l'art. 9 del predetto Accordo di Programma con il compito di operare un costante monitoraggio sulla corretta attuazione del programma di interventi approvato);

- il Collegio, composto da rappresentanti degli Enti territoriali firmatari dell'accordo e da un rappresentante dei soggetti attuatori del Progetto, non rinveniva la necessità di sottoporre la proposta presentata alla valutazione integrata e coordinata dei soggetti firmatari dall'accordo, ritenendo sufficiente la valutazione della stessa su scala comunale; demandava, pertanto, ai competenti uffici comunali l'elaborazione di una variante al Poc vigente a mezzo approvazione di un nuovo POC con valore ed effetti di Pua che tenga conto della nuova proposta avanzata dalla società (art. 34 della L.R. n. 20/2000);

Considerato che:

- l'ambito territoriale di riferimento è definito dalla pianificazione metropolitana e comunale "Polo Funzionale", vale a dire ambito nel quale sono concentrate funzioni o servizi ad alta specializzazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa, della mobilità e della logistica, caratterizzati dalla forte attrattività di persone e merci e da un bacino d'utenza di carattere sovracomunale;

- nello specifico, il complesso di aree identificato come CAAB è riconosciuto dal PTCP come Polo Funzionale Integrato, in cui sono già insediate numerose funzioni di gravitazione metropolitana (il Centro Agro Alimentare Bolognese - CAAB, la

Facoltà di Agraria, il parco commerciale di Città scambi "Meraville", il complesso direzionale "Business Park") e altre sono di prossimo insediamento; il PTCP riconosce che il Polo Funzionale "CAAB" per l'estensione territoriale, il numero e la specializzazione delle funzioni localizzate o previste, per le rilevanti capacità edificatorie potenziali e per il buon livello di accessibilità, risulta l'ambito a maggiore vocazione insediativa per funzioni di eccellenza di rango metropolitano;

- la funzione turistico – ricettiva proposta è meritevole di attenzione poiché si innesta in un più generale processo di rinnovamento degli spazi del Parco completando l'azione di adeguamento delle strutture esistenti alle nuove funzioni;

- detto cambio di destinazione d'uso dell'immobile denominato "ex Florovivaistico" non modifica il carico insediativo dell'ambito determinando una valutazione degli effetti degli impatti limitata alla scala comunale senza necessità di avviare un nuovo procedimento di approvazione di un Accordo di Programma;

- la funzione turistico ricettiva non è esclusa dal Ptcp e dagli indirizzi del Psc vigenti per l'Ambito in questione, ma l'uso 5a "accoglienza in strutture ricettive e alberghiere di cui alla L.R. n. 16/2004 con esclusione delle attività individuate nella categoria funzionale residenziale" non è tra gli usi previsti dalla Scheda Norma del Poc attualmente vigente, pertanto è necessario procedere a suo adeguamento;

Richiamato l'art. 34 della L.R. n. 20/2000 che disciplina il procedimento per l'elaborazione e approvazione del Poc e delle sue modifiche;

Atteso che:

- i proponenti Prelios SGR Spa e CAAB Scpa con nota P.G. n. 413180/2016 hanno promosso l'avvio del procedimento di Variante al Poc vigente presentando i relativi elaborati;

- ai sensi dell'art. 14 comma 1 della L. n. 241/1990 è stata indetta e convocata una Conferenza di Servizi istruttoria, come da verbali in atti al Settore Piani e Progetti Urbanistici, per effettuare l'esame contestuale degli interessi coinvolti nel procedimento in oggetto a cura dei competenti uffici e servizi;

- la Conferenza si è conclusa positivamente il 27/03/2017;

- sono pervenuti i pareri favorevoli con prescrizioni di:

- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna, Modena, Reggio - Emilia e Ferrara (P.G. n. 108075/2017);
- ARPAE Sezione Provinciale di Bologna (P.G. n. 108783/2017);
- Azienda USL di Bologna (P.G. n. 109072/2017);

- gli elaborati progettuali sono stati adeguati a cura dei proponenti alle richieste di integrazione formulate da Azienda USL di Bologna, Settore Mobilità Sostenibile e Infrastrutture e Settore Ambiente ed Energia del Comune di Bologna e sono stati trasmessi nei termini fissati al Settore Piani e Progetti Urbanistici;

- le prescrizioni fornite dal Settore Ambiente ed Energia del Comune di Bologna sono incluse come misure di sostenibilità nella Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSat) del Poc;

- la VALSAT della variante in oggetto ha confermato la sostenibilità del nuovo uso;

- nell'ambito del procedimento di Variante urbanistica, una volta acquisiti i pareri degli Enti e una volta acquisita la relazione istruttoria di ARPAE SAC, la Città metropolitana potrà esprimersi compiutamente in merito ad eventuali osservazioni e potrà formulare riserve e il proprio Parere motivato in tema di VAS/VALSAT;

- la riqualificazione complessiva degli spazi conseguita al progetto F.I.CO. richiede la realizzazione di opere di mitigazione e compensazione ambientale per le quali sono previsti monitoraggi periodici anche dopo l'apertura al pubblico del Parco al fine di verificare la necessità di azioni correttive;

Valutato che:

- l'attuazione del progetto, come integrato dalla proposta recentemente pervenuta, richiede, pertanto, la variazione dello strumento urbanistico vigente al fine di prevedere nell'ambito del polo funzionale CAAB anche la funzione turistica-ricettiva individuando a tal fine la piattaforma "ex Florovivaistico", localizzata nel sub-comparto 3 del Poc vigente, cui è assegnata una superficie utile (Su) di 12.197 mq;

- con l'occasione, stante l'erronea superficie utile riportata nella Scheda Norma del POC per l'immobile c.d. Piattaforma Surgelati compreso nel sub-comparto 5 "Magazzini Surgelati" che risulta essere, come rilevato in occasione delle operazioni di stima del valore di cessione dello stesso, di mq 4.876 anziché mq 5.912 , si rettifica la relativa Scheda Norma e i relativi Elaborati e si procede alla ricollocazione della superficie di mq 1.036 nel sub-comparto 6 "Nuovo insediamento produttivo-logistico agroalimentare" poiché si ritiene che le capacità insediative attribuite agli altri sub-comparti già soddisfano le esigenze di riqualificazione del polo funzionale in oggetto;

- la variante comporta una riduzione dei parcheggi pertinenziali e un aumento del verde pubblico e dei parcheggi pubblici; tale modifica è compatibile con il processo di ristrutturazione e adeguamento del sistema delle dotazioni interne al comparto Area CAAB avviato con il progetto F.I.CO. in quanto già nel Piano vigente è prevista la realizzazione di PU Parcheggi Pubblici, VP Verde Pubblico, PE parcheggi pertinenziali in misura maggiore rispetto a quanto dovuto ai sensi di legge;

- rimangono invariate nella sostanza le opere pubbliche da realizzarsi all'interno e fuori del perimetro del PUA nonchè le opere di mitigazione, pertanto i relativi progetti definitivi non vengono modificati, fermo restando che le variazioni verranno recepite in sede di progettazione esecutiva per la presentazione dei relativi permessi di costruire o loro varianti;

Preso atto che:

