

Variante
Piano Operativo Comunale
con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo

Aree Annesse a Sud

Proposta di controdeduzioni alle riserve formulate
dalla Provincia di Bologna

Adozione

Delibera di C.C. O.d.G. 243 del 26/05/2014

Approvazione

Delibera di C.C. n. del
In vigore dal

Segretario Generale

Luca Uguccioni

Assessore Urbanistica, Città Storica e Ambiente

Patrizia Gabellini

Direttore Settore Piani e Progetti Urbanistici

Francesco Evangelisti

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI ALLE RISERVE FORMULATE DALLA PROVINCIA DI BOLOGNA

Riserva n° 1

Si 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.

Controdeduzione alla riserva n° 1

Si precisa che la verifica da effettuare sul piano non è relativa allo standard bensì alle dotazioni territoriali, così come richiesto dall'art. 116 del RUE e come previsto dalla L.R. 20/2000 agli artt. A22, A23 e A24.

Si fa notare infatti che l'art. 116 del RUE (anche nella versione adottata il 07/07/2014) parla esplicitamente di dotazioni territoriali, senza mai nominare né gli standard, né attrezzature e spazi collettivi, come invece richiesto dalla Provincia nelle sue riserve. Di seguito si riporta, per maggiore chiarezza, parte del citato art.116 che ha come titolo "Dotazioni territoriali per interventi soggetti a Poc e a Pua" e che definisce la modalità di reperimento delle dotazioni nei casi di Piani urbanistici:

"Le dotazioni territoriali da realizzare nelle aree soggette a Pua, per gli interventi diretti programmati nel Poc, o qualora tale piano assumesse, in deroga ai limiti temporali definiti dal comma 1 dell'art. 30 della LR 20/2000, il valore e gli effetti del PUA, sono quantificate e individuate negli Schemi di Assetto del Poc o inserite nel quadro della programmazione comunale delle opere pubbliche e dei servizi pubblici e di interesse pubblico di cui all'art. 30 co. 2 lett. f) della LR 20/2000, che costituisce parametro per la verifica di conformità urbanistica del progetto.

La realizzazione delle stesse è disciplinata dal Dlgs 163/2006 e s.m.i. qualora la procedura di affidamento e l'esecuzione di opere e lavori pubblici sia prevista nel medesimo decreto.

Le condizioni per la loro cessione sono stabilite dalla convenzione urbanistica o da equivalente atto unilaterale d'obbligo.

Nell'ambito di ogni intervento incluso nel Poc è fatto obbligo:

a) di provvedere alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali, nelle quantità minime (esprese in mq di area da cedere per 100 mq di Su oggetto di intervento) di seguito fissate:

- per interventi afferenti gli usi abitativi di tipo urbano (1): 100 mq complessivi, di cui almeno 30 mq per parcheggi PU;
- per i servizi economici e amministrativi (3), i servizi commerciali e l'artigianato di servizio (4), i servizi ricettivi e ristorativi (5), i servizi ricreativi (6): 100 mq complessivi, di cui almeno 40 mq per parcheggi PU.”

Inoltre il Capo A V dell'Allegato alla legge regionale 20/2000 definisce cosa si intende per dotazioni territoriali:

“ Art. A-22

Sistema delle dotazioni territoriali

1. Il sistema delle dotazioni territoriali, disciplinato dal presente Capo, è costituito dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione. (...)

Art. A-23

Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti.

2. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:

- a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
- e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento. (...)

Art. A-24

Attrezzature e spazi collettivi

(aggiunti commi 3 bis e 3 ter da art. 49 L.R. 6 luglio 2009 n. 6)

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:

- a) l'istruzione;
- b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
- c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile; d) le attività culturali, associative e politiche;
- e) il culto;
- f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;

*g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
 h) i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento, di cui alla lettera f) del comma 2 dell'art. A-23 dell'Allegato."*

Dai riferimenti normativi sopra riportati si deduce quindi che la previsione di dotazioni, non di standard o di attrezzature, da realizzare siano in rapporto di 1/1 con la superficie utile complessiva prevista dal piano. All'interno di tale superficie da destinare a dotazione, a seconda degli usi che si insedieranno, si ha, poi, una distinzione fra il 30 e il 40% da destinare a parcheggi pubblici (PU).

