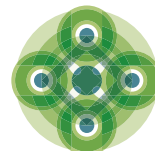




Comune di Bologna



**Sostenibilità
è Bologna**



Attrezzature e industrie insalubri

variante IV

**Relazione – Norme – Tavola – Valsat – DPQU –
Relazione di Fattibilità economico-finanziaria**

**Assessore Urbanistica, edilizia privata, ambiente, tutela e riqualificazione della
città storica, patto per il clima, progetto candidatura portici Unesco**
Valentina Orioli

Segretario Generale
Roberto Finardi

Direttore Settore Ufficio di Piano
Francesco Evangelisti

testo approvato

Assessore Urbanistica, edilizia privata, ambiente, tutela e riqualificazione della città storica, patto per il clima, progetto candidatura portici Unesco

Valentina Orioli

Tecnico progettista e responsabile del procedimento

Francesco Evangelisti

Progettazione a cura del Settore Ufficio di Piano, U.I. Progettazione urbanistica

Samantha Trombetta, Giuseppe De Togni, Luciana Africani, Chiara Manaresi, Gabriella Marra, Silvia Scarabelli, Valentina Ballotta, Chiara Girotti, Valentina Disarò

Supporto giuridico-amministrativo a cura dell'Ufficio di Coordinamento Giuridico - Dipartimento Urbanistica, Casa e Ambiente

Contributi settoriali

Settore Ufficio di Piano

Claudio Bolzon, Maria Grazia Fini, Daniela Furia, Rosalba Iannantuoni, Stefania Naldi, Claudia Nicodemo, Davide Fornalè

Settore Mobilità sostenibile e Infrastrutture

Cleto Carlini (direttore), Rosanna Bandini, Carlo Michelacci, Giancarlo Sgubbi, Ernesto Tassillo, Alessia Lupi

Settore Ambiente e Verde

Roberto Diolaiti (direttore), Luca Bianconi, Chiara Caranti, Lara Dal Pozzo, Donatella Dipietro, Costanza Giardino, Stefania Gualandi, Serena Persi Paoli, Claudio Savoia, Nelvis Sovilla, Francesco Tutino, Paola Vita, Valeria Leone, Valentino Ventrella, Elisa Margelli

Agenda Digitale e Tecnologie Informatiche – Sistema Informativo Territoriale

Paola Africani

Welfare e Promozione del Benessere della Comunità' – Salute e Tutela Ambientale

Marco Farina

INDICE	
INTRODUZIONE.....	7
RELAZIONE.....	11
1.1 “Natura ed obiettivi”	11
1.2 Premesse e motivazioni degli interventi previsti.....	13
2.1 Il quadro degli interventi.....	14
NORME 21	
[Art.20sexies]Via Bragaglia Borgo Panigale (17).....	21
VALSAT 30	
2. CARATTERISTICHE DEL POC.....	30
3. VERIFICA DI COERENZA CON GLI OBIETTIVI DEL PSC E CON ALTRI PIANI DI SETTORE.....	32
4. VALUTAZIONI SPECIFICHE.....	37
Via Bragaglia Borgo Panigale (17).....	40
5.PIANO DI MONITORAGGIO.....	56
DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA.....	60
RELAZIONE DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA.....	68
ALLEGATO – PARERE HERA.....	72
APPENDICE.....	81
APPENDICE 2.....	105

INTRODUZIONE

La presente variante al POC “Attrezzature e industrie insalubri” inserisce una nuova area che risponde agli obiettivi programmatici dello strumento, consentendo all'Amministrazione comunale di acquisire un'area col fine di aumentare il patrimonio delle dotazioni territoriali destinando un lotto privato attiguo a nuova edificazione residenziale.

La documentazione è stata redatta dall'Amministrazione comunale accogliendo la richiesta (cfr. PG 256298/2017 del 13 luglio 2017) con la quale il soggetto proponente Enrico Cesari, in qualità di rappresentante legale della società “Edilforme srl” e a seguito di intese preliminari con gli allora proprietari sigg. Monari Iolanda, Grandi Federica e Grandi Sergio, ha proposto di cedere a titolo definitivo al Comune di Bologna le aree individuate al Catasto Terreni foglio 95 mapp. 316 (parte) e 356 (parte) - aree assoggettate alla procedura di perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 39 del Psc vigente - proponendo di allocare la potenzialità edificatoria risultante dall'applicazione dell'indice perequativo previsto dal PSC nelle aree attigue, distinte ai medesimi identificativi catastali. Al contempo, la proprietà limitrofa Minerolea Srl ha chiesto, con istanza protocollata il 7/11/2017 con PG n. 404378, per il lotto di proprietà all'interno del Piano Particolareggiato R3.55 individuato catastalmente al foglio 95 mappale 591, una variazione dell'uso da insediare, da ricettivo a residenziale. La richiesta è stata accolta con la condizione di permutare un lotto con il Comune di Bologna per consentire un adeguato disegno territoriale complessivo. Al fine di coordinare gli interventi e le relative dotazioni territoriali, l'Accordo con l'Amministrazione Comunale vede firmatari entrambi i proponenti ed è stato approvato con Delibera di Giunta P.G. 221852/2018 e stipulato il 03/07/2018 (Rep. 3574). In seguito è stato condiviso con l'Amministrazione Comunale uno schema d'assetto generale come previsto dall'art. 2 dell'Accordo.

La variante al POC è stata adottata il 10/02/2020 con PG 63847/2020 ai sensi dell'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017 che disciplina il periodo transitorio in attesa dell'entrata in vigore del nuovo sistema di pianificazione, e in tale periodo ammette l'adozione e il completamento degli atti di varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente.

La documentazione predisposta riporta le parti del POC “Attrezzature e industrie insalubri” che, a seguito dell'approvazione della presente variante, necessitano di essere aggiornate.

Nello specifico si tratta di:

- *Relazione*: viene inserito nel capitolo 1.2 “Premesse e motivazioni degli interventi previsti” il paragrafo relativo all'intervento incluso nella variante e vengono aggiornati i capitoli 1.1 “Natura ed obiettivi” e 2.1 “Il quadro degli interventi”. Viene inoltre aggiornato il capitolo 3.5 “Le modifiche al Rue”;
- *Norme*: viene aggiunto un nuovo articolo al Capo 1 “Interventi per attrezzature” del Titolo 2 “Interventi edilizi e urbanistici”: articolo 20sexies. Viene inoltre ampliato l'articolo 24 del Titolo 3 “Modifiche all'individuazione di attrezzature e spazi collettivi operata dal Rue”;
- *Tavola - Aree oggetto di intervento*: viene individuata la perimetrazione del nuovo intervento incluso nella variante;
- *Documento programmatico per la qualità urbana*: viene inserita la scheda relativa all'intervento incluso nella variante nella sezione “Obiettivi di qualità degli interventi per attrezzature”;

- *Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale*: viene inserita la scheda relativa all'intervento incluso nella variante nel capitolo "Valutazioni specifiche" e aggiornati i capitoli 2, 3 e 4;
- *Relazione geologico-sismica*;
- *Tavola e Schede dei vincoli*: viene individuata la nuova area inclusa nella variante.

RELAZIONE

RELAZIONE

1.1 “Natura ed obiettivi”

Il Piano operativo comunale “Attrezzature e industrie insalubri” nasce dall'esigenza di razionalizzare e coordinare, attraverso un unico strumento urbanistico, una serie di interventi e trasformazioni d'interesse specifico per il territorio comunale e sostanzialmente riconducibili ad alcune attrezzature, di diversa importanza e ruolo per la città di Bologna, e a due delocalizzazioni di industrie insalubri e non più adatte a permanere nei siti sinora occupati. Le aree di intervento si trovano in maggioranza all'interno del territorio urbano strutturato, quindi in aree già urbanizzate ed edificate; fanno eccezione l'intervento di potenziamento delle attrezzature sportive del centro tecnico di allenamento del Bologna F.C. (area comunque già destinata a quell'uso e già in gran parte organizzata), un piccolo parcheggio pertinenziale (privo di edificabilità) adiacente al Parco San Donino, la realizzazione di nuove attrezzature di carattere sociale nel “Villaggio della Speranza” a Villa Pallavicini (edificabilità già presente nell'ultimo Prg ma non realizzata) e l'ampliamento di villa Ranuzzi con il trasferimento di villa Bellombra e la realizzazione di un nuovo polo socio-sanitario.

Col presente Poc si confermano i ragionamenti introdotti col Poc “Rigenerazione di patrimoni pubblici” in occasione del quale si è cominciato a delineare una nuova prospettiva relativamente alla natura degli strumenti urbanistici a disposizione del Comune per garantire un'adeguata pianificazione del territorio. Il Poc, pur confermando la sua natura di strumento di programmazione con validità limitata nel tempo e relativo a parti di territorio da sottoporre a interventi di sostanziale modifica e valorizzazione, comincia a configurarsi come uno strumento caratterizzato di volta in volta per specifiche aree o tematismi. Nel rispetto di tutti i requisiti fissati dall'art. 30 della Lr 20/2000, il Poc si configura quindi sempre più come “contenitore” di più discipline, di durata e validità differenti, ma tra loro coordinate.

Secondo questa diversa impostazione, i singoli Poc “dedicati” non assumeranno più la natura di “varianti” di altro o precedente strumento (valido per un proprio tempo dato), ma saranno parti di un quadro più articolato, all'interno del quale troveranno verifica le condizioni di sostenibilità (specificamente riferite agli interventi programmati e al contesto nel quale si realizzano) che, nella logica della Lr 20/2000, risultano fondative per la programmazione degli interventi. Questi nuovi “caratteri”, in una logica di piena conformità al dettato normativo, richiamano quindi l'esigenza di individuare e conferire un carattere maggiormente dinamico allo strumento Poc.

Il Poc “Attrezzature e industrie insalubri” conferma la scelta suddetta, essendo uno strumento operativo tematico; come dice il titolo stesso, è dedicato al governo di trasformazioni territoriali da attuarsi all'interno di aree occupate da attrezzature, siano esse di proprietà pubblica ed uso pubblico o di proprietà privata ed uso pubblico. Gli interventi previsti, pertanto, contribuiscono al miglioramento e all'ammodernamento di dotazioni territoriali di interesse collettivo e quindi dei servizi che le stesse erogano a favore della cittadinanza.

Questi gli interventi previsti:

- Policlinico Sant'Orsola-Malpighi (ristrutturazione del Polo Oncologico e piccolo completamento del Polo Cardio-Toraco-Vascolare);
- Ospedale Maggiore (realizzazione del nuovo edificio di accesso e del parcheggio in Largo Nigrisoli);
- Fondazione Lercaro (sostituzione edilizia per realizzare una nuova struttura sanitaria);
- Villa Nigrisoli (ampliamento della struttura sanitaria esistente);
- Università di Bologna – via Filippo Re (realizzazione di un asilo nido, una scuola dell'infanzia, una caffetteria e un blocco aule);
- Villaggio Speranza – Villa Pallavicini (realizzazione di una nuova struttura socio-sanitaria);
- Impianti sportivi Bologna FC a Casteldebole (ampliamento dei campi d'allenamento, degli spogliatoi e realizzazione della foresteria atleti);
- Interventi a completamento dell'accordo del 29.06.2005 tra GD, Fondazione Seragnoli e Comune di Bologna relativo alle attrezzature scolastiche nel quartiere Reno, zona Santa Viola (realizzazione di un piccolo padiglione di accesso al MAST e intervento sulle ex scuole Drusiani);
- Intervento Ers – via Barbacci (intervento pubblico per realizzare edilizia residenziale sociale);
- Parco San Donnino (ampliamento del parco e realizzazione di parcheggi pertinenziali adiacenti);
- Nuovo polo socio sanitario Ranuzzi-Bellombra (trasferimento della struttura sanitaria "Villa Bellombra" in adiacenza a villa Ranuzzi, con la quale integrerà parte delle funzioni di servizio);
- Associazione Santa Maria – Missionarie del Lavoro del Cuore Immacolato di Maria (realizzazione di nuovi spazi);
- Ex vivaio Gabrielli (acquisizione al patrimonio pubblico tramite perequazione di un'area adiacente alla Certosa);
- Nuova Villa Erbosa (realizzazione di un nuovo edificio per ospitare l'Ospedale privato accreditato "Villa Erbosa S.p.A." in sostituzione del pre-esistente non più conforme ai criteri attuali);
- Via Bragaglia Borgo Panigale (acquisizione al patrimonio pubblico tramite perequazione di un'area adiacente al cimitero di Borgo Panigale, e realizzazione di edificio residenziale al posto di un ricettivo tramite permuta con lotto di proprietà comunale, all'interno del PP R3.55).