- la presente variante al Piano Operativo Comunale ha effetti e valore anche di Piano Urbanistico Attuativo, ai sensi del comma 4 dell'art. 30 della L.R. n. 20/2000 e dell'art. 87 comma 2 del RUE al fine di programmare "la contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità", anche in deroga ai normali limiti temporali del POC";

- l'attuazione del PUA avverrà per sub-comparti, per ciascuno dei quali vengono specificate le quantità edificatorie massime previste e gli usi ammessi; il bilancio delle dotazioni territoriali è riferito all'intero comparto Area CAAB oggetto di variante;

- il POC si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione,
- Norme,
- Tavola di inquadramento,
- Relazione sulla fattibilità economica e finanziaria e Cronoprogramma,
- Documento programmatico per la qualità urbana,
- Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valasat),
- Schede dei vincoli,
- Tavola dei vincoli - Foglio 15
- Tavola dei vincoli - Foglio 16
- Relazione ambientale,

- è stata predisposta la "Sintesi non Tecnica" da depositare ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006;

- il PUA si compone degli elaborati di cui all'elenco allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

- tra gli elaborati è compreso lo schema della convenzione urbanistica che integra e modifica la convenzione attuativa sottoscritta in data 1 aprile 2016, che continua a regolare tempi e modi di attuazione del Piano e rimane valida tra le parti per quanto non espressamente modificato ;

- di detti elaborati è stata realizzata copia su supporto magnetico, riproducibile e non modificabile, posta in atti al presente provvedimento, che viene ivi approvata, quale passaggio indispensabile per la sua diffusione, anche attraverso il sito web del Comune di Bologna e dei servizi internet del Sistema Informativo Territoriale (SIT) ed alla quale è attribuita efficacia amministrativa;

Dato atto che :

- il Responsabile del procedimento è individuato nella persona del Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici, Arch. Francesco Evangelisti;

- il Piano adottato verrà depositato per la libera consultazione presso la sede comunale che verrà indicata nell'avviso di avvenuta adozione dello stesso e, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 20/2000, come modificata e integrata dalla L.R. n. 6/2009,

trasMESSO ai soggetti competenti in materia ambientale per acquisirne il parere e alla Città Metropolitana che, in veste di Autorità competente, si esprimerà in merito alla valutazione ambientale nell'ambito delle riserve al piano adottato previa acquisizione delle osservazioni presentate; la Città Metropolitana potrà, formulare riserve relativamente a previsioni del piano adottato in contrasto con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore;

- le procedure di deposito, pubblicazione, partecipazione e consultazione previste dall'art. 34 della L.R. n. 20/2000 sostituiscono ad ogni effetto gli analoghi adempimenti previsti ai fini della valutazione ambientale;

- ai sensi del vigente Regolamento sul Decentramento, con nota P.G. n. 151201/2017 è stato chiesto il parere del Quartiere competente per territorio, Quartiere San Donato - San Vitale, il quale si è espresso favorevolmente nella seduta del 14/06/2017 con atto PG n. 207731/2017 e quanto osservato o richiesto dallo stesso sarà valutato in fase di approvazione insieme alle controdeduzioni alle eventuali altre osservazioni che perverranno durante il periodo di deposito del Piano adottato;

- è stata acquisita l'attestazione di conformità prevista dall'art. 19 (Carta unica del territorio e tavola dei vincoli) della L.R. n. 20/2000, espressa dal Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici; si dà atto che è in corso il procedimento di approvazione del progetto di "Potenziamento del sistema Tangenziale di Bologna - Interventi di completamento della rete viaria di adduzione. 'Lungosavena lotto 3' 'Intermedia di Pianura' ", per il quale attualmente opera il regime di salvaguardia, che potrebbe determinare un adeguamento delle Tavole;

- ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs n. 33/2013 la presente deliberazione è pubblicata sul sito www.comune.bologna.it nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio;

Dato atto, altresì, che:

- la presente deliberazione comporterà riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente (art. 8 della convenzione del 01/04/2016 per le opere da realizzare e art. 7 dell'Accordo di Programma per i tempi di esecuzione), ma detti riflessi non sono stati valutati nel bilancio di previsione poiché l'obbligazione giuridica sorgerà al momento del rilascio del permesso di costruire e quindi, stante la durata decennale della convenzione sottoscritta il 01/04/2016, anche in esercizi successivi al triennio; per tale motivo si procederà per tempo all'adeguamento dei relativi strumenti di programmazione per il valore corrispondente al costo effettivo delle opere realmente realizzate;

- Preso atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, così come modificato dal D.L. n. 174/2012, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Piani e Progetti Urbanistici e in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile dell'Area Risorse Finanziarie;

VISTA la L.R. n. 20/2000 e ss.m.m. e i.i.;

Su proposta del Settore Piani e Progetti Urbanistici, congiuntamente al Dipartimento Riqualificazione Urbana;

Sentita la Commissione Consiliare competente;

DELIBERA

per le motivazioni sopra espresse, che qui si intendono integralmente richiamate di:

1. **ADOTTARE**, ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. n. 20/2000, il POC con valore ed effetti di PUA in variante al Piano vigente approvato dal Presidente della Giunta Regionale con decreto n. 18 del 08 febbraio 2016;

2. **DARE ATTO** che il Poc si compone degli elaborati elencati in premessa e il PUA degli elaborati indicati nell'elenco allegato; gli elaborati sono in atti al presente provvedimento su supporto informatico (CD);

3. **DARE ATTO** che, tra gli elaborati costituenti la variante è compreso lo schema della convenzione urbanistica modificativa di quella approvata Rep. n. 75910/2016 a ministero del Notaio Federico Rossi, allegato quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

4. **DARE ATTO** che è stato predisposto il documento Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat);

5. **DARE ATTO** che la Sintesi non Tecnica sono allegati quale parte integrante della delibera;

6. **DISPORRE** che il Responsabile del procedimento, individuato nel Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici, provveda per ogni atto conseguente necessario alla conclusione del procedimento che condurrà all'approvazione del Piano;

7. **DARE ATTO** che dell'avvenuta adozione del Piano e della sede e termini del deposito verrà dato avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione per consentire a chiunque di prenderne visione del Piano e formulare osservazioni;

8. **DARE ATTO** che, contemporaneamente al deposito, la documentazione costituente il Piano di cui trattasi verrà trasmessa alla Città Metropolitana e alle Autorità Ambientali individuate ai sensi dell'art. 5 e dell'art. 34 della L.R. n. 20/2000, come modificata e integrata dalla L.R. n. 6/2009;

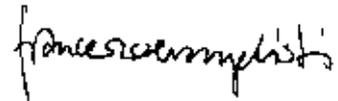
Infine, con votazione separata,

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi

dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267.

Il Direttore del Settore
Francesco Evangelisti



Il Capo Dipartimento
Marika Milani



Documenti allegati (parte integrante):



Elenco ELABORATI.pdf SintesiNonTecnicaValsat.pdf schema di convenzione.pdf

Documenti in atti :



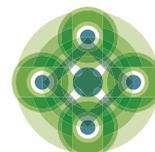
02-R75910-001- convenzione 01 aprile 2016.pdf AdP FICo.pdf

ELABORATI DISPONIBILI SU CD



Comune di Bologna

Dipartimento Riqualificazione Urbana
Settore Piani e Progetti Urbanistici
Direzione
piazza Liber Paradisus 10
Torre A, piano 9
40129, Bologna
051 219 5636
francesco.evangelisti@comune.bologna.it



Sostenibilità
è Bologna

Oggetto: Strumento urbanistico digitale:
“Parco Agroalimentare di Bologna”: Adozione di un Piano Operativo Comunale (POC) con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in variante al Piano vigente di cui all'Accordo di Programma approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 18 dell' 8 febbraio 2016.