Nel conteggio delle dotazioni complessive può quindi rientrare a pieno titolo la superficie destinata ad area verde permeabile ancorché non fruibile come verde attrezzato e, analogamente, si possono senza dubbio conteggiare fra le dotazioni le superfici destinate a viabilità ciclo-pedonale e carrabile che verranno realizzate dal privato e cedute all'Amministrazione comunale.

Più in specifico e con riferimento alla tavola P6 del Pua allegato, l'area verde attorno alla vasca di laminazione all'interno della rotonda Torri e l'"aiuola" limitrofa (VP8 e VP9), benché non si possano considerare attrezzature, si possono certamente a tutti gli effetti contare come dotazioni. Peraltro, all'esterno del perimetro del comparto e come previsto dalla tavola di variante delle opere di urbanizzazione del Pip PG 51572/2003, è già stata realizzata una quota di verde pubblico pari a 16.920 mq che compensa ampiamente le due aree VP8 e VP9 (la cui superficie ammonta complessivamente a 13.050 mq).

Inoltre il progetto prevede ampie aree verdi semi-pubbliche fra gli edifici, un sistema di giardini parzialmente intercluso all'interno delle superfici fondiarie che realizza una sorta di parco a servizio dell'insediamento continuo ma composto da elementi discreti: è pertanto in ogni caso garantito un buon rapporto fra superficie edificata e spazi aperti.

Per quanto concerne i parcheggi pubblici PU si precisa che l'art. 38 del Rue recita: *"(...)Per il corretto dimensionamento del parcheggio, la superficie minima prescritta per singolo posto auto (comprensiva dello stallo e delle necessarie superfici complementari) è di 30 mq."*

Si fa notare quindi che nel conteggio delle superfici da adibire a parcheggio pubblico è necessario inserire anche le superfici complementari, ovvero gli spazi di manovra e la viabilità di accesso al parcheggio stesso. Inoltre il numero degli stalli previsti dal Piano risulta del tutto allineato al rispetto dei 30 mq di superficie come previsto dal suddetto art. 38 del Rue. 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.

Infine per quanto riguarda il reperimento delle dotazioni relative al primo stralcio funzionale si precisa che:

- la superficie utile prevista è di 16.325 mq di cui:
- 8.225 mq per usi residenziali
- 8.100 mq per altri usi
- pertanto le dotazioni minime complessive da reperire per il sub-ambito 1 sono di 16.325 mq, di cui 5.700 mq di parcheggi PU (30% residenza e 40% altri usi).

Dagli elaborati di Pua relativi al sub-ambito 1 (OU_SUB1 e OU4) e dalla tavola delle dotazioni (P6) si evince che nel primo stralcio funzionale è prevista la realizzazione delle seguenti dotazioni:

- verde pubblico VP1: 9.235 mq
- parcheggio PU1: 780 mq
- parcheggio PU2: 4.000 mq
- parcheggio PU3 (parte): circa 800 mq
- parcheggio PU20: 550 mq
- viabilità carrabile e ciclo-pedonale: circa 3.000 mq

Per un totale di circa 18.000 mq > 16.325 mq (minima dotazione richiesta).

Anche il conteggio dei parcheggi pubblici risulta di circa 6.100 mq > 5.700 mq.

Si deduce pertanto che il primo stralcio funzionale soddisfa pienamente il reperimento delle proprie dotazioni territoriali.

Conclusioni:

Si propone di considerare **accolta di fatto** la riserva in quanto, effettuata ulteriore verifica, le dotazioni territoriali comprensive dei PU risultano reperite e pertanto soddisfatte per l'intero ambito e per il primo sub-ambito.

Riserva n° 2

Si 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.

Controdeduzione alla riserva n° 2

In merito all'aggiornamento del Documento di Valsat che tenga conto anche delle previsioni insediative contigue, tra cui Fico, si specifica 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 l'intero comparto già realizzato del Pip Caab/Cam e 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, in quanto comunque successivo all'attivazione del Poc/Pua in oggetto e in quanto il progetto Fico, diversamente dal comparto delle Aree Annesse Sud, non è conforme ai Piani vigenti.