Ai suddetti vanno aggiunti gli interventi relativi alle aree occupate da due industrie insalubri, Ex Gironi e Ex Sintexcal, entrambe in prossimità del fiume Reno, la cui chiusura e delocalizzazione apre la strada ad una trasformazione delle stesse prevedendovi usi residenziali, più coerenti ed omogenei con quanto presente nell'immediato intorno.

Il presente POC è integrato da una specifica sezione che contiene la proposta di alcuni aggiornamenti grafici al RUE.

1.2 Premesse e motivazioni degli interventi previsti

ATTREZZATURE

[...]

Via Bragaglia Borgo Panigale (17)

La porzione di territorio posta a nord del cimitero di Borgo Panigale è attualmente segnata da usi e accessibilità diversi. La parte più orientale è stata oggetto del Piano Particolareggiato R3.55 "Area VS-V Quartiere Borgo Panigale Via M. E. Lepido / Area G02 Quartiere Navile Via M. Polo", abbastanza recente e quasi interamente realizzato. La fascia prossima al confine del cimitero è destinata a parco pubblico attrezzato, su cui si affaccia una scuola e dietro al quale si attestano gli edifici residenziali. Le dotazioni territoriali e le attrezzature previste dalla convenzione urbanistica del piano (tra cui la scuola) sono state tutte realizzate. La società Minerolea Srl è proprietaria di un'area inserita nel Piano Particolareggiato R3.55: pur avendo già assolto a tutti gli oneri urbanizzativi nei termini previsti dalla convenzione urbanistica del Piano Particolareggiato suddetto, la società non ha attuato la propria capacità edificatoria pari a 1.000 mq di Su con destinazione turistico-ricreativa (albergo) e ha chiesto all'Amministrazione comunale la possibilità di modificarne l'uso previsto realizzando un intervento residenziale. L'area in oggetto è posta di fianco alla scuola, circondata da proprietà pubbliche o da aree interessabili da perequazione. E' proprietà del Comune anche l'area adiacente posta a nord, delimitata da via Bragaglia e acquisita come opera di urbanizzazione del suddetto piano, attualmente destinata a parcheggio e verde pubblico. Contestualmente, è pervenuta la proposta dell'allora proprietà limitrofa, tramite Edilforme srl (attuale proprietaria), di cedere gran parte dell'area assoggettata a procedura di perequazione urbanistica posta a ovest dell'area oggetto del PP e allocare la capacità edificatoria maturata in una porzione residuale del lotto, posta a nord a ridosso dell'edificazione esistente. L'area è attualmente incolta; il Comune di Bologna ha valutato entrambe le proposte e ne ha colto le potenzialità, nell'ottica di continuare la fascia di verde attrezzato e localizzare tutto l'edificato, anche quello già previsto dal piano, dirimpetto al costruito esistente. La modifica di destinazione d'uso chiesta da Minerolea srl perciò è stata accolta a condizione che l'intervento sia localizzato nell'area posta a nord di proprietà comunale a seguito di permuta (valutata con documento P.G. 39979/2019 del Settore Edilizia e Patrimonio), e che la costruzione di nuove dotazioni pari a quelle esistenti sia a totale carico di Minerolea srl, da localizzare sull'attuale lotto privato e cedere successivamente all'Amministrazione.

Per quanto riguarda la proprietà Edilforme, essa è classificata dal Psc, Attrezzature e spazi collettivi, come un'area da acquisire tramite perequazione. L'art. 39 del Psc indica per le aree urbane non edificate un indice I_p espresso in mq di Superficie Utile (SU) per ogni mq di Superficie Territoriale (STER) compreso tra 0,16 e 0,20: l'istruttoria interna ha ritenuto congruo assegnare all'area in oggetto il valore minimo di 0,16 mq di SU per ogni mq di STER. Essendo l'area interessata dalla procedura di perequazione pari a 17.810 mq circa, si maturano 2.850 mq di Su. Il volume si potrà articolare su un massimo di sei piani fuori terra (piano terreno e cinque piani soprastanti). L'art. 39 del Psc

prevede inoltre che si maturi un indice pubblico pari a 0,02 mq di Superficie Utile (SU) per ogni mq di Superficie Territoriale (STER), che porta a sviluppare a sua volta una capacità edificatoria pubblica pari a 356 mq di Su, da allocare su un lotto autonomo che il soggetto proponente deve individuare e cedere all'amministrazione per consentire a quest'ultima la realizzazione del conseguente intervento. Tuttavia, l'esiguità del lotto su cui realizzare l'intervento di edilizia residenziale pubblica risulterebbe di misura troppo limitata per rendere utile ed opportuna la sua acquisizione dal privato e darebbe altresì origine ad un intervento che in termini di costi/benefici si caratterizzerebbe per gli alti costi di realizzazione e successiva gestione; pertanto l'Amministrazione ha ritenuto che l'area su cui matura tale indice poteva essere monetizzata, secondo la stima, effettuata dal Settore Patrimonio e Manutenzione (P.G. 39979/2019). La proprietà tuttavia ha preferito cedere all'Amministrazione il lotto individuato con la capacità edificatoria assegnatagli. Con lettera Prot. n. 56796 del 05/02/2019 il Comune ha indicato come unica soluzione percorribile la monetizzazione delle dotazioni di verde pubblico dovute dall'intervento, per rendere sostenibile economicamente la completa realizzazione del parco anche nell'area perequata e garantire alla collettività un vantaggio tangibile. Condizione prima posta dall'Accordo di cui alla Delibera di Giunta P.G. 221852/2018 per procedere alla presente fase di inserimento in variante al POC Attrezzature e Industrie Insalubri è stata la presentazione all'Amministrazione Comunale di uno Schema di assetto generale firmato da entrambe le proprietà, la cui versione definitiva è individuata con il P.G. 104540 del 6 marzo 2019, che ha consentito di disegnare e valutare un masterplan complessivo più funzionale, integrando le dotazioni dovute da entrambi gli interventi.

L'intervento possiede caratteri di rilevante interesse pubblico poiché consente di ampliare il patrimonio comunale andando ad ampliare sensibilmente l'offerta di verde pubblico della porzione urbana interessata, e permette, affrontando complessivamente gli interventi, di armonizzare il complesso del disegno urbano, razionalizzando gli spazi pubblici e le modalità di gestione successive.

I dati di progetto sono così sintetizzabili:

Edilforme srl:

- Superficie fondiaria complessiva: circa 23.020 mq;
- Superficie da cedere a titolo di perequazione urbanistica: circa 17.810 mq;
- Capacità edificatoria da indice perequativo: 2.850 mq di Su;

Minerolea srl:

- Superficie fondiaria del lotto di partenza: 3.584 mq;
- Superficie fondiaria del lotto permutato dal Comune di Bologna: 2.642 mq
- Superficie utile di progetto: 1.000 mq.

2.1 Il quadro degli interventi

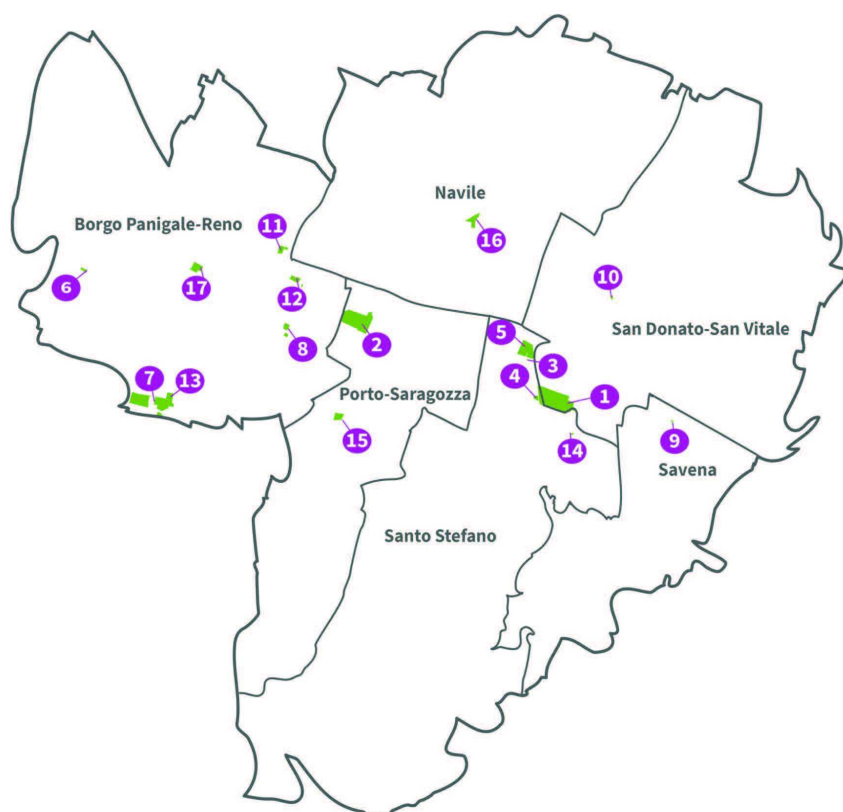
Le aree incluse nel Poc sono state tematizzate in due categorie: gli interventi relativi ad attrezzature e gli interventi relativi alle industrie insalubri:

attrezzature:

- 1 Policlinico Sant'Orsola-Malpighi
- 2 Ospedale Maggiore
- 3 Fondazione Lercaro
- 4 Villa Nigrisoli
- 5 Università di Bologna – via Filippo Re
- 6 Villaggio Speranza
- 7 Impianti sportivi Bologna FC – Casteldebole
- 8 Interventi a completamento dell'accordo con GD e Fondazione Seragnoli
- 9 Intervento ERS – via Barbacci
- 10 Parco San Donnino - ampliamento
- 13 Nuovo polo socio sanitario Ranuzzi-Bellombra
- 14 Associazione Santa Maria – Missionarie del Lavoro del Cuore Immacolato di Maria
- 15 Ex vivaio Gabrielli
- 16 Nuova Villa Erbosa
- 17 Via Bragaglia Borgo Panigale

industrie insalubri:

- 11 Ex Gironi
- 12 Ex Sintexcal



Rispetto ai Quartieri, risulta la seguente distribuzione:

- interventi relativi ad attrezzature: Navile, Borgo Panigale-Reno, Porto-Saragozza, San Donato-San Vitale, Santo Stefano e Savena;
- interventi relative ad industrie insalubri: Borgo Panigale-Reno.

In termini quantitativi, si delinea il seguente quadro:

Interventi per attrezzature:

- circa 46.418 mq di Su per usi socio-sanitari e la formazione universitaria;
- circa 3.870 mq di Su per usi ricreativi e sportivi;
- circa 6.155 mq di Su per altri usi, complementari alle attrezzature di cui 120 mq per abitazioni collettive.

Interventi residenziali correlati:

- circa 9.372 mq di Su a uso abitativo - corrispondenti a circa 125 alloggi - (di cui Ers in via Barbacci 2.090 mq e circa 1.200 mq a completamento dell'accordo con GD e Fondazione Seragnoli).

Interventi economico-amministrativi correlati:

- circa 2.270 mq di Su ad uso direzionale.

Interventi per la delocalizzazione di industrie insalubri:

- circa 8.604 mq di Su a uso abitativo, corrispondenti a circa 115 alloggi;
- circa 300 mq di Su per uso ricreativo.

Per un totale complessivo di 76.989 mq di Su.