ELENCO ELABORATI (allegato alla delibera PG 210700/2017)

N.	nome file (comprensivo di percorso completo)	nome documento analogico (come approvato in delibera)
1	Variante Poc-Pua\ 01_VariantePOCPUA_PAB_Relazione_adoz.pdf	Relazione
2	Variante Poc-Pua\ 02_VariantePOCPUA_PAB_Norme_adoz.pdf	Norme
3	Variante Poc-Pua\ 03_VariantePOCPUA_PAB_Tavola_adoz.pdf	Tavola di inquadramento
4	Variante Poc-Pua\ 04_VariantePOCPUA_PAB_RelazEconomFinanz_adoz.pdf	Relazione sulla fattibilità economica e finanziaria e Cronoprogramma
5	Variante Poc-Pua\ 05_VariantePOCPUA_PAB_DPQU_adoz.pdf	Documento programmatico per la qualità urbana
6	Variante Poc-Pua\ 06_VariantePOCPUA_SAB_Valsat_adoz.pdf	Valsat
7	Variante Poc-Pua\ 07_VariantePocPua_PAB_SchedeVincoli_adoz.pdf	Schede dei vincoli
8	Variante Poc-Pua\ 08_VariantePocPua_PAB_TAV_VINCOLI_15_adoz.pdf	Tavola dei vincoli – foglio 15
9	Variante Poc-Pua\ 08_VariantePocPua_PAB_TAV_VINCOLI_16_adoz.pdf	Tavola dei vincoli – foglio 16
10	Variante Poc-Pua\ 00_RelazioneAmbientale_ProgettoMeridiana-2017.pdf	Relazione ambientale
11	Variante Poc-Pua\ Elaborati variante Pua\ A. Relazione illustrativa – Variante 2017	A. Relazione illustrativa – Variante 2017



Comune di Bologna

Dipartimento Riqualificazione Urbana

Settore Piani e Progetti Urbanistici

Direzione

	A_RELAZIONE-2017.pdf	
12	Variante Poc-Pua\Elaborati variante Pua\ B_NTA_2017.pdf	B. Norme di attuazione – Variante 2017
13	Variante Poc-Pua\Elaborati variante Pua\ C_Modifiche-Convenzione-2017.pdf	C. Proposte di modifica alla convenzione – Variante 2017
14	Variante Poc-Pua\Elaborati variante Pua\ D_Dotazioni-2017.pdf	D. Verifica delle dotazioni – Variante 2017
15	Variante Poc-Pua\Elaborati variante Pua\ E_Piano_Comunicazione_2017.pdf	E. Piano della comunicazione – Variante 2017
16	Variante Poc-Pua\Elaborati variante Pua\ F_DocCatastale-2017.pdf	F. Documentazione catastale – Variante 2017
17	Variante Poc-Pua\Elaborati variante Pua\ G_Relazione_geologica-2017.pdf	G. Relazione geologica. Microzonazione sismica – Variante 2017
18	Variante Poc-Pua\Elaborati variante Pua\ H_CompatibilitaAcustica-2017.pdf	H. Studio di compatibilità acustica – Variante 2017
19	Variante Poc-Pua\Elaborati variante Pua\ TAV1_PUA_vigente_2017.pdf	Tav. 1. Planimetria Stato di fatto – Variante 2017
20	Variante Poc-Pua\Elaborati variante Pua\ TAV2_pla_catasto_2017.pdf	Tav. 2. Planimetria Catastale – Variante 2017
21	Variante Poc-Pua\Elaborati variante Pua\ TAV3_stralcio_PSC_RUE_POC_2017.pdf	Tav 3. Inquadramento urbanistico: Psc, Rue, e Poc – Variante 2017
22	Variante Poc-Pua\Elaborati variante Pua\ TAV4_inquadrimento_territoriale_2017.pdf	Tav. 4. Inquadramento territoriale – Variante 2017
23	Variante Poc-Pua\Elaborati variante Pua\ TAV5_pla_generale_2017.pdf	Tav. 5. Planimetria Variante 2016 – Variante 2017
24	Variante Poc-Pua\Elaborati variante Pua\ TAV6_sub_comparti_2017.pdf	Tav. 6. Individuazione dei sub-comparti: usi e superfici utili ammessi – Variante 2017
25	Variante Poc-Pua\Elaborati variante Pua\ TAV7a_dotazioni_territoriali_2017.pdf	Tav. 7a. Dotazioni territoriali – Variante 2017
26	Variante Poc-Pua\Elaborati variante Pua\ TAV7b_sintesi_dotazioni_territoriali_2017.pdf	Tav. 7b. Sintesi delle dotazioni territoriali – Variante 2017
27	Variante Poc-Pua\Elaborati variante Pua\ TAV8_dot_extra_amb_2017.pdf	Tav. 8. Dotazioni territoriali extra ambito – Variante 2017
28	Variante Poc-Pua\Elaborati variante Pua\ TAV9_permeabilita_2017.pdf	Tav. 9. Permeabilità delle aree – Variante 2017
29	Variante Poc-Pua\Elaborati variante Pua\ TAV10_rete_fognaria_2017.pdf	Tav. 10. Reti fognarie: confronto stato di fatto – variante – Variante 2017
30	Variante Poc-Pua\Elaborati variante Pua\ TAV11_reti_idriche_2017.pdf	Tav. 11. Reti idriche: confronto stato di fatto – variante – Variante 2017



Comune di Bologna

Dipartimento Riqualificazione Urbana

Settore Piani e Progetti Urbanistici

Direzione

Bologna,

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Francesco Evangelisti

documento firmato digitale

COMUNE DI BOLOGNA
VARIANTE 2017 AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) /
PIANO PARTICOLAREGGIATO
DI INIZIATIVA PRIVATA “PARCO AGROALIMENTARE DI
BOLOGNA”
SCHEMA DI CONVENZIONE INTEGRATIVA DELLA
CONVENZIONE REP. n. 75910/2016 DEL 1 APRILE 2016.