Nello specifico, mentre le Aree Annesse Sud sono conformi al Piano Strutturale Comunale, il progetto Fico per la sua attuazione necessita di apposita variante agli strumenti: Ptcp, Psc, Poc, Pip e Rue. Pertanto la somma dei possibili effetti sul territorio delle trasformazioni insistenti in questo ambito territoriale è stata richiesta e si sta svolgendo nell'ambito delle valutazioni che gli attori del progetto Fico stanno predisponendo.

Per quanto concerne il dimensionamento si precisa che il comparto Aree annesse sud coincide sostanzialmente con l'ambito n. 154 del Psc, ovvero un ambito in trasformazione misto, regolamentato dall'art.20 del Quadro normativo del Psc che recita: *"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."*

In particolare per le Aree annesse sud si trova una scheda apposita che definisce la capacità edificatoria:

"a) Strumenti attuativi della trasformazione

Piano per gli insediamenti produttivi (Pip) ex art. 27 della L. 865/1971, approvato con O.d.G. n. 104 del 12 aprile 1996, esecutivo dal 19 giugno 1996, e sue varianti normative (O.d.G. n. 123 del 20 maggio 2002 e O.d.G. n. 190 del 17 ottobre 2005), confermato con deliberazione consiliare O.d.G. n. 247 del 12 dicembre 2005. Validità: 10 anni dalla data di scadenza (19 giugno 2016). Accordo territoriale per il "Polo Caab" con Provincia e Comuni di Castenaso e Granarolo, approvato con OdG n. 97 del 26 maggio 2008. (...)

c) Carichi insediativi previsti

Comparto Aree annesse a sud del Pip previgente: Su massima 98.450 mq. La conversione di parte della capacità edificatoria di cui sopra in usi abitativi e commerciali (medie strutture di competenza comunale), è condizionata all'esito positivo di una valutazione di sostenibilità ambientale, ai sensi del D. Lgs 152/2006."

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. Tale capacità è stata individuata e fissata dall'art.3 lettera "e) Carichi insediativi" dell'Accordo procedimentale, in cui si fa riferimento alla proposta effettuata dalla proprietà del comparto Aree annesse sud (Idea Fimit) supportata da valutazione ambientale.

In relazione a ciò, il Pua allegato è dotato di una corposa valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat) che dimostra come tale capacità edificatoria sia in sostanziale coerenza rispetto agli obiettivi di sostenibilità del Psc e verifichi la rispondenza alle prestazioni ambientali richieste alle valutazioni sugli effetti attesi sulle componenti ambientali.

In considerazione del fatto che il Pip approvato, riconosciuto dal Psc e tuttora in essere, prevedeva 98.450 mq di superficie utile; che il Piano adottato prospetta invece la realizzazione di 83.500 mq di SU e che sia stata effettuata una accurata valutazione della sostenibilità ambientale (Valsat di Poc/Pua); si può affermare che la densità prevista dal Poc con valore di Pua Aree annesse sud, benché effettivamente elevata, sia da valutare ammissibile.

Si rileva inoltre, come dimostrato dalla controdeduzione alla riserva n. 1, che il reperimento delle dotazioni territoriali risulta comunque soddisfatto.

Conclusioni

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

Riserva n° 3

Si chiede che venga indicato puntualmente in Convenzione quanto sopra richiamato. (punto 2.3 Gli impegni da recepire nella Convenzione – Relazione Istruttoria, Allegato n° 1 alla delibera di Giunta Provinciale del 18 novembre 2014).

Controdeduzione alla riserva n° 3

Per quanto concerne l'esplicitazione all'interno della convenzione urbanistica degli impegni temporali relativi alla realizzazione delle attrezzature, si riporta l'articolo 6ter dello schema di convenzione, elaborato facente parte del Pua.