L'articolazione degli usi nelle diverse aree sono riassunti nella tabella che segue:

	Sr (mq)	Su 1a (mq) abitativo	alloggi (75 mq)	Su 1b (mq) abitativo collettivo	Su 3 (mq) economico- amministrativo	Su 4 (mq) commerciale	Su 5 (mq) ricettivo- ristorativo	Su 6 (mq) ricreativo	Su 7 (mq) servizi sociali	TOTALE (mq)	V (mc)
INTERVENTI PER ATTREZZATURE											
1 Policlinico Sant'Orsola-Malpighi	223.100								6.955	6.955	
2 Ospedale Maggiore	155.500					5.920			12.505	18.425	
3 Fondazione Lercaro	450								500	500	1.932
4 Villa Nigrisoli	6.900								1.025	1.025	4.730
5 Università di Bologna - via Filippo Re	71.950					115			2.300	2.415	11.750
6 Villaggio Speranza	6.200								5.800	5.800	
7 Impianti sportivi Bologna FC - Casteldebole	133.600							3.790		3.790	17.000
8 Interventi a completamento accordo con GD e Fondazione Seragnoli	16.000	1.200	16		2.270			80		3.550	
9 Ers - via Barbacci	1.400	2.090	28							2.090	
10 Parco San Donnino - ampliamento	2480										
13 Nuova polo Ranuzzi-Bellombra	55.100								7.000	7.000	35.000
14 Associazione Santa Maria	1.660			120						120	435
15 Ex Vivai Gabrielli	10.979	2.232	30							2.232	
16 Nuova Villa Erbosa	28.963								10.333	10.333	64.640
17 Zona cimitero Borgo Panigale	29.246	3.850	51							3.850	
sub totale	743.528	9.372	125	120	2.270	6.035		3.870	46.418	68.065	
DELOCALIZZAZIONE INDUSTRIE INSALUBRI											
11 Ex Gironi	17.000	3.940	53							3.940	
12 Ex Sintexal	15.850 (*)	4.664	62					300		4.964	
sub totale	32.850	8.604	115	0				300		8.904	
TOTALE	776.378	17.976	239	120	2.270	6.035		4.170	46.418	76.989	

(*) comprende struttura polivalente da realizzare fuori comparto

2.2 Modalità di attuazione e condizioni di fattibilità economico-finanziaria

Le aree ricomprese nel Poc sono attuabili secondo le seguenti modalità:

- 17 mediante interventi diretti convenzionati;

[...]

–

NORME

NORME

integrazioni alle Norme del Poc Attrezzature e industrie insalubri

TITOLO 2 INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI

CAPO 1 INTERVENTI PER ATTREZZATURE

[Art.20sexies]Via Bragaglia Borgo Panigale (17)

1. Assetto urbanistico.

Ambito consolidato di qualificazione diffusa, n. 73 Borgo, Situazione Borgo Panigale, Quartiere Borgo Panigale.

Le aree individuate catastalmente al foglio 95, mappali 591, 630, 631, 632, 633, 634 ricadono all'interno del Piano Particolareggiato R3.55 "Area VS-V Quartiere Borgo Panigale Via M. E. Lepido / Area G02 Quartiere Navile Via M. Polo", prorogato fino a luglio 2018.

2. Carichi insediativi – Parametri e indici urbanistici.

E' prevista la costruzione di 2.850 mq di Su per il lotto Edilforme Srl e di 1.000 mq di Su per il lotto Minerolea. Il volume si potrà articolare su un massimo di sei piani fuori terra (piano terreno e cinque piani soprastanti).

3. Destinazioni d'uso. Gli usi si articoleranno nel seguente modo:

d) Categoria funzionale residenziale:

(1a) abitazioni singole permanenti e temporanee, bed and breakfast, affittacamere (vedi LR 16/2004) .

4. Dotazioni. L'intervento Edilforme Srl dovrà reperire la quota di parcheggi pubblici dovuta sia per la costruzione privata, pari a 855 mq, sia per la quota maturata dall'indice pubblico, pari a 107 mq, per un totale di 962 mq. Per quanto riguarda il verde pubblico, sia la dotazione dovuta per la costruzione privata, pari a 1.995 mq, sia la quota maturata dall'indice pubblico, pari a 249 mq, per un totale di 2.244 mq, dovranno essere monetizzate.

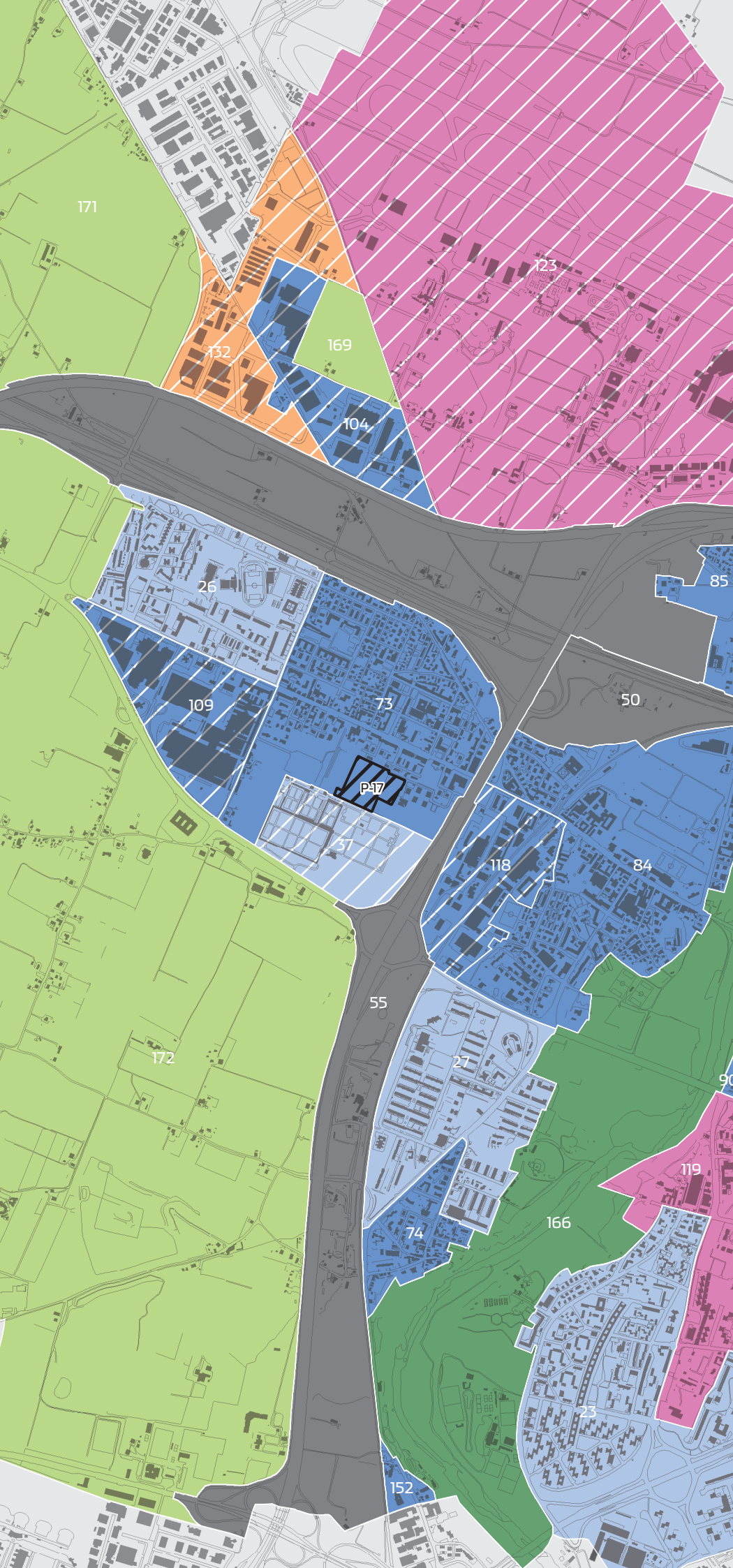
La proprietà Minerolea dovrà garantire il ripristino del complesso delle dotazioni esistenti, per un totale di 2.908 mq, mantenendo quanto possibile la destinazione a parcheggio per circa 858 mq e a verde per circa 2.050 mq. Si precisa che le quote di parcheggi PU dovranno essere realizzate complessivamente come da Schema di assetto generale per un totale di circa 1820 mq.

5. Misure per la sostenibilità. Le misure per la sostenibilità, descritte nella relativa scheda di Valsat, parte integrante del presente Poc, sono da recepirsi in fase di progettazione degli interventi e costituiscono elemento di valutazione al fine del rilascio del titolo abilitativo.

6. Strumenti e modalità di attuazione. La trasformazione urbanistica nell'area oggetto di Poc è attuabile attraverso intervento diretto previa stipulazione di convenzione urbanistica, disciplinante la realizzazione delle dotazioni territoriali e le relative garanzie e sanzioni in caso di inadempimento ai sensi dell'art. 102 del Rue.

TAVOLA-OGGETTO DI INTERVENTO

Attrezzature e industrie insalubri - Variante IV



area oggetto di intervento



Regole

Classificazione del territorio in ambiti

Territorio urbano da strutturare

Ambiti per i nuovi insediamenti

misti

specializzati

Ambiti di sostituzione

misti

Ambiti in trasformazione

misti

specializzati

Territorio urbano strutturato

Ambiti da riqualificare

misti

specializzati

Ambiti consolidati di qualificazione diffusa

misti

specializzati

Ambiti in via di consolidamento

misti

specializzati

Ambiti pianificati consolidati

misti

specializzati

per infrastrutture

Ambiti storici

nucleo di antica formazione

quartieri giardino

tessuti compatti

specializzati

Territorio rurale

Ambiti di valore naturale e ambientale

Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

scala 1 : 20.000

VALSAT

VALSAT

2. CARATTERISTICHE DEL POC

Il Piano Operativo Comunale, ai sensi dell'art. 30 della Lr 20/2000 e smi, è “lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni”. Il Poc deve essere predisposto in conformità col Psc e quindi nel rispetto delle condizioni e misure di sostenibilità per esso individuate nella Valsat.

In particolare, questo Poc nasce dall'esigenza di razionalizzare e coordinare, attraverso un unico strumento urbanistico, una serie di interventi e trasformazioni d'interesse specifico per il territorio comunale e sostanzialmente riconducibili ad alcune attrezzature, di diversa importanza e ruolo per la città di Bologna, e a due delocalizzazione di industrie insalubri, non più adatte a permanere nei siti sinora occupati.

Complessivamente il Poc comprende 17 interventi che possono essere così suddivisi per macro-tipologie:

Attrezzature:

- Policlinico Sant'Orsola-Malpighi (ristrutturazione del Polo Oncologico e piccolo completamento del Polo Cardio-Toraco-Vascolare);
- Ospedale Maggiore (realizzazione del nuovo accesso e del parcheggio in Largo Nigrisoli);
- Fondazione Lercaro (sostituzione edilizia per realizzare una nuova struttura sanitaria);
- Villa Nigrisoli (ampliamento della struttura sanitaria esistente);
- Università di Bologna – via Filippo Re (realizzazione di una nuova scuola materna e di un blocco aule);
- Villaggio Speranza – Villa Pallavicini (realizzazione nuova struttura socio-sanitaria);
- Impianti sportivi Bologna FC a Casteldebole (ampliamento degli spogliatoi e realizzazione della foresteria atleti);
- Interventi a completamento dell'Accordo del 29.06.2005 tra GD, Fondazione Seragnoli e Comune di Bologna relativo alle attrezzature scolastiche nel quartiere Reno, zona Santa Viola (realizzazione piccolo padiglione di accesso al MAST e intervento sulle ex scuole Drusiani);
- Intervento Ers – via Barbacci (intervento pubblico per realizzare edilizia residenziale sociale);
- Parco San Donnino (ampliamento del parco e realizzazione di parcheggi pertinenziali adiacenti).
- Nuovo polo socio sanitario Ranuzzi-Bellombra (trasferimento della struttura sanitaria “Villa Bellombra” in adiacenza a villa Ranuzzi, con la quale integrerà parte delle funzioni di servizio);
- Associazione Santa Maria – Missionarie del Lavoro del Cuore Immacolato di Maria (realizzazione di nuovi spazi);
- Ex vivaio Gabrielli (acquisizione al patrimonio pubblico tramite perequazione di un'area adiacente alla Certosa);
- Nuova Villa Erbosa (realizzazione di un nuovo edificio per ospitare l'Ospedale privato accreditato “Villa Erbosa S.p.A.” in sostituzione del pre-esistente non più conforme ai criteri attuali);

- Zona cimitero Borgo (acquisizione al patrimonio pubblico tramite perequazione di un'area adiacente al cimitero di Borgo Panigale, e realizzazione di edificio residenziale al posto di un ricettivo tramite permuta con lotto di proprietà comunale, all'interno del PP R3.55).