Il giorno del mese dell'anno, in Bologna, Piazza Liber Paradisus 10, negli uffici comunali, davanti a me sono comparsi i signori:

....., che qui interviene in nome e per conto del Comune di Bologna (C.F. 01232710374), nato a, domiciliato per la sua carica in Bologna, Piazza Liber Paradisus, 10, delegato con atto del Direttore del Settore in data, P.G. n....., ordinanza sindacale

e

....., in qualità di legale rappresentante di CAAB Scpa, proprietario superficiario di aree situate nel Comune di Bologna, comprese nel Piano Urbanistico Attuativo (PUA) “Parco agroalimentare di Bologna”;

....., in qualità di legale rappresentante di PRELIOS SGR SpA, gestore del Fondo Immobiliare PAI - Parco Agroalimentari Italiani, titolare del diritto di superficie di aree situate nel Comune di Bologna, comprese nel Piano urbanistico Attuativo (PUA) “Parco agroalimentare di Bologna”; di seguito denominati soggetti attuatori;

PREMESSO CHE

- in data 01/04/2016, ai sensi della L.R. n. 20/2000 e in ossequio alle previsioni di cui all'Accordo di Programma approvato dal Presidente della Giunta Regionale con decreto n. 18 del 08 febbraio 2016, Comune di Bologna e i soggetti attuatori di cui sopra

sottoscrivevano la convenzione Rep. n. 75910/2016 a ministero del Notaio Federico Rossi;

- il predetto decreto determinava, tra l'altro, la modifica degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica di livello metropolitano e comunale tra cui il Piano Insediamenti Produttivi (PIP) all'epoca vigente a mezzo approvazione di un Piano Operativo Comunale (POC) con effetti e valore di Piano Urbanistico Attuativo (PUA);

- è pervenuta da parte di Caab Scpa la proposta di insediare all'interno del Parco Agroalimentare di Bologna una struttura turistico ricettiva nell'edificio denominato "piattaforma ex Florovivaistico" nel sub-comparto 3 del Poc "Parco agroalimentare di Bologna";

- la funzione turistico ricettiva non è esclusa dal Ptcp e dagli indirizzi del Psc vigenti per l'Ambito in questione, ma l'uso 5a "accoglienza in strutture ricettive e alberghiere di cui alla L.R. n. 16/2004 con esclusione delle attività individuate nella categoria funzionale residenziale" non è tra gli usi previsti dalla Scheda Norma del Poc attualmente vigente, pertanto si rendeva necessario procedere a suo adeguamento;

- con deliberazione consigliere O.d.G. n. del
..... P.G. n. veniva adottata, per le motivazioni ivi indicate, che qui si intendono integralmente riportate, una variante al predetto POC, approvata con successiva deliberazione al fine di adeguare la Scheda Norma del Piano per inserirvi l'uso ricettivo;

Atteso che:

- la variante comporta una riduzione dei parcheggi pertinenziali e un aumento del verde pubblico e dei parcheggi pubblici; tale modifica è compatibile con il processo di ristrutturazione e adeguamento del sistema delle dotazioni interne al comparto Area CAAB avviato con il progetto F.I.CO. in quanto già nel Piano vigente è prevista la realizzazione di PU Parcheggi Pubblici, VP Verde Pubblico, PE

parcheggi pertinenziali in misura maggiore rispetto a quanto dovuto ai sensi di legge;

- in occasione delle operazioni di stima del valore di cessione del bene c.d. Piattaforma Surgelati compreso nel sub-comparto 5 è emerso che nel POC vigente è stata inserita una Superficie utile (Su) di detto immobile pari a 5.912 mq, superiore a quella effettiva pari a 4.876 mq, con la variante si è rettificata la relativa Scheda Norma e i relativi Elaborati e si è proceduto a ricollocare la rimanente superficie di mq 1.036 nel sub-comparto 6 “Nuovo insediamento produttivo-logistico agroalimentare”;

- la presente convenzione costituisce elaborato di detta variante;

Visto lo schema della convenzione attuativa citata, sottoscritta in data 01/04/2016, che continua a disciplinare tempi e modalità attuative del Piano vigente anche dopo l'approvazione della variante in oggetto;

tutto ciò premesso

Le parti convengono quanto segue:

ART. 1 CONTENUTI IN PREMESSA

1. Gli attuatori delle aree interessate dalla Variante dichiarano e riconoscono di assumere i seguenti impegni in ordine alla attuazione del PUA, per sé e i propri successori ed aventi causa, cui gli stessi si intendono obbligatoriamente trasferiti, salva in ogni caso l'osservanza di future nuove prescrizioni di Regolamento urbanistico edilizio, a decorrere dalla loro approvazione, e salvo quanto contenuto nella convenzione Rep. n. 75910/2016 del 01/04/2016 a ministero del notaio Federico Rossi in quanto non in contrasto con le previsioni della presente convenzione.

2. La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.

ART. 2 OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. Il presente atto modifica e integra la convenzione Rep. n. 75910/2016 del 01/04/2016 a ministero del notaio Federico Rossi al fine di aggiornare gli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo , la quantificazione delle potenzialità edificatorie dei comparti 5 e 6, nonché delle dotazioni territoriali globali .

ART. 3 ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO “PARCO AGROALIMENTARE DI BOLOGNA”.

1. A seguito dell'approvazione della Variante avvenuta con deliberazione consiliare OdG...del ... costituiscono elaborati del Piano Urbanistico Attuativo “Parco agroalimentare di Bologna”:

N	nome file (comprensivo di percorso completo)	nome documento analogico (come approvato in delibera)
1	Variante Poc-Pua\ 01_VariantePOCPUA_PAB_Relazione_adoz.pdf	Relazione
2	Variante Poc-Pua\ 02_VariantePOCPUA_PAB_Norme_adoz.pdf	Norme
3	Variante Poc-Pua\ 03_VariantePOCPUA_PAB_Tavola_adoz.pdf	Tavola di inquadramento
4	Variante Poc-Pua\ 04_VariantePOCPUA_PAB_RelazEconomFinanz_adoz.pdf	Relazione sulla fattibilità economica e finanziaria e Cronoprogramma
5	Variante Poc-Pua\ 05_VariantePOCPUA_PAB_DPQU_adoz.pdf	Documento programmatico per la qualità urbana
6	Variante Poc-Pua\ 06_VariantePOCPUA_SAB_Valsat_adoz.pdf	Valsat
7	Variante Poc-Pua\ 07_VariantePocPua_PAB_SchedeVincoli_adoz.pdf	Schede dei vincoli
8	Variante Poc-Pua\ 08_VariantePocPua_PAB_TAV_VINCOLI_15_adoz.pdf	Tavola dei vincoli – foglio 15
9	Variante Poc-Pua\ 08_VariantePocPua_PAB_TAV_VINCOL	Tavola dei vincoli – foglio 16