“ART. 6 ter - REALIZZAZIONE DELLE ATTREZZATURE E DEGLI SPAZI COLLETTIVI (CASERMA CARABINIERI, PLESSO SCOLASTICO NIDO E SCUOLA D'INFANZIA, LOTTO AD USI PUBBLICI)

*1. Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare, **a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria** dovuti al Comune (come quantificati al momento della presentazione dei titoli edilizi degli interventi privati) e fino al loro ammontare, le seguenti attrezzature pubbliche, **in ordine di priorità:***

- Caserma dei Carabinieri di circa mq di Su, localizzata di massima all'interno del parco comunale “Mitilini, Moneta, Stefanini”, per un costo definito a preventivo di €, come meglio definita da specifico elaborato del Pua tav. contenente il progetto di massima e il quadro tecnico economico (Qte) effettuato in base a costi parametrici;

- Plesso scolastico Nido e Scuola d'Infanzia di circa mq di Su, localizzato di massima nell'Ambito n° 149 “Pioppe” in prossimità della zona d'angolo fra le vie Larga e Martinetti su aree di proprietà comunale, costituito da 2 sezioni “nido” e “infanzia” (2+2), per un costo definito a preventivo di €, come meglio definita da specifico elaborato del Pua tav. contenente il progetto di massima e il quadro tecnico economico (Qte) effettuato in base a costi parametrici.

- Lotto ad “Usi pubblici” (2X) di indicativi mq di Su ad uso specifico da definirsi.

2. Le Parti danno atto che risultano già corrisposti al Comune oneri di urbanizzazione secondaria afferenti le aree oggetto della presente Convenzione per € 754.256,00.

Tale somma è stata conferita da Caab S.p.A. al Comune e successivamente rimborsati a Caab da Duemme Sgr S.p.A. (dante causa del Soggetto Attuatore) al momento dell'acquisto delle aree oggetto della presente Convenzione ricomprese nell'ambito AAS.

*3. **La concreta progettazione e realizzazione delle attrezzature previste (Caserma, Scuola, lotto 2X) è subordinata al raggiungimento dei necessari importi a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria e alla definizione di specifico atto integrativo con il Soggetto Attuatore o suoi aventi causa.***

4. Per quanto attiene al reperimento delle risorse finanziarie si conviene quanto segue:

- all'atto del rilascio dei primi titoli abilitativi privati non verranno corrisposti al Comune gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti fino alla concorrenza di € 754.256,00 già anticipati al Comune come sopra riportato;
- una volta esaurito tale "credito", per i successivi titoli abilitativi, parimenti non verranno corrisposti al Comune gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti ma essi dovranno essere garantiti al Comune con fideiussione per l'importo corrispondente; fideiussione che dovrà essere prestata quale condizione per il rilascio del relativo titolo edilizio;
- **quando, in fase esecutiva, la somma degli importi delle fideiussioni prestate raggiungerà l'importo preventivato per la realizzazione della Caserma, il Comune ne darà formale comunicazione al Soggetto Attuatore o suoi aventi causa invitandolo a sottoscrivere l'atto integrativo alla presente Convenzione che definirà i tempi, le modalità, i costi e le procedure per la progettazione, approvazione e realizzazione della Caserma;**
- **analogamente si procederà per la Scuola e per il Lotto 2X, sia per quanto attiene al reperimento delle risorse finanziarie (fideiussioni accantonate con riferimento agli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti), che per quanto attiene le modalità attuative (atto integrativo alla Convenzione).**

Si deduce pertanto che 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.

Conclusioni

Si propone pertanto di considerare **accolta di fatto** la riserva.

Pareri ambientali

Ai sensi dell'art. 5 c. 6 della L.R. 6/2009, sono stati acquisiti i pareri in merito alla Valsat, dei seguenti Enti, concordati con la Provincia di Bologna: l'Azienda U.S.L. Città di Bologna, ARPA, Consorzio della Bonifica Renana e Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna.

Sono state formulate delle prescrizioni, recepite nella Valsat del Piano, per quanto attiene il livello di pianificazione operativa, e di cui si terrà conto invece in fase esecutiva, per quanto attiene le indicazioni puntuali.

Si specifica pertanto che all'atto del titolo edilizio si dovrà tenere conto delle prescrizioni di dettaglio contenute nei pareri espressi da:

- i Settori interni all'Amministrazione Comunale;
- Enel
- Hera
- Telecom
- Arpa
- Ausl
- Soprintendenza Archeologica
- Provincia di Bologna per quanto attiene la materia sismica.