Delocalizzazione industrie insalubri:

- Ex Gironi;
- Ex Sintexcal;

entrambe in prossimità del Fiume Reno, alla cui chiusura e delocalizzazione farà seguito una trasformazione con previsione di usi residenziali, più coerenti ed omogenei con quanto presente nell'immediato intorno.

[....]

3. VERIFICA DI COERENZA CON GLI OBIETTIVI DEL PSC E CON ALTRI PIANI DI SETTORE

Lo scopo della Valsat del Poc è garantire la sostenibilità e la qualità insediativa e ambientale sul il territorio comunale e verificare la coerenza degli interventi da esso previsti rispetto a quelli definiti dal Psc, nonché degli obiettivi ambientali rispetto agli obiettivi di sostenibilità in generale. Questo modello è basato su un sistema di valutazione solido e ben definito per il quale il Poc costituisce il ponte tra gli obiettivi generali del Psc e i contenuti della singola trasformazione che di volta in volta viene valutata.

Trattandosi di uno strumento che integra le politiche territoriali del Comune definite con il Psc, le politiche del Poc e le valutazioni contenute nella Valsat hanno preso come riferimento gli obiettivi di sostenibilità fissati dal Psc in quanto piano sovraordinato, che ne costituiscono il quadro di riferimento.

Nello specifico, il quadro di riferimento indicato dagli obiettivi di sostenibilità del Psc riguarda:

- protezione del clima e dell'atmosfera, attraverso la riduzione dei gas serra (promozione dell'uso di fonti rinnovabili e contenimento dei consumi, energetici) e la riduzione delle emissioni inquinanti sia da riscaldamento che da traffico urbano;
- riduzione dell'inquinamento acustico, attraverso una corretta localizzazione degli insediamenti e una corretta progettazione della nuova viabilità;
- mantenimento e miglioramento delle risorse idriche, attraverso politiche di tutela qualitativa e quantitativa, e l'adozione di politiche di ciclo integrato (risparmio/riuso);
- contenimento dell'inquinamento elettromagnetico, attraverso una idonea collocazione rispetto agli elementi presenti;
- mantenimento e miglioramento del suolo, attraverso il recupero della permeabilità dei suoli e il contenimento della diffusione urbana;
- soddisfacimento di elevati standard di qualità urbana, attraverso l'integrazione del sistema delle attrezzature e degli spazi collettivi;
- valorizzazione e tutela degli ambienti naturali e del paesaggio, attraverso l'integrazione del verde urbano alle reti ecologiche esistenti, alle aree protette e ai corridoi fluviali;
- perseguimento dell'efficacia e dell'adeguatezza del sistema della mobilità, in relazione all'incremento dell'intermodalità, all'aumento dell'accessibilità della città pubblica, all'integrazione dei diversi sistemi di trasporto.

In aggiunta si è ritenuto necessario, in fase di definizione della Valsat, considerare anche la coerenza con altri obiettivi di carattere ambientale definiti in questi ultimi anni, che si sono concretizzati in nuovi piani settoriali.

Nello specifico:

- Piano Aria Integrato Regionale (PAIR)
- Piano di Azione per l'Energia Sostenibile (PAES)
- Piano di Adattamento (BlueAp)

Piano Aria Integrato Regionale (PAIR)

Il PAIR individua le misure per il risanamento della qualità dell'aria al fine di ridurre i livelli degli inquinanti sul territorio regionale e rientrare nei valori limite fissati dalla Direttiva 2008/50/CE e dal D.Lgs.155/2010.

Il PAIR ha un orizzonte temporale strategico di riferimento al 2020, con un traguardo intermedio al 2017.

Gli ambiti di intervento e le misure per il risanamento della qualità dell'aria riguardano la pianificazione in ambito urbano, i trasporti, l'energia, le attività produttive, l'agricoltura, gli “acquisti verdi” per le pubbliche amministrazioni; viene inoltre illustrato il principio del “saldo 0” per evitare l'aumento del carico emissivo nelle zone già affette da situazioni di superamento e il peggioramento della qualità dell'aria nelle zone senza superamenti.

Le norme attuative del Piano introducono limitazioni alla circolazione dei veicoli privati in centro abitato, indirizzano la pianificazione comunale verso un ampliamento delle piste ciclabili fino al raggiungimento di una dotazione pari a 1,5 m/ab e verso un aumento delle aree verdi fino al 20% per abitante, il potenziamento del trasporto pubblico locale su gomma del 10% e su ferro del 20%, e si introduce il rispetto delle Best Available Practices (BAT) elaborate ai sensi della Direttiva 2010/75/UE per le autorizzazioni ambientali integrate (AIA).

Piano di Azione per l'Energia Sostenibile (PAES)

Nel 2008 la Commissione Europea ha lanciato l'iniziativa denominata “patto dei sindaci” che mira a coinvolgere attivamente le città europee per raggiungere la sostenibilità energetica ed ambientale. Il Patto, al quale hanno aderito sinora oltre 1600 città - tra cui 20 capitali europee e numerose città di paesi non membri dell'UE - chiede alle città, a titolo completamente volontario, di impegnarsi in primo piano nella lotta al cambiamento climatico attraverso l'attuazione di politiche locali in materia di energia sostenibile. A tal fine, le Amministrazioni sottoscrivono un Patto volontario con l'Europa con cui si impegnano a ridurre localmente le emissioni di CO₂ del 20% entro il 2020.

Elemento cardine del patto è l'approvazione del Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile (PAES) che contiene le azioni con cui la città ridurrà le proprie emissioni. L'adesione di Bologna al Patto dei Sindaci è avvenuta nel 2008 e si colloca in un lungo processo di attenzione alla pianificazione energetica e alle tematiche energetico-ambientali. Il PAES di Bologna è stato approvato nel maggio 2012. Il PAES descrive il contesto territoriale, fa una dettagliata lista delle emissioni di CO₂ suddivise per settore, illustra le attività già sviluppate e in corso, e delinea le linee di azione e gli interventi da realizzare nei prossimi anni per raggiungere l'obiettivo di ridurre le emissioni di CO₂ della città del 20% al 2020.

Esso contiene una serie di azioni in tema di efficienza energetica e riduzione delle emissioni climateranti, delineate in schede che definiscono modalità di attuazione, costi e risultati attesi, attraverso interventi in 6 macro aree:

1. Edifici pubblici ed illuminazione pubblica,
2. Edifici residenziali,
3. Forestazione urbana,
4. Mobilità e trasporti,
5. Produzione di energia,
6. Settore terziario e produttivo.

Piano di Adattamento (BlueAp)

Il Piano di Adattamento della città di Bologna, approvato nel 2015 e realizzato all'interno del progetto europeo LIFE+ BlueAp, è uno strumento di pianificazione volto a promuovere misure di adattamento finalizzate a rendere il territorio meno vulnerabile agli effetti del cambiamento climatico.

Il Piano di adattamento si sviluppa su tre temi principali che riguardano: siccità e carenza idrica, ondate di calore in area urbana, eventi estremi di pioggia e rischio idrogeologico. Per ciascuno dei tre temi sono stati individuati degli obiettivi generali di lungo periodo e delle azioni operative specifiche che coinvolgono l'amministrazione comunale e gli altri soggetti pubblici e privati che hanno partecipato allo sviluppo del Piano. È stato definito nel 2025 il riferimento temporale di lungo periodo per il raggiungimento degli obiettivi fissati.

Per quanto riguarda la siccità e la carenza idrica, i principali obiettivi sono la riduzione dei prelievi da falda a meno di 45 milioni mc/anno, delle perdite di rete a meno del 18%, dei consumi idrici domestici a meno di 130 l/ab/g, dei consumi di acqua potabile per altri usi a meno di 5 milioni mc/anno.

Per quanto riguarda le ondate di calore, i principali obiettivi sono la piantumazione di 5000 alberi, l'aumento della superficie degli orti urbani di 5 ha ed la prevenzione degli effetti delle ondate di calore sulla popolazione vulnerabile tramite, ad esempio, l'attuazione delle azioni del PAIR.

Per quanto riguarda gli eventi estremi di pioggia ed il rischio idrogeologico i principali obiettivi sono l'aumento del territorio impermeabilizzato fino a 200 ha, la realizzazione di superfici impermeabili e sistemi di drenaggio per 11,5 ha e la riduzione del 50% del carico inquinante dovuto agli sfioratori di piena.

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).

Con Delibera di Giunta Regionale n. 2111 del 5.12.2016 è stata approvata la "Variante ai Piani Stralcio del bacino idrografico del Fiume Reno finalizzata al coordinamento tra tali piani e il Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA)". Sono parte integrante della Variante le Mappe della pericolosità e del rischio di alluvioni.

In merito al vincolo dettato dalla Variante, si riporta uno stralcio della Tavola "Mappa della pericolosità di alluvioni e degli elementi potenzialmente esposti" (scala 1:25'000, predisposta in attuazione dell'art. 6 della Direttiva 2007/60/CE e del D.Lgs. 49/2010)– Tavola RP_RSCM_Tavola_220NE, sulla quale è stato sovrapposto l'intervento del Poc mostrando come questo sia interessato dall'area con pericolosità classificata in P2.

Gli scenari di pericolosità individuati sul territorio possono essere:

- esterno alle aree di pericolosità
- ricadente in area P1 - alluvioni rare
- ricadente in area P2 - alluvioni poco frequenti
- ricadente in area P3 - alluvioni frequenti

Nelle Norme del Piano Stralcio, in adeguamento al PGRA, è stato introdotto il seguente articolo:

Art. 32 (aree interessate da alluvioni frequenti, poco frequenti o rare)

1. Nelle aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (P3) o poco frequenti (P2), le amministrazioni comunali, oltre a quanto stabilito dalle norme di cui ai precedenti Titoli del presente piano, nell'esercizio delle attribuzioni di

propria competenza opereranno in riferimento alla strategia e ai contenuti del PGRA e, a tal fine, dovranno:

a) aggiornare i Piani di emergenza ai fini della Protezione Civile, conformemente a quanto indicato nelle linee guida nazionali e regionali, specificando lo scenario d'evento atteso e il modello d'intervento per ciò che concerne il rischio idraulico.
b) assicurare la congruenza dei propri strumenti urbanistici con il quadro della pericolosità d'inondazione caratterizzante le aree facenti parte del proprio territorio, valutando la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico, facendo riferimento alle possibili alternative localizzative e all'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone esposte.