	I_16_adoz.pdf	
10	Variante Poc-Pua\Elaborati variante Pua\00_RelazioneAmbientale_ProgettoMeridiana-2017.pdf	Relazione ambientale
11	Variante Poc-Pua\Elaborati variante Pua\A_RELAZIONE-2017.pdf	A. Relazione illustrativa – Variante 2017
12	Variante Poc-Pua\Elaborati variante Pua\B_NTA_2017.pdf	B. Norme di attuazione – Variante 2017
13	Variante Poc-Pua\Elaborati variante Pua\C_Modifiche-Convenzione-2017.pdf	C. Proposte di modifica alla convenzione – Variante 2017
14	Variante Poc-Pua\Elaborati variante Pua\D_Dotazioni-2017.pdf	D. Verifica delle dotazioni – Variante 2017
15	Variante Poc-Pua\Elaborati variante Pua\E_Piano_Comunicazione_2017.pdf	E. Piano della comunicazione – Variante 2017
16	Variante Poc-Pua\Elaborati variante Pua\F_DocCatastale-2017.pdf	F. Documentazione catastale – Variante 2017
17	Variante Poc-Pua\Elaborati variante Pua\G_Relazione_geologica-2017.pdf	G. Relazione geologica. Microzonazione sismica – Variante 2017
18	Variante Poc-Pua\Elaborati variante Pua\H_CompatibilitaAcustica-2017.pdf	H. Studio di compatibilità acustica – Variante 2017
19	Variante Poc-Pua\Elaborati variante Pua\TAV1_PUA_vigente_2017.pdf	Tav. 1. Planimetria Stato di fatto – Variante 2017
20	Variante Poc-Pua\Elaborati variante Pua\TAV2_pla_catasto_2017.pdf	Tav. 2. Planimetria Catastale – Variante 2017
21	Variante Poc-Pua\Elaborati variante Pua\TAV3_stralcio_PSC_RUE_POC_2017.pdf	Tav. 3. Inquadramento urbanistico: Psc, Rue, e Poc – Variante 2017
22	Variante Poc-Pua\Elaborati variante Pua\TAV4_inquadrimento_territoriale_2017.pdf	Tav. 4. Inquadramento territoriale – Variante 2017
23	Variante Poc-Pua\Elaborati variante Pua\TAV5_pla_generale_2017.pdf	Tav. 5. Planimetria Variante 2016 – Variante 2017
24	Variante Poc-Pua\Elaborati variante Pua\TAV6_sub_comparti_2017.pdf	Tav. 6. Individuazione dei sub-comparti: usi e superfici utili ammessi – Variante 2017
25	Variante Poc-Pua\Elaborati variante Pua\TAV7a_dotazioni_territoriali_2017.pdf	Tav. 7a. Dotazioni territoriali – Variante 2017
26	Variante Poc-Pua\Elaborati variante Pua\TAV7b_sintesi_dotazioni_territoriali_2017.pdf	Tav. 7b. Sintesi delle dotazioni territoriali – Variante 2017
27	Variante Poc-Pua\Elaborati variante Pua\TAV8_dot_extra_amb_2017.pdf	Tav. 8. Dotazioni territoriali extra ambito – Variante 2017
28	Variante Poc-Pua\Elaborati variante Pua\TAV9_permeabilita_2017.pdf	Tav. 9. Permeabilità delle aree – Variante 2017
29	Variante Poc-Pua\Elaborati variante Pua\TAV10_reti_fognarie_2017.pdf	Tav. 10. Reti fognarie: confronto stato di fatto – Variante 2017

9	TAV10_rete_fognaria_2017.pdf	variante – Variante 2017
3 0	Variante Poc-Pua\Elaborati variante Pua\ TAV11_reti_idriche_2017.pdf	Tav. 11. Reti idriche: confronto stato di fatto – variante – Variante 2017

2. Rimangono invariati i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione del comparto Area CAAB, richiamati nella convenzione che qui viene integrata, e le parti danno atto che le modifiche dovute alla Variante verranno introdotte nei progetti esecutivi da presentarsi per il rilascio del relativo Permesso di Costruire .

ART. 4 MODIFICA DELL'ART. 5 DELLA CONVENZIONE SOTTOSCRITTA IL 01/04/2016 “QUANTIFICAZIONI E SPECIFICAZIONI DELLE POTENZIALITÀ EDILIZIE DEL PUA”. DOTAZIONI TERRITORIALI GLOBALI”.

L'art. 5 della convenzione sottoscritta il 01/04/2016 viene modificato al comma 1 nel riportare la potenzialità edificatoria per i subcomparti 5 e 6 e al comma 4 e 5 per le superfici destinate a dotazioni territoriali e viene così riformulato :

1. La potenzialità edificatoria complessiva prevista dal PUA risulta definita nelle seguenti quantità: Su totale 170.000 mq

Così articolate nei sub-comparti attuativi:

1. Sub-comparto 1 Nuovo Mercato Alimentare 54.000 mq;
2. Sub-comparto 2 F.I.Co. 67.000 mq;
3. Sub-comparto 3 ex florovivaistico 12.197 mq;
4. Sub-comparto 4 sede Dipartimento Scienze Agrarie 25.891 mq;
5. Sub-comparto 5 Magazzini surgelati 4.876 mq;
6. Sub-comparto 6 Nuovo insediamento produttivo 6.036 mq.

2. “omissis”.

3. “omissis”.

4. Le aree individuate dal piano per il soddisfacimento delle dotazioni territoriali risultano così definite: Dotazioni territoriali

Parcheeggio pubblico PU: dovuto 44.851 mq progettato 48.288 mq;
Verde pubblico VP: dovuto 73.863 mq progettato 81.647 mq;
Totale dotazioni: dovuto 118.714 mq progettato 129.935 mq
Dotazioni territoriali private
Parcheeggi pertinenziali PE: dovuto 66.166 mq progettato 143.917 mq.

Si dà atto che la verifica della realizzazione delle dotazioni territoriali viene effettuata con un bilancio esteso all'intero ambito CAAB, senza tenere conto della suddivisione in sub-comparti.

5. Le aree suddette sono individuate nell'elaborato tav. n. 7B "Dotazioni territoriali 2017", che si allega al presente atto sotto la lettera "B".

ART. 5 CONFERMA DEGLI IMPEGNI GIA' ASSUNTI

Per tutto quanto non espressamente previsto nella presente convenzione si rinvia alle previsioni della convenzione sottoscritta il 01/04/2016 e si conferma espressamente quanto in essa disciplinato e gli impegni in essa assunti dalle parti.

ART. 6 DIRITTI DI SEGRETERIA

In esecuzione della deliberazione della Giunta comunale Progr. n. 353 del 13 dicembre 2005 – come aggiornata con determinazione dirigenziale P.G. n. 25528 del 6 febbraio 2013 - l'attuatore ha effettuato il versamento di euro 180,60 (centottanta virgola sessanta) con bollettino postale sul conto corrente n. 21486402 in data ..

ART. 7 SPESE

Il Comune è esente da ogni spesa relativa al presente atto, e ogni altra inerente e dipendente, che sono a totale carico dei soggetti attuatori.

ART. 8 RINVIO E DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento, oltre che alla convenzione urbanistica rep .n. 75910/2016 del 1 aprile 2016, alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché agli strumenti urbanistici del Comune di Bologna.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Bologna.

Elenco allegati alla convenzione:

"Delibera del Consiglio Comunale (Allegato A1)

"Poteri di firma Prelios SGR" (Allegato A2)

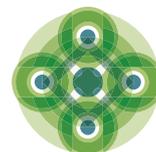
"Poteri di firma CAAB" (Allegato A3)

"Tavola 2 - Planimetria generale con indicazione dei sub-comparti" (Allegato A)

"Tavola 7B - Dotazioni territoriali 2017" (Allegato B)



Comune di Bologna



Sostenibilità
è Bologna



Variante al Piano Operativo Comunale con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo “Parco agroalimentare di Bologna”

Sintesi non tecnica della Valsat

Assessore Urbanistica e Ambiente

Valentina Orioli

Segretario Generale

Roberto Finardi

Direttore Settore Piani e Progetti Urbanistici

Francesco Evangelisti

testo adottato

Assessore Urbanistica e Ambiente

Valentina Orioli

Tecnico progettista e responsabile del procedimento

Francesco Evangelisti

Progettazione a cura del Settore Piani e Progetti Urbanistici, U.I. Gestione urbanistica

Claudio Bolzon, Maria Grazia Fini

Supporto giuridico-amministrativo a cura dell'Ufficio di direzione del Settore Piani e Progetti Urbanistici e dell'u.i. Ufficio di Coordinamento Giuridico del Dipartimento Riqualficazione Urbana

Daniela Furia, Morena Gamberini, Silvia Silvagni

Contributi settoriali*Settore Ambiente e Energia*

Roberto Diolaiti (direttore), Luca Bianconi, Chiara Caranti, Lara Dal Pozzo, Donatella Di Pietro, Giovanni Fini, Costanza Giardino, Stefania Gualandi, Roberta Mazzetti, Serena Persi Paoli, Claudio Savoia, Nelvis Sovilla, Francesco Tutino, Paola Vita

Settore Edilizia e Patrimonio

Raffaella Bruni (direttore), Palma Nicassio

Settore Mobilità sostenibile e Infrastrutture

Cleto Carlini (direttore), Rosanna Bandini, Ernesto Tassillo

Area Benessere di Comunità – U.I. Salute e Tutela Ambientale

Maxia Cazzola, Marco Farina

Premessa

Il presente documento “Sintesi non tecnica” viene redatto in base alle procedure definite dalla Delibera di Giunta Regionale n 2170 del 21.12.2015 “Direttiva per lo svolgimento di funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione della LR n. 13 del 2015” e costituisce un elaborato annesso al documento di Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat).

Esso è relativo alla variante al Piano Operativo Comunale, con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo, denominato “Parco Agroalimentare di Bologna”.

La sintesi non tecnica è il documento divulgativo e sintetico dei contenuti della Valsat ed il suo obiettivo è quello di rendere più facilmente comprensibile, anche ad un pubblico di non addetti ai lavori, il processo di valutazione ambientale strategica.

Ai sensi del comma 2 dell’art. 5 della LR 20/00 e smi, il documento di Valsat deve essere parte integrante del Piano adottato e approvato.

La procedura di Valsat è finalizzata a valutare gli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio che possono derivare dall'attuazione dei piani, nonché a descrivere e valutare i potenziali impatti delle scelte operate e le misure idonee per impedirli, mitigarli o compensarli.

Sintesi delle previsioni del Piano e principali obiettivi ambientali derivanti dalla sua attuazione

Il comparto Area CAAB è stato oggetto di un recente Accordo di programma per la variante agli strumenti urbanistici ai fini dell'attuazione del progetto “F.I.Co.” (Fabbrica Italiana Contadina) - tra Regione Emilia-Romagna, Città metropolitana di Bologna, CAAB Scpa e Prelios SGR SpA - ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 40 della Lr 20/2000.

Il complesso delle trasformazioni previste ed approvate all'interno del comparto “Parco agroalimentare di Bologna” interessa: la riorganizzazione della struttura di CAAB per il commercio all'ingrosso; la rigenerazione di un insediamento caratterizzato da attività di coltivazione, trasformazione, produzione, vendita e consumo al dettaglio dei prodotti alimentari, nonché la riqualificazione e valorizzazione complessiva del comparto.

A seguito dell'approvazione dell'Accordo di programma, CAAB Scpa ha presentato una richiesta relativa alla “Valorizzazione della piattaforma ex Florovivaistico progetto meridiana”. Con tale richiesta CAAB ha infatti rappresentato “l'esigenza

espressa dagli operatori all'interno di FICo tramite la Società di gestione Eatallyworld Srl di avere a disposizione una struttura ricettiva moderna in grado di soddisfare esigenze di breve e medio-lunga permanenza per il loro personale e per eventuali visitatori, funzione, del resto, presente in tutti i parchi tematici di dimensioni paragonabili a FICo”.

L'immobile individuato è localizzato nel sub-comparto 3 e denominato “Ex Florovivaistico”

Ad oggi la funzione turistico ricettiva non è esclusa dagli indirizzi del Psc vigente per l'Ambito in questione, ma l'uso (5a) del Rue vigente “accoglienza in strutture ricettive e alberghiere di cui alla LR 16/2004 con esclusione delle attività individuate nella categoria funzionale residenziale” non è tra gli usi ammessi dalla Scheda Norma del Poc attualmente vigente.

Per prevedere l'uso turistico-ricettivo si rende necessaria una Variante al Poc con valore ed effetti di Pua.

La variante comporta una modifica all'assetto in termini di riduzione delle aree destinate alla viabilità e ai parcheggi pertinenziali ed un aumento del verde pubblico e privato e dei parcheggi pubblici; i principali interventi sono:

- un'area di circa 163 mq, vicina all'edificio “ex Facchini”, viene pavimentata per facilitare la movimentazione di carrelli e il deposito temporaneo di merci,
- viene ampliato il parcheggio pertinenziale posto nell'angolo nord-est da 1.500 mq a 2.023 mq, con conseguente riduzione della superficie di verde pubblico e viene destinata a verde pertinenziale un'area di parcheggio pertinenziale;
- con l'inserimento della struttura ricettiva alberghiera all'interno del sub-comparto “Ex florovivaistico”, è previsto un nuovo assetto per le zone esterne all'immobile, con una diversa distribuzione di verde e parcheggi pertinenziali.

Metodologia di valutazione

Confermando l'impianto metodologico già utilizzato nelle valutazioni del Psc e dei Piani Operativi inerenti specifici interventi, sono, nel seguito, trattate le valutazioni delle diverse matrici ambientali (Valutazioni specifiche) ed è eseguita una verifica di coerenza rispetto alle misure di sostenibilità proprie della Valsat del Psc.

È stata eseguita la verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni ossia è stato analizzato il sistema dei vincoli e delle tutele, così come riportato nella Carta Unica del Territorio - Tavola dei Vincoli.

A tale scopo sono state esaminate tutte le tavole che riguardano le tutele:

- Risorse idriche e assetto idrogeologico;
- Stabilità dei versanti;
- Elementi naturali e paesaggistici;
- Testimonianze storiche e archeologiche;
- Rischio sismico;

e tutte le tavole che riguardano i vincoli:

- Infrastrutture, suolo e servitù;
- Infrastrutture per la navigazione aerea;
- Elettromagnetismo.

Il comparto non è interessato dalle seguenti tutele: Risorse idriche e assetto idrogeologico, Elementi naturali e paesaggistici, Stabilità dei versanti; e dai seguenti vincoli: Infrastrutture, suolo e servitù.

Per l'analisi dei restanti vincoli e tutele si rimanda al documento di Valsat dove è riportata una sintetica nota per gli elementi interessati (*Verifica di compatibilità*).

Oltre alla Tavola dei Vincoli, è stato considerato anche il Progetto di Variante ai piani stralcio del bacino idrografico del fiume Reno finalizzata al coordinamento tra tali piani e il Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA).

Per la valutazione specifica delle componenti ambientali sono stati analizzati i seguenti temi:

- mobilità;
- aria;
- rumore;
- acque superficiali;
- suolo, sottosuolo e acque sotterranee;
- sistema del verde;
- energia;

- elettromagnetismo;
- rifiuti.

La valutazione di tali componenti è così strutturata:

- lo stato, in cui viene descritto lo stato attuale delle componenti in esame,
- l'impatto potenziale in termini di pressioni attese in seguito all'attuazione delle trasformazioni previste,
- le misure per la sostenibilità delle trasformazioni stesse, nel rispetto delle prestazioni/condizioni identificate nella Valsat del Psc alla scala comunale (valutazione sistemica) e di singolo Ambito (valutazioni di Ambito).

Completa la Valsat il Piano di Monitoraggio.