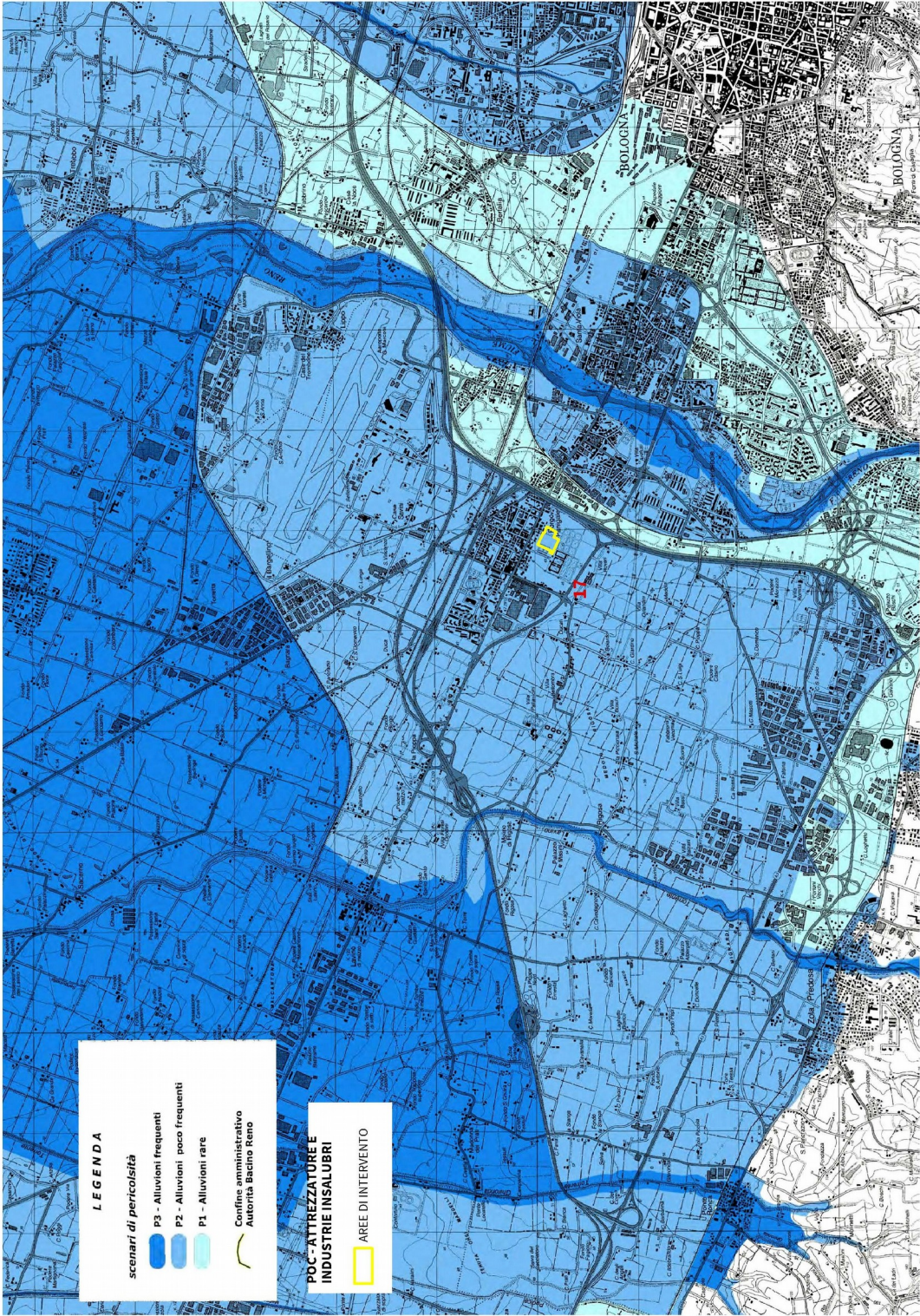
c) consentire, prevedere e/o promuovere, anche mediante meccanismi incentivanti, la realizzazione di interventi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità alle inondazioni di edifici e infrastrutture.

2. Nelle aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (P1), le amministrazioni comunali, in ottemperanza ai principi di precauzione e dell'azione preventiva, dovranno sviluppare le azioni amministrative di cui al punto a) del precedente comma 1.

Pertanto, in ottemperanza a quanto previsto dalla Variante al Piano Stralcio, relativamente agli interventi ricadenti nelle aree P1, P2 e P3, nella prossima redazione del Piano di Emergenza della Protezione Civile (comma 1-a) si terrà conto di quanto in essa indicato e delle eventuali ulteriori misure o prescrizioni che potrebbero essere integrate nella Variante approvata.

Per le aree ricadenti in aree P2 e P3, laddove vi è anche un aumento del carico urbanistico (Villaggio Speranza, Impianti sportivi Bologna F.C. - Casteldebole, Interventi a completamento dell'accordo del 29.06.2005 con GD e Fondazione Seragnoli, ERS – via Barbacci, Ex Gironi, Ex Sintexcal), nella fase di richiesta del titolo abilitativo dovrà essere allegato uno studio idraulico che dimostri, attraverso adeguate misure progettuali, la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico e all'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone esposte (comma 1-b).

All'interno del capitolo "Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni", sono riportate le prescrizioni alle quali attenersi in base alla Variante dello PSAI.



4. VALUTAZIONI SPECIFICHE

Il complesso degli interventi è costituito da:

- 1 Policlinico Sant'Orsola-Malpighi
- 2 Ospedale Maggiore
- 3 Fondazione Lercaro
- 4 Villa Nigrisoli
- 5 Università di Bologna – via Filippo Re
- 6 Villaggio Speranza
- 7 Impianti sportivi Bologna FC - Casteldebole
- 8 Interventi a completamento dell'accordo con GD e Fondazione Seragnoli
- 9 ERS – via Barbacci
- 10 Parco San Donnino - ampliamento
- 11 Ex Gironi
- 12 Ex Sintexcal
- 13 Nuovo polo socio sanitario Ranuzzi-Bellombra
- 14 Associazione Santa Maria – Missionarie del Lavoro del Cuore Immacolato di Maria
- 15 Ex vivaio Gabrielli
- 16 Nuova Villa Erbosa
- 17 Via Bragaglia Borgo Panigale

Le valutazioni svolte per ciascun intervento hanno portato ad individuare delle misure di sostenibilità comuni per alcune componenti ambientali, riportate nel seguito, e delle misure di sostenibilità specifiche per ogni intervento, riportate nelle relative schede.

[....]

MISURE DI SOSTENIBILITÀ COMUNI:

Per tutti gli interventi compresi nel presente Poc, debbono essere rispettati i requisiti stabiliti dal Rue vigente.

Inoltre gli interventi che rientrano tra le “attrezzature” (ossia quelli elencati da 1 a 10, 13, 14 e 16) ricadono nel comma 2.3 dell'art. 45 del Rue che recita “Negli interventi di ampliamento e ristrutturazione di attrezzature esistenti è richiesto il conseguimento dei livelli prestazionali più elevati per quanto riguarda i requisiti ambientali degli edifici, secondo i livelli di eccellenza prescritti dalle relative Schede tecniche di dettaglio (dE7.1, dE8.4, dE9.1, dE10.2). In caso di ampliamento, la dimensione degli spazi aperti a disposizione dell'attrezzatura deve comunque essere adeguata per la fruizione di tutti gli utenti previsti. ” e quindi, per tali interventi, sono richiesti i livelli di eccellenza relativamente alle componenti:

- Energia (dE7.1),
- Cura del verde, permeabilità e microclima urbano (E8.4),
- Risparmio e riuso delle acque (dE9.1),
- Riutilizzo dei materiali inerti da costruzione e demolizione (dE10.2).

Per l'intervento n. 15, pur essendo stato ricompreso tra le attrezzature, in ragione dell'area che verrà ceduta con perequazione, viene richiesto il

raggiungimento dei livelli prestazionali migliorativi (e non di eccellenza) del Rue per quanto riguarda i requisiti ambientali degli edifici, secondo quanto prescritto nelle relative Schede tecniche di dettaglio. Si tratta infatti della realizzazione di un edificio residenziale la cui superficie utile è ottenuta dalla capacità edificatoria derivante dall'indice perequativo a cui si aggiungono i volumi legittimi del dismesso deposito di materiali edili, con richiesta di aumento Volumetrico del 10% di questi ultimi.

Pertanto dovranno essere raggiunti i livelli migliorativi per le seguenti componenti:

- Energia (dE7.1),
- Cura del verde, permeabilità e microclima urbano (E8.4),
- Risparmio e riuso delle acque (dE9.1),
- Riutilizzo dei materiali inerti da costruzione e demolizione (dE10.2).

Nel caso dell'intervento 17 le superfici utili sono in un lotto legittimate dai precedenti strumenti urbanistici, nell'altro derivate dalla perequazione, in entrambi i casi senza alcun incremento volumetrico.

Pertanto dovranno essere conseguiti almeno i livelli base per le seguenti componenti:

- Cura del verde, permeabilità e microclima urbano (E8.4),
- Risparmio e riuso delle acque (dE9.1),
- Riutilizzo dei materiali inerti da costruzione e demolizione (dE10.2).

Per il requisito relativo al risparmio energetico (dE7.1) si rimanda alle misure comuni e a quelle specifiche di seguito riportate.

Le misure di sostenibilità comuni sono comunque - per alcuni interventi - implementate con ulteriori specifiche misure, come riportate nelle relative schede.

[...]

Acque superficiali

Le strategie che si intenderanno adottare, relativamente al risparmio e riuso delle acque, dovranno essere sviluppate e descritte nella fase di presentazione dei titoli abilitativi. Si specifica che per gli usi non domestici il consumo stimato dovrà essere parametrizzato al consumo domestico, come avviene per gli scarichi.

Le misure di sostenibilità per la tutela qualitativa delle acque reflue dovranno prevedere la realizzazione di reti separate, come da requisito A5.1 comma 1 dell'art. 55 del Rue. Si precisa che in merito al recapito nel reticolo idrografico superficiale, eventuali problemi altimetrici potranno essere superati con adeguate dotazioni impiantistiche in uscita dalla laminazione e non dovranno di norma costituire motivo di non allacciamento.

Resta inteso che, nei casi di interventi di ampliamento di complessi esistenti, tali misure sono da applicarsi limitatamente alle parti di nuova edificazione. Nei progetti in cui sono previste aree compatte destinate a parcheggi di estensione superiore a 1.000 mq, occorre rispettare quanto previsto dall'art. 55 del Rue relativamente alle acque di prima pioggia (obiettivo A5.1, comma 3).

Suolo, sottosuolo e acque sotterranee

Qualora durante la realizzazione degli scavi dovessero essere rilevate situazioni anomale e di potenziale contaminazione, il proponente dell'intervento dovrà attivarsi ai sensi dell'art. 242 del DLgs 152/06 e smi.

Per tutti gli interventi compresi nel presente Poc, per i quali fosse previsto l'utilizzo di inerti, dovrà essere verificata la possibilità di utilizzo di aggregati riciclati in sostituzione di quelli naturali.

Verde e spazi aperti

Per le trasformazioni che nelle successive fasi progettuali dovranno sviluppare un progetto del verde, tale progettazione dovrà seguire le indicazioni del Regolamento comunale del verde pubblico e privato e delle Linee Guida per il Verde pubblico.

Energia

I nuovi edifici dovranno raggiungere almeno la classe energetica "A", come definita dalla normativa regionale, e un valore del coefficiente di prestazione energetica globale EP_{gl,nren} (somma dei valori dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale e di produzione di acqua calda sanitaria espresso in energia primaria non rinnovabile) inferiore a 40 kWh/mq/anno per quanto concerne i fabbricati residenziali, ed inferiore a 8 kWh/mc/anno per i fabbricati destinati ad usi non residenziali.

Permeabilità

Essendo gli interventi di questo Poc autorizzati con permesso di costruire non si applicano le norme e le condizioni di sostenibilità del Psc relative ai Pua.

Il raggiungimento di un adeguato livello di permeabilità degli interventi sarà conseguito in generale attraverso l'applicazione di quanto previsto nell'art. 56 del Rue, obiettivo 8.4 "cura del verde, permeabilità e microclima urbano". In particolare per gli interventi classificati come attrezzature (da 1 a 10, 13, 14 dell'elenco) dovrà essere raggiunto il livello di eccellenza di detto obiettivo (sono esclusi il 15 e il 17 che dovranno raggiungere rispettivamente il livello migliorativo e di base).

Elettromagnetismo

Le DPA associate agli elementi della rete di produzione, trasporto e distribuzione dell'energia elettrica non dovranno sovrapporsi a proprietà terze, fatto salvo l'acquisizione del nulla osta del proprietario stesso.

Ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo dovrà essere garantito e dimostrato, se necessario anche attraverso idonea simulazione elettromagnetica, il rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente (DPCM 8 Luglio 2003) all'interno degli edifici o delle parti di edificio di nuova edificazione che distano meno di 200 metri da impianti di telefonia mobile.

Si riportano nel seguito le Schede Valsat specifiche di ogni intervento inserito nel Poc.

[....]

Via Bragaglia Borgo Panigale (17)

Quartiere: Borgo Panigale

Il progetto interessa due aree private limitrofe poste a nord del cimitero di Borgo Panigale. L'area più ad est, di proprietà della Società Minerolea Srl, è compresa all'interno del Piano Particolareggiato R3.55 "Area VS-V Quartiere Borgo Panigale Via M. E. Lepido/Area G02 Quartiere Navile Via M. Polo". L'altra area, di proprietà Edilforme Srl, è segnalata dal Psc vigente come "da acquisire tramite perequazione". E' inoltre interessata un'area di proprietà del Comune di Bologna attualmente occupata da verde e parcheggio pubblici, acquisita come opera di urbanizzazione del suddetto piano R3.55.

Per migliorare il disegno urbano, razionalizzare le dotazioni dovute e le condizioni di gestione successive per il Comune, l'Amministrazione comunale ha condiviso uno Schema di assetto generale dove queste aree sono state valutate complessivamente.