Sintesi delle misure di sostenibilità e delle opere di mitigazione e compensazione previste

La Variante è finalizzata alla previsione di un nuovo uso all'interno dell'edificio ex Florovivaistico e ad altre modifiche minori riguardanti gli assetti delle aree esterne del comparto CAAB.

Si specifica che le Misure di Sostenibilità individuate nella Valsat relativa alle “Varianti agli strumenti urbanistici e territoriali Ptcp-Poic, Psc, Poc e Pip, Rue (Accordo di Programma di cui all'art. 40 LR 20/2000) – Parco Agroalimentare di Bologna” restano tutt'ora valide e dovranno essere integrate con le Misure di Sostenibilità sotto indicate relativamente ad ogni componente.

Le valutazioni svolte per la variante in oggetto hanno portato ad individuare delle Misure di sostenibilità che nel seguito si riportano. Per un esame più dettagliato dello stato e dell'impatto potenziale che sono alla base delle misure di sostenibilità individuate, si rimanda al documento di Valsat.

MOBILITÀ

Misure di sostenibilità

Si confermano tutte le Misure di Sostenibilità contenute nella Valsat approvata nell'ambito dell'Accordo di Programma vigente.

ARIA

Misure di sostenibilità

Le modifiche introdotte dalla Variante comporteranno un calo di veicoli afferenti all'area in oggetto: non si ravvisano dunque criticità significative che comportino misure compensative ulteriori rispetto a quelle già approvate, nell'ambito dell'Accordo di Programma, per la componente atmosferica.

Per quanto riguarda la misura compensativa relativa al trattamento fotocatalitico al biossido di titanio, l'Accordo di Programma prevedeva tale trattamento per una superficie complessiva di 24.000 mq. Il reperimento di tali superfici comprendeva anche quelle circostanti l'edificio florovivaistico. Con la Variante in esame alcune aree che precedentemente erano destinate a parcheggio e sulle quali si prevedeva il trattamento fotocatalitico, ora, con la realizzazione della zona piscina e giardino esterno, non sono più idonee a tale trattamento.

Per il mantenimento della sostenibilità complessiva, ossia del Piano approvato e della Variante in esame, la quantità di superficie soggetta a trattamento fotocatalitico deve rimanere uguale a quella già approvata, evitando superfici

ombreggiate o interessate da stalli. Dovranno pertanto essere individuate all'interno del comparto e debitamente quantificate, prima dell'approvazione della presente Variante, ulteriori altre aree idonee al trattamento in sostituzione di quelle superfici non più trattabili precedentemente individuate ed interessate ora dalla Variante e non compatibili con tale trattamento.

Restano valide le restanti misure di sostenibilità indicate nella Valsat del Poc vigente.

RUMORE

Misure di sostenibilità

Tenuto conto che le modifiche introdotte dalla variante non sono acusticamente significative in termini di impatto sull'esistente, per la componente acustica non si ravvisano particolari elementi di criticità, fatta salva la realizzazione di tutte le misure di mitigazione acustica già pianificate nell'ambito dell'Accordo di programma (barriera acustica su viale Europa, barriera acustica a mitigazione di ricettori di via della Canapa, pavimentazione in asfalto fonoassorbente).

Relativamente all'edificio oggetto di variante, per il rilascio dei successivi titoli edilizi dovrà essere prodotta una documentazione acustica finalizzata a verificare:

- il rispetto dei limiti in facciata al nuovo ricettore alberghiero (o il rispetto delle condizioni richieste dalle Norme tecniche di attuazione, in caso si voglia ricorrere al conseguimento dei limiti interni; in tal caso dovranno essere previsti degli impianti di climatizzazione dell'aria a servizio dell'edificio);
- la compatibilità acustica (limiti assoluti e differenziali) in merito al funzionamento degli eventuali impianti tecnici previsti in esterno nei confronti degli altri ricettori.

In merito all'ultimo punto, la dimostrazione del rispetto dei limiti differenziali di immissione sonora dovrà avvenire nelle condizioni di massimo disturbo, ossia considerando il funzionamento a regime degli stessi in occasione del minimo livello di rumore residuo misurato nell'area.

ACQUE SUPERFICIALI

Misure per la sostenibilità

Le misure di sostenibilità ai fini dell'approvvigionamento idrico dovranno prevedere un controllo dei consumi, rispettando almeno il livello prestazionale base che prevede un consumo massimo domestico di 140 l/ab/g. Tale livello prestazionale potrà essere garantito attraverso l'impiego delle modalità indicate nella scheda tecnica di dettaglio dE9.1 del Rue. Si specifica che per gli usi non domestici il consumo stimato dovrà essere parametrizzato al consumo domestico, come avviene per gli scarichi.

Per il raggiungimento di tale livello prestazionale, la variante prevede - oltre all'impiego dell'impiantistica idrosanitaria a basso consumo - anche la raccolta e il riuso delle acque meteoriche e delle acque grigie per usi compatibili.

Le misure di sostenibilità per la tutela qualitativa delle acque reflue dovranno prevedere la realizzazione di reti separate, con recapito alla fognatura pubblica mista delle acque nere ed il recapito delle acque bianche non riutilizzate allo Scolo Zenetta di Quarto, tramite la condotta fognaria bianca che attraversa il comparto (VIG 2200X1760).

Gli scarichi provenienti dalle nuove attività previste dovranno essere così suddivisi:

- alla rete mista pubblica esistente verranno indirizzati gli scarichi delle acque reflue di tipo domestico;
- alla rete bianca pubblica esistente verranno indirizzati gli scarichi delle reti di acque meteoriche non riutilizzate;
- verrà eventualmente realizzata una rete per la raccolta dei reflui industriali provenienti da quelle attività da cui generano scarichi che per la loro natura necessitano di opportuni sistemi di trattamento a monte dell'allaccio in pubblica fognatura (piscina, lavanderia, ...); Tali scarichi dovranno essere preventivamente autorizzati ai sensi del Dlgs 152/06 e succ. Mod.

Ai fini del controllo e della gestione delle acque di prima pioggia, le misure di sostenibilità dovranno rispondere a quanto previsto dalla DGR 286/2005 e dalla DGR 1860/2006, in particolare per l'area del piazzale carico-scarico/movimentazione/deposito temporaneo delle merci dell'area "ex Facchini".

Ai fini del controllo delle portate massime, poiché il progetto non comporta significative variazioni delle superfici permeabili o semipermeabili ed inoltre prevederà la predisposizione di manufatti di raccolta e riuso delle acque meteoriche, non si ritiene necessaria, ai fini della invarianza idraulica, la predisposizione di manufatti di laminazione.

SUOLO, SOTTOSUOLO E ACQUE SOTTERRANEE

Misure di sostenibilità

Ai fini della sostenibilità degli interventi previsti, i materiali derivanti dagli scavi dovranno di preferenza essere riutilizzati in sito (per intero o parzialmente) oppure essere gestiti come sottoprodotti. Tale riutilizzo potrà avvenire esclusivamente nell'ambito di interventi preventivamente individuati e legittimati sia dal punto di vista ambientale, sia edilizio. Nel caso in cui i materiali non dovessero avere le caratteristiche di idoneità al riutilizzo, dovranno essere gestiti secondo il vigente regime normativo in materia di rifiuti.