L'Accordo procedimentale sottoscritto (Delibera di Giunta Pg'n. 221852/2018) prevede la trasformazione delle aree indicate che hanno le seguenti consistenze:

- lotto di proprietà Edilforme Srl - 23.018 mq
- lotto di proprietà Minerolea S.r.l. - 3.584 mq
- lotto di proprietà Comune di Bologna - 2.908 mq.

Su una superficie territoriale di circa 29.510 mq, l'intervento prevede l'acquisizione da parte del Comune di circa 17.000 mq di verde pubblico, mentre la Società Edilforme e la Società Minerolea disporranno ognuna di un lotto privato avente, rispettivamente, 2.850 mq e 1.000 mq di Superficie utile per l'edificazione.

Complessivamente nelle due aree private è prevista la realizzazione di cinque nuovi edifici ad uso residenziale per un totale di circa 4.200 mq di superficie utile con area di sedime complessiva pari a circa 2.100 mq.

Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni

Vengono di seguito riportati le tutele ed i vincoli desunti dalla Carta Unica del Territorio - Tavola dei Vincoli, relativi all'area interessata dalla trasformazione.

Seguirà una breve nota sulla coerenza e compatibilità della trasformazione con le tutele e i vincoli che interessano l'area.

Carta Unica del Territorio - Tavola dei Vincoli

Tutela Risorse idriche e assetto idrogeologico

- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura: Aree di ricarica tipo B

L'area di intervento ricade nelle "Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura (Ptcp artt. 5.2 e 5.3) – Area di ricarica di tipo B". La norma, all'art. 5.3 punto 3, prescrive che in tali aree, per gli interventi ubicati negli ambiti ricadenti all'interno del territorio urbanizzato, negli ambiti da riqualificare e negli ambiti interessati da interventi di sostituzione di rilevanti parti dell'agglomerato urbano, non vale l'obbligo al raggiungimento delle percentuali di permeabilità previste per gli ambiti per nuovi insediamenti, ma dovranno essere perseguiti obiettivi di miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero tendenti al raggiungimento di tali percentuali (20% della St per le aree produttive e commerciali, 35% per quelle residenziali e terziarie).

Come indicato nelle misure comuni di sostenibilità, per la componente permeabilità, essendo gli interventi di questo Poc autorizzati con permesso di costruire, non si applicano le norme e le condizioni di sostenibilità del Psc relative ai Pua. La verifica di tale vincolo è esplicitata nelle misure di sostenibilità dell'indice Rie.

- Reticolo idrografico coperto

Un ramo del reticolo idrografico coperto, il Rio Biancana, lambisce il confine orientale dell'area Minerolea. L'art. 4.3.1 del Ptcp definisce così il vincolo derivante dalla presenza del tratto coperto: *"Nei tratti compresi nel territorio urbanizzato e nei tratti coperti, la fascia di pertinenza è ridotta a 5 metri rispettivamente dal ciglio di sponda e dal limite a campagna della infrastruttura"*. La Scheda del vincolo vigente dispone la tutela attraverso il divieto a tutte le opere che comportano impedimento alla possibilità di accesso alle ispezioni e alla manutenzione e/o alla possibilità di ripristino o di realizzazione di nuove ispezioni.

Di queste disposizioni si deve tener conto nella predisposizione del progetto, non prevedendo opere in tale fascia di rispetto che possano precludere l'accesso o le operazioni di manutenzione nel Rio Biancana.

Tutela Testimonianze storiche e archeologiche

- Zona a media potenzialità archeologica

L'area di intervento interessa una zona a media potenzialità archeologica.

Comportando l'intervento attività di scavo e/o movimentazione del terreno, il progetto dovrà essere preventivamente sottoposto alla competente Soprintendenza per i Beni archeologici che potrà subordinare l'intervento a indagini archeologiche preventive.

Tutela Rischio sismico

- Sistema delle aree suscettibili di effetti locali

L'ambito di interesse ricade totalmente entro il "Sistema delle aree suscettibili di effetti locali". Nelle more dell'approvazione della Microzonazione sismica (II° livello di approfondimento - analisi semplificata DGR 2193/2015) condotta in sede di pianificazione comunale (PSC), tutte le trasformazioni urbanistiche attuate mediante Piano Operativo Comunale devono essere accompagnate da analisi approfondite di risposta sismica locale (III° livello di approfondimento - analisi approfondita DGR 2193/2015) e da un conseguente apparato normativo. La presente proposta di Poc è, correttamente, corredata da uno studio di risposta sismica locale (terzo livello di approfondimento) dove è considerato uno scenario di pericolosità sismica commisurato alla tipologia dell'intervento.

Vincolo Infrastrutture, suolo e servizi

- Siti oggetto di procedimento di bonifica ai sensi del D. Lgs. 152/06 e ss. mm. e ii.

Il lotto di intervento interessato dalla permuta tra il Comune di Bologna e Minerolea srl, particelle 591, 630-634, è indicato come sito oggetto di bonifica: nel corso dell'attuazione del PP di cui il lotto fa parte è stato dato corso alla bonifica prevista, conclusa con il sopralluogo finale di ARPA Distretto di Bologna del 19/03/2007 ed con l'emissione del regolare *Certificato di bonifica e ripristino ambientale* del 18/05/2007.

- Cimiteri

L'area oggetto di intervento si trova all'interno della fascia di rispetto di 200 m prevista dalla norma. E' stato pertanto ottenuto dall'Ausl il necessario parere ex

art. 338 comma 5 del Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 Testo unico delle leggi sanitarie all'Ausl, obbligatorio e preliminare alla delibera di Consiglio Comunale di riduzione della fascia di rispetto cimiteriale che consente l'attuazione dell'intervento urbanistico. L'Ausl ha reso parere favorevole per il rilascio in deroga con comunicazione PG 514408 del 19/11/2019.

Vincolo Infrastrutture per la navigazione aerea

- Superfici di delimitazione degli ostacoli – Superficie orizzontale interna – Quota = 81,67 mt

Il vincolo prevede delle limitazioni di altezze e di questo se ne dovrà tener conto in fase di predisposizione del progetto.

- Ostacoli alla navigazione aerea: aree interessate da superfici di delimitazione degli ostacoli orizzontali (Allegato B)

Il vincolo prevede delle limitazioni in altezza per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti degli edifici esistenti e di questo se ne dovrà tener conto in fase di predisposizione del progetto.

- Pericoli per la navigazione aerea: Tipologia 1 (Tav. PC01A)

Il vincolo non ha ricadute sull'intervento in oggetto.

- Pericoli per la navigazione aerea: Tipologia 2 (Tav. PC01A)

Il vincolo prevede delle limitazioni per manufatti con finiture esterne riflettenti e campi fotovoltaici di dimensione complessiva superiore a 500 mq, per luci pericolose e fuorvianti, per ciminiere con emissione di fumi, per antenne e apparati radioelettrici irradianti. Di questo se ne dovrà tener conto in fase di progettazione esecutiva.

- Pericoli per la navigazione aerea: Tipologia 3 Limiti sorgenti laser proiettori (Tav. PC01B)

Il vincolo non ha ricadute sull'intervento in oggetto.

- Pericoli per la navigazione aerea: Tipologia 4a – Impianti eolici – Area di incompatibilità assoluta (Tav. PC01C)

Il vincolo non ha ricadute sull'intervento in oggetto.

Vincolo Elettromagnetismo

- Cabine a media tensione
- Emissione radio/televisiva – Area di divieto localizzazione impianti
- Impianti fissi di telefonia mobile

L'area è limitrofa a una cabina MT esistente.

E' presente il divieto di localizzazione di impianti di emissione radiotelevisiva e il divieto di localizzazione di impianti di telefonia mobile.

Di tali vincoli se ne dovrà tener conto nella predisposizione del progetto, come meglio specificato nella componente elettromagnetismo.

Alla data di entrata in vigore della presente variante risulta adottata la Proposta di Piano Urbanistico Generale, con PG 519336/2020, e la allegata Tavola dei vincoli: per l'area di intervento non si presentano variazioni che possano avere ricadute sul progetto presentato e sulle valutazioni già espresse.

Conformità a Piani non inclusi nella tavola dei vincoli

Oltre alla Tavola dei Vincoli, è stata considerata anche la *"Variante ai Piani Stralcio del bacino idrografico del Fiume Reno finalizzata al coordinamento tra tali piani e il Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA)"*, approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 2111 del 5.12.2016, e non ancora recepita nella Tavola dei

Vincoli. Sono parte integrante della Variante le Mappe della pericolosità e del rischio di alluvioni.

L'area interessata dalla trasformazione ricade nello scenario di pericolosità: "P2 – Alluvioni poco frequenti" (si veda lo stralcio della tavola "Mappa della pericolosità di alluvioni e degli elementi potenzialmente esposti" riportata nel cap 3 "Verifica di coerenza con gli obiettivi del Psc e con altri piani di settore"), normato dall'art. 32 comma b delle Norme Integrative della Variante sopra citata. In ottemperanza a quanto previsto dalla Variante al Piano Stralcio, nella prossima redazione del Piano di Emergenza della Protezione Civile (comma 1-a) si terrà conto di quanto in essa indicato. Si rimanda alla componente Acque superficiali per le misure di sostenibilità ad esso legate.

Si precisa inoltre che in data 20 luglio 2020 il Consiglio Comunale ha approvato la deliberazione DC/PRO/2020/83, immediatamente esecutiva, che ha per oggetto: "Piano di Rischio Aeroportuale (PRA) di cui all'art. 707 comma 5 del Codice della Navigazione DLgs n. 96/2005 e ss.mm.ii con contestuale adeguamento della Tavola dei vincoli e relative Schede di cui all'art. 37 della L.R. 24/2017 - Controdeduzioni alle riserve espresse dalla Città' Metropolitana, alle osservazioni e ai pareri pervenuti – Approvazione".

Il PRA, esecutivo dalla data di pubblicazione dell'Avviso sul BURERT del 19/08/2020, è uno strumento i cui documenti contengono le indicazioni e le prescrizioni recepite negli strumenti urbanistici del Comune. Esso ha come obiettivo il rafforzamento dei livelli di tutela delle attività aeroportuali nelle aree limitrofe agli aeroporti, nonché la salvaguardia dell'incolumità pubblica contenendo il rischio di danni alle persone e alle cose in caso di incidente. In quanto strumento finalizzato al raggiungimento di questi obiettivi, il PRA agisce attraverso la limitazione di presenza umana e l'individuazione di attività non compatibili a causa della potenziale amplificazione delle conseguenze di incidenti.

Il sito di interesse è collocato al di fuori delle aree di tutela individuate dal PRA.

Valutazioni delle componenti ambientali

MOBILITÀ

Stato

L'area esaminata è ubicata a nord del cimitero di Borgo Panigale ed è delimitata ad est dall'area di pertinenza della Scuola d'Infanzia Villa May; immediatamente a nord si trovano alcuni edifici residenziali che si attestano su via Bragaglia, via Bagnomarinino e via Bramante, mentre ad ovest si trova un'area a verde di pertinenza della Parrocchia di Santa Maria Assunta. Uno dei lotti oggetto di intervento risulta occupato da un parcheggio pubblico, che verrà demolito e ricollocato.

L'accesso al comparto avverrà sia da via Bragaglia che da via Bagnomarinino.

Il tratto stradale di via Bragaglia prossimo all'intervento è attualmente a senso unico di marcia in direzione est, mentre il rimanente tratto di via Bragaglia è a doppio senso fino all'intersezione con via Caduti di Amola. Via Lorenzo da Bagnomarinino, invece, è tutta a doppio senso di marcia.

Sia via Bragaglia sia via Bagnomarino sono classificate come strade di tipo “Locale” (come previsto dalla nuova Classificazione Stradale del PGU approvato con Delibera di Consiglio P.G. n. 540417/2019).

Via Bragaglia, nel tratto oggetto di intervento, è dotata di un percorso ciclo-pedonale promiscuo già esistente sul lato sud della medesima mentre il resto di via Bragaglia è dotato di un marciapiede esistente dal lato delle residenze (lato sud) che permette il collegamento pedonale con via Caduti di Amola e alla via Marco Emilio Lepido. Via da Bagnomarino, nel tratto prossimo all'intervento, è dotata di un percorso pedonale a raso, mentre il rimanente tratto di via da Bagnomarino è dotato di marciapiedi che permettono il collegamento con la Via Marco Emilio Lepido.

Si evidenzia, inoltre, che parte di via Bragaglia (dall'intersezione con via Lapo di Portigiani all'intersezione con via Bagnomarino) e il tratto di via Bagnomarino più prossimo all'area d'intervento sono disciplinate come strade a velocità limitata (Zona 30).

L'accessibilità ciclabile alla zona è consentita mediante l'uso della viabilità locale e del tratto di percorso ciclo-pedonale promiscuo esistente su via Bragaglia nel tratto prospiciente l'intervento.

Per quanto riguarda il trasporto pubblico l'area è servita dalle numerose linee Urbane e Suburbane ed Extraurbane che transitano sulla via Marco Emilio Lepido con fermata esistente a ridosso di via Pagno di Lapo Portigiani (linee: 13 – 54 – 79 – 80 – 87 – 179 – 556 – 576 – 646 – 651 – 667).

Impatto potenziale

Il progetto prevede la realizzazione di cinque edifici residenziali, per un totale di circa 55 unità immobiliari, ai quali verrà dato accesso mediante il prolungamento in direzione ovest di via Bragaglia a partire dall'intersezione con via Lorenzo da Bagnomarino. Il nuovo asse stradale, che rimarrà privato, si collegherà all'attuale tratto di via Bragaglia prospiciente l'intervento su cui si prevede di intervenire per assicurare un adeguato accesso sia ciclo-pedonale che carrabile al comparto. Inoltre, l'attuale parcheggio pubblico verrà ricollocato più a sud e con accesso diretto dalla rotatoria prospiciente la scuola materna.

Nello scenario di progetto sono stati valutati come flussi di carico indotti, calcolati sulla base delle 55 unità immobiliari previste, 196 veicoli generati e altrettanti attratti, per un totale di 392 veicoli in totale sulle 24 ore.

Nell'ora di punta mattutina (8.00 – 9.00) sono stati stimati 7 veicoli attratti e 24 generati, mentre nell'ora di punta pomeridiana (17.00 – 18.00) sono stati stimati 26 veicoli attratti e 13 generati. Si tratta di flussi veicolari modesti tali da non generare situazioni di potenziale criticità sugli assi viari circostanti.

Misure per la sostenibilità

Al fine di garantire una migliore accessibilità al comparto occorrerà valutare la possibilità di istituire un doppio senso di marcia nel tratto di via Bragaglia prospiciente l'intervento, adeguandone le dimensioni nel rispetto della normativa vigente e trattando lo stesso come “zona 30” per renderne più sicura la fruizione pedonale e ciclabile; occorrerà inoltre valutare la possibilità di rendere il tratto terminale di via Lorenzo da Bagnomarino a senso unico verso sud per il traffico veicolare, mantenendo il senso ciclabile in direzione nord e con la prescrizione di salvaguardare l'accessibilità al passo carrabile esistente su quel tratto. Naturalmente, sulla base dello schema circolatorio di cui sopra, andrà studiata nel dettaglio anche l'intersezione tra via Bagnomarino, via

Bragaglia e l'accessibilità al nuovo comparto, in modo da risolvere le varie conflittualità derivanti dalla proposta di nuovo assetto circolatorio.

Qualora tale riassetto stradale non fosse possibile, e il tratto di via Bragaglia in oggetto rimanesse a senso unico come è attualmente, si prescrive che venga mantenuto anche il percorso ciclo-pedonale in sede protetta, già oggi esistente, prevedendone anche un adeguamento dimensionale che permetta la modifica da "percorso ciclo pedonale promiscuo" a "percorso ciclabile e pedonale affiancati".

ARIA

Stato

L'area oggetto della trasformazione urbanistica ricade all'interno dell'agglomerato di Bologna, caratterizzato da elevate criticità in termini di inquinamento da polveri sottili e ossidi di azoto.

La possibilità di utilizzare forme di mobilità sostenibile è garantita dalla presenza di numerose linee di trasporto su gomma che collegano la zona con il centro cittadino ed alcuni percorsi ciclo-pedonali. Dalla stazione SFM di Borgo Panigale, distante circa 750 metri, è possibile raggiungere la stazione di Bologna Centrale in meno di 10'.

Attualmente la zona risulta non edificata.

Impatto potenziale

Il nuovo insediamento genererà un incremento delle emissioni atmosferiche legate ai consumi energetici e ai flussi di traffico addizionali.

Nello scenario di progetto è stimato un incremento dei flussi veicolari indotti dalla proposta pari a circa 392 veicoli leggeri/giorno, incremento che potrà determinare ricadute sulla qualità dell'aria nel contesto circostante.

Lo scenario post-intervento, che tiene conto della composizione del parco veicolare, del fattore medio emissivo per classe di alimentazione e della percorrenza media nel comparto di riferimento, evidenzia le seguenti emissioni:

Tipo inquinante/climalterante	Quantità massima stimata anno	
Anidride carbonica CO ₂	[kg]	167.743
Ossidi di Azoto Nox	[kg]	268
PM10	[kg]	30

Tabella 8 - Emissioni stimate per il traffico veicolare indotto dal progetto

In maniera analoga sono state stimate le emissioni correlate al fabbisogno complessivo di energia elettrica, al netto della produzione da impianto fotovoltaico.

SCENARIO di PROGETTO	Emissioni puntuali legate ai consumi energetici (climatizzazione, ventilazione, illuminazione, trasporto)	Tipo inquinante - climalterante		
		CO ₂	NO _x	PM10
		Kg/anno	Kg/anno	Kg/anno
		16.808	13.64	0,132

Tabella 5 – Quantitativo annuo di inquinanti e climalteranti nei due scenari di medio e lungo periodo per consumi elettrici e termici

Lo scenario analizzato è da considerarsi cautelativo in quanto non tiene conto della maggiore attrattività futura del trasporto pubblico determinata dalla nuova linea tramviaria prevista nel PUMS e attualmente oggetto di Procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VIA ai sensi della LR 4/2018.

Misure per la sostenibilità

La realizzazione del Parco pubblico (a cura dell'Amministrazione comunale sull'area perequata) e delle aree verdi pubbliche e private concorrono alla compensazione degli impatti indotti dall'intervento.

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate con elevati standard di prestazione energetica e dotati di impianti alimentati da fonti rinnovabili, così da minimizzare le emissioni di gas inquinanti.

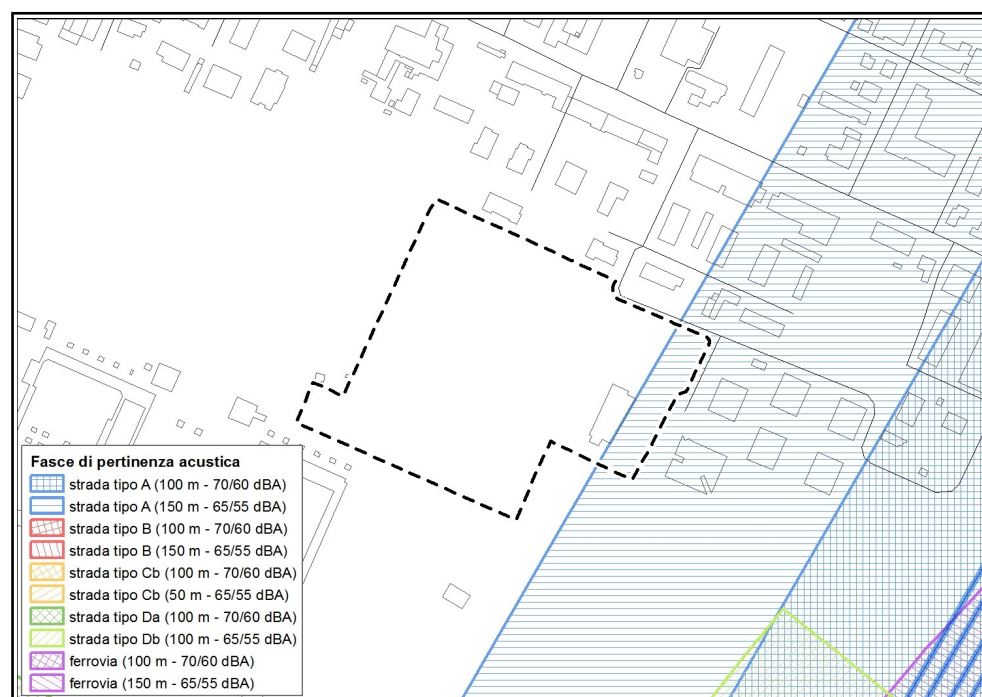
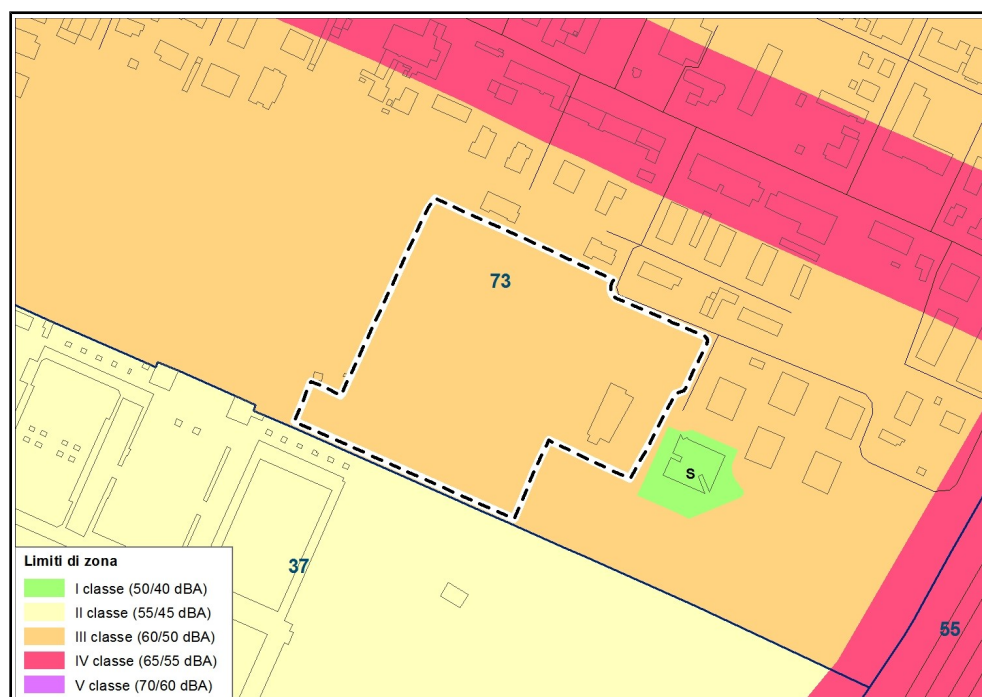
I percorsi ciclo-pedonali dovranno essere ricuciti con l'intorno come indicato nelle Misure di Sostenibilità della componente Mobilità.

Dovranno inoltre essere realizzate le postazioni attrezzate per il parcheggio delle biciclette di pertinenza delle abitazioni, come richiesto dal regolamento comunale.

RUMORE

Stato

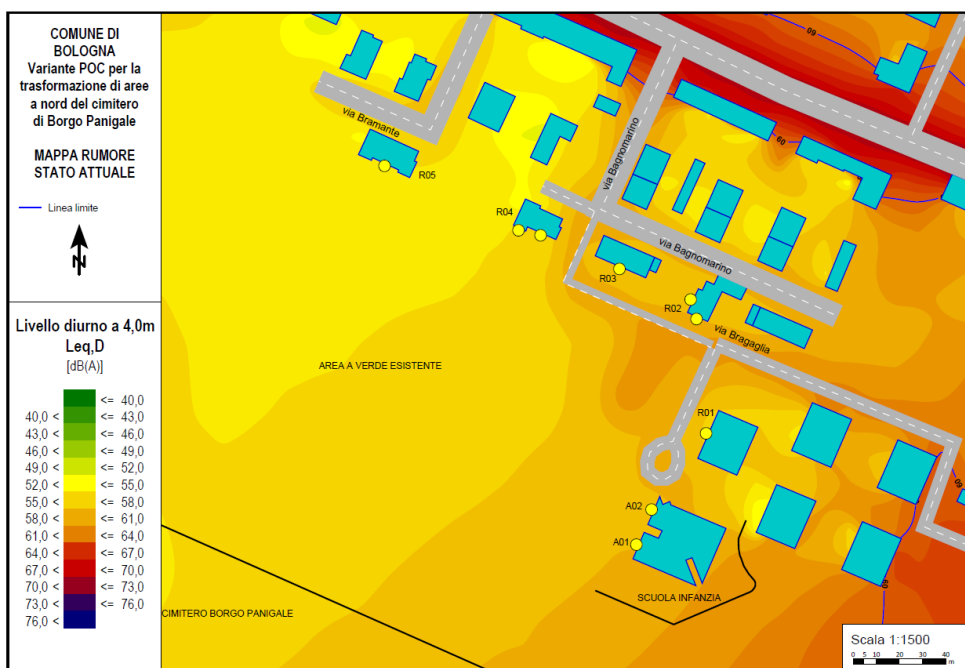
In base alla Classificazione acustica l'area oggetto di trasformazione è zonizzata in III classe, con limiti di 60/50 dBA, ed è lambita dalla fascia di pertinenza acustica autostradale del Ramo di Casalecchio.