Poiché la ricarica della falda meno profonda è principalmente determinata dagli apporti dei corpi idrici superficiali e delle piogge, gli interventi che prevedono nuove pavimentazioni dovranno essere eseguiti, quando tecnicamente possibile, con materiali non impermeabili.

SISTEMA DEL VERDE

Misure di sostenibilità

La variante deve rispettare le condizioni precedentemente indicate dagli accordi sottoscritti e le Misure di Sostenibilità della Valsat in essere.

Pertanto la superficie totale delle aree a permeabilità profonda non deve diminuire tra lo stato approvato e quello di variante.

Dovrà quindi essere dettagliatamente e quantitativamente dimostrato che con la presente variante le aree a permeabilità profonda non diminuiscano ulteriormente rispetto a quanto attualmente autorizzato e che tutti i nuovi parcheggi, se tecnicamente possibile, siano alberati e realizzati con pavimentazioni permeabili.

Al fine di migliorare sia l'inserimento paesaggistico sia il microclima dell'ambito, si conferma la necessità di effettuare gli interventi di forestazione interni sui due lati perimetrali, a nord e ad est del comparto, nelle stesse quantità (mq e numero di piante) già previste in precedenza.

Si prescrive fin d'ora che tali aree a verde pubblico, su cui sono previste le operazioni di forestazione interna, già esigue in termini di superficie, siano preservate dalla cantierizzazione, al fine di evitare antropizzazioni e compattamenti del suolo.

ENERGIA

Misure di sostenibilità

La rifunzionalizzazione dell'edificio Florovivaistico dovrà raggiungere almeno la classe energetica A2 ed un consumo specifico di energia primaria non rinnovabile non superiore a 8 KWh/mc/anno per i servizi di riscaldamento ed acqua calda sanitaria.

Inoltre dovranno essere applicati i criteri della bioedilizia e della bioclimatica per diminuire i consumi di energia per la climatizzazione invernale ed estiva, e dovranno essere installati gruppi frigoriferi con un indice di efficienza EER superiori a 4,5.

Dovranno essere rispettate le prestazioni previste dal Requisito E7.1 del RUE secondo i livelli prestazionali indicati della norma regionale. In particolare dovranno essere rispettate, separatamente, le quote previste di energia rinnovabile per la copertura del fabbisogno di energia termica e per la produzione di energia elettrica. Si ricorda che dal primo gennaio 2019 gli interventi di nuova costruzione e

di riqualificazione globale dovranno essere ad energia quasi zero (NZEB).
Dovranno infine essere adottate soluzioni progettuali ed impiantistiche finalizzate alla riduzione dell'inquinamento luminoso e al risparmio energetico per gli impianti di illuminazione esterna.

ELETTROMAGNETISMO

Misure di sostenibilità

Tutte le DPA associate alla rete di trasporto, distribuzione e produzione dell'energia elettrica, esistenti o di nuova realizzazione, anche a servizio degli impianti di produzione di energia rinnovabile, non dovranno sovrapporsi a zone in cui è prevista la permanenza di persone per periodi superiori a quattro ore giornaliere.

Qualora non sia possibile eliminare l'interferenza delle DPA con le aree a permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere, si renderà necessario schermare gli elementi che provocano le emissioni.

Qualora la variante preveda anche variazioni o aumenti di volumi dell'edificio è necessaria una verifica del rispetto della compatibilità elettromagnetica tra i nuovi volumi e gli impianti di telefonia nella configurazione elettromagnetica autorizzata all'atto della richiesta dei titoli abilitativi, presentando la documentazione necessaria.

RIFIUTI

Misure di sostenibilità

Si confermano tutte le Misure di Sostenibilità contenute nella Valsat approvata nell'ambito dell'Accordo di Programma vigente.

Piano di monitoraggio

Gli adeguamenti del Piano alle prescrizioni richieste dagli enti e dalle autorità ambientali sono state valutate alla prima seduta della Commissione Tecnica di Verifica.

Il Collegio di Vigilanza ha quindi approvato il Piano di Monitoraggio adeguato, che è consultabile all'interno dell'appendice.

Tale Piano di Monitoraggio dovrà essere integrato, da parte del gestore della struttura turistico-ricettiva, fornendo gli indicatori nel seguito elencati (si riprende la numerazione del Piano di Monitoraggio vigente ed allegato in Appendice).

4.1 VISITATORI

Indicatore Provenienza

Metodo di misura Interviste / Consegna questionari all'ingresso e ritiro all'uscita

Unità di misura Numero visitatori per provenienza

4.5 VISITATORI (nuovo indicatore)

Indicatore Indice di occupazione delle camere d'albergo

Metodo di misura Registro delle presenze

Unità di misura Numero di stanze occupate sul totale dell'albergo

6.1 PRODUZIONE DI RIFIUTI

Indicatore Rifiuti organici

Metodo di misura Rilevazione quantità smaltite

Unità di misura Kg

6.2 PRODUZIONE DI RIFIUTI

Indicatore Imballaggi in carta e cartone

Metodo di misura Rilevazione quantità smaltite

Unità di misura Kg

6.3 PRODUZIONE DI RIFIUTI

Indicatore Materie plastiche riciclabili

Metodo di misura Rilevazione quantità smaltite

Unità di misura Kg

6.4 PRODUZIONE DI RIFIUTI

Indicatore Legno

Metodo di misura Rilevazione quantità smaltite

Unità di misura Kg

6.5 PRODUZIONE DI RIFIUTI

Indicatore Rifiuti urbani non differenziati

Metodo di misura Rilevazione quantità smaltite

Unità di misura Kg

6.6 PRODUZIONE DI RIFIUTI

Indicatore Rifiuti in ferro e acciaio

Metodo di misura Rilevazione quantità smaltite

Unità di misura Kg

6.7 PRODUZIONE DI RIFIUTI

Indicatore Rifiuti in vetro

Metodo di misura Rilevazione quantità smaltite

Unità di misura Kg

6.8 PRODUZIONE DI RIFIUTI

Indicatore Lattine e assimilabili

Metodo di misura Rilevazione quantità smaltite

Unità di misura Kg

7 REFLUI INDUSTRIALI

Indicatore Produzione di acque reflue industriali

Metodo di misura Rilevazione portata nel punto di immissione nella fognatura pubblica

delle 4 diverse linee di progetto

Unità di misura Litri/mc

8 CONSUMO RISORSE IDRICHE

Indicatore Consumo di acqua potabile da acquedotto pubblico

Metodo di misura Rilevazione consumi da contatori

Unità di misura Litri/mc

9.1 ENERGIA

Indicatore Consumo di energia elettrica

Metodo di misura Rilevazione consumi da contatori

Unità di misura KWh el

9.2 ENERGIA

Indicatore Consumo di energia termica finale

Metodo di misura Rilevazione consumi

Unità di misura KWht

9.3 ENERGIA

Indicatore Consumo di energia da teleriscaldamento

Metodo di misura Rilevazione consumi

Unità di misura KWht

9.4 ENERGIA

Indicatore Produzione di energia da impianto fotovoltaico

Metodo di misura Rilevazione da contatori ENEL

Unità di misura KWh el e Kwp installati e in esercizio.

E PRODUZIONE DI RIFIUTI

Indicatore Scostamento dal valore obiettivo dell'80% di raccolta differenziata