Come analisi preliminare è stata eseguita una campagna strumentale costituita da 4 rilievi fonometrici di breve durata (15÷60 minuti), accompagnati dal conteggio del traffico veicolare, è stato caratterizzato il rumore indotto nell'area dalle diverse infrastrutture presenti in sito (viabilità stradale ed autostradale).

Gli esiti delle misure sono stati utilizzati per tarare il modello acustico tramite il quale, considerando i flussi veicolari valutati per la componente Mobilità, è stata ricostruita la distribuzione dei livelli sonori diurni/notturni nell'area.

Dalle mappe acustiche, in cui sono state evidenziate la curve isolivello di valore pari a 60 dBA diurni e 50 dBA notturni, si rileva che l'area è sostanzialmente conforme con i limiti della III classe, ad esclusione di una porzione di essa a ridosso del parcheggio presente su via Bragaglia (vedi immagini seguenti).

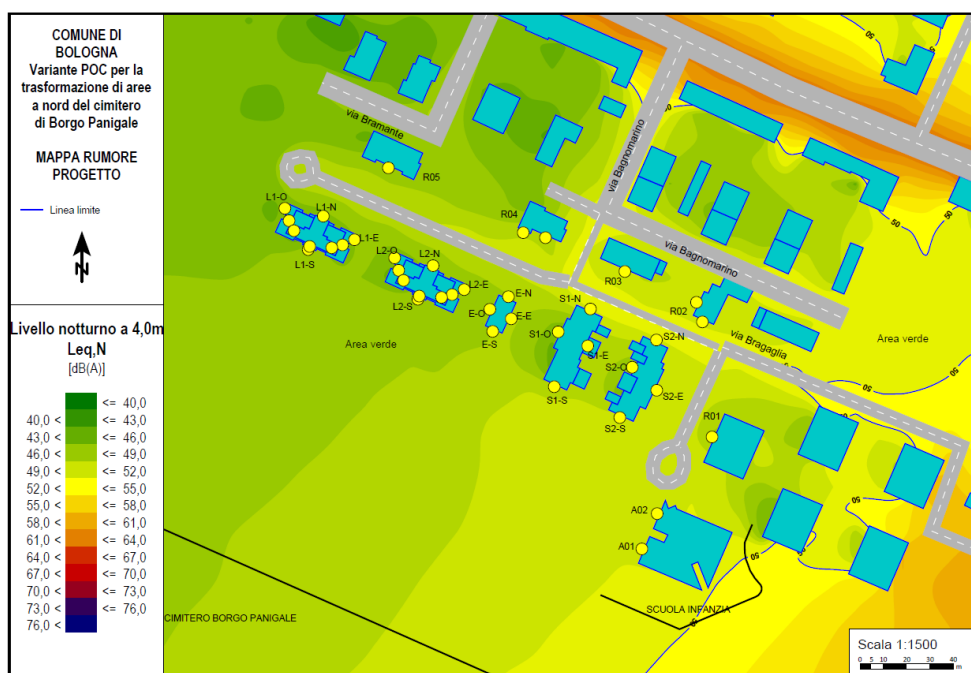
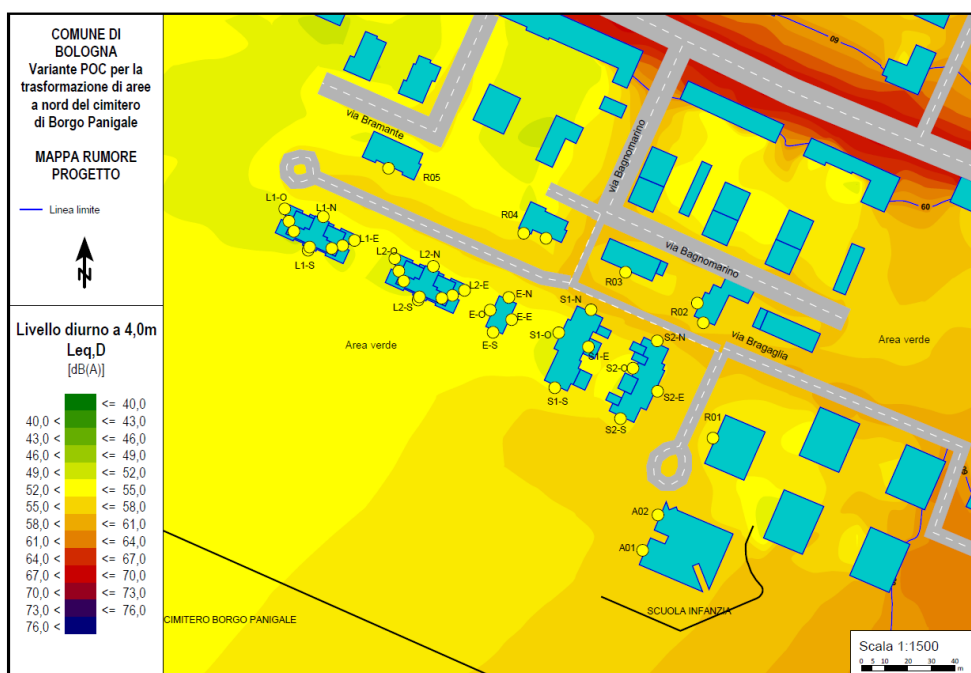




Impatto potenziale

La trasformazione determinerà un carico urbanistico e veicolare aggiuntivo, che andrà a generare un impatto acustico sul territorio di entità non trascurabile (con incrementi fino a 2,3 dBA diurni e 1,8 dBA notturni per gli edifici prospicienti il comparto), ma comunque tale da non comportare il superamento dei limiti assoluti per i ricettori esistenti.

Per i nuovi usi, in base alle valutazioni preliminari svolte è stata rilevata la sostanziale conformità ai limiti di III classe (in riferimento alla totalità delle sorgenti infrastrutturali). L'infrastruttura autostradale potrebbe indurre dei livelli di rumore significativi alle quote più alte dal piano campagna e, pertanto, la sua presenza dovrà essere attentamente valutata nelle successive fasi progettuali.



Misure per la sostenibilità

Le misure per la sostenibilità dovranno essere finalizzate a tutelare i nuovi ricettori dalle immissioni sonore presenti in sito e a garantire il conseguimento dell'obiettivo della III classe (in riferimento alla totalità delle sorgenti sonore) per gli usi residenziali. La progettazione dovrà essere pertanto orientata ad individuare delle soluzioni planivolumetriche ed architettoniche volte a limitare

quanto più possibile l'esposizione al rumore. A tal fine dovrà essere predisposto un aggiornamento dello studio acustico (da allegare alla richiesta di titolo edilizio) che, sulla base di una campagna di misure acustiche della durata non inferiore a 24 ore e l'utilizzo di un modello previsionale tarato su di esse, fornisca le indicazioni per orientare la progettazione del comparto e degli edifici e garantire così, con sufficiente margine di sicurezza, il rispetto dei limiti sopra descritti.

Dovrà essere valutato l'impatto associato al traffico veicolare indotto dalla trasformazione nei confronti dei ricettori esistenti (in particolar modo verso la struttura scolastica ubicata a sud-est, comprese le pertinenze esterne fruite dai bambini), verificando che il loro apporto non cagioni l'insorgere di criticità acustiche, nel qual caso dovranno essere individuate le necessarie opere di mitigazione (con oneri di realizzazione e manutenzione a carico degli attuatori). Analoga valutazione dovrà essere condotta in merito agli eventuali impianti tecnici di progetto, soprattutto in riferimento al rispetto dei limiti differenziali di immissione sonora (da verificarsi nelle condizioni di massimo disturbo, ossia con funzionamento a regime degli impianti in occasione del minimo livello di rumore residuo rilevato in sito).

ACQUE SUPERFICIALI

Stato attuale

Le aree attualmente di proprietà delle società EDILFORME e della società MINE-ROLEA risultano totalmente permeabili: agricola quella EDILFORME, incolta quella MINEROLEA. Tali aree sono prive di reti di scarico e di adduzione idrica.

L'area attualmente di proprietà del Comune di Bologna risulta in parte permeabile a verde incolto, e in parte impermeabile per la presenza di un parcheggio pubblico, dotato di sistema di raccolta delle acque meteoriche. La rete di raccolta delle acque meteoriche del parcheggio pubblico e di parte di via Bragaglia è convogliata in una vasca di laminazione, da cui viene sollevata mediante pompe ed immessa nel Rio Biancana (tombato con condotta in cls Ø 1200 mm). Nell'area non sono presenti edifici per cui è da considerarsi nullo l'uso di risorse idriche.

La zona è servita al contorno da una rete di adduzione di acque potabili (via Lorenzo da Bagnomarina e via Elio Bragaglia). Non risultano note al gestore criticità o emergenze nel servizio di adduzione dell'acqua potabile e nel servizio della rete pubblica di fognatura urbana posta su via Bagnomarina, rappresentata da un collettore a sezione ovoidale ONI 0,8x1,2 m.

In adiacenza alle aree in oggetto scorre lo scolo Biancana canalizzato mediante tombamento da monte a valle della zona di intervento.

Le aree in oggetto ricadendo all'interno del Bacino del fiume Reno sono sottoposte al Piano Stralcio per il Bacino del Torrente Samoggia pertanto, ai sensi dell'art. 20 delle norme di PSAI, in previsioni di trasformazioni urbanistiche, sono da adottarsi sistemi di controllo degli apporti d'acqua.

Con riferimento al Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA), le aree si collocano in uno scenario di pericolosità P2, definito come "Alluvioni poco frequenti".

Impatto potenziale

La trasformazione insediativa porterà ad un aumento in termini di abitanti equivalenti (stimati in 175 unità) e del conseguente consumo idrico e carico dei reflui in fognatura.

La trasformazione urbanistica prevede un sostanziale incremento di superfici impermeabili.

Misure per la sostenibilità

Dovranno essere rispettate le prescrizioni generali e specifiche espresse nel parere di Hera (parere del 08/01/2020 prot. 1258), che si allega integralmente alla valsat.

Per quanto riguarda i consumi idrici devono essere rispettati gli obiettivi per le nuove costruzioni ad uso residenziale contenuti nella scheda tecnica di dettaglio dE9.1 del RUE, nello specifico:

- 1) l'adozione di accorgimenti progettuali e tecnologici in grado di garantire un consumo massimo giornaliero di acqua potabile non superiore a 140 l/ab/giorno;
- 2) la predisposizione di un sistema di raccolta delle acque meteoriche provenienti dai tetti, da destinare all'irrigazione di aree verdi e/o eventuali altri usi non potabili esterni agli edifici. La dimensione minima delle cisterne o bacino di accumulo, come richiede il RUE (aggiornamento 2019) dovrà essere calcolata in riferimento alle Norme UNI 11445:2012.

In sede di richiesta dei titoli edilizi dovranno essere esplicitate nel dettaglio le metodologie esecutive mediante le quali pervenire al rispetto dei suddetti obiettivi.

Per quanto riguarda le reti fognarie dovranno essere realizzate reti separate per gli edifici e per le aree esterne, come da requisito dell'art. 55 del RUE.

Nella fase di richiesta del titolo edilizio dovrà darsi evidenza che prima dell'immissione nel reticolo superficiale (Rio Biancana) le reti separate di acque meteoriche siano dotate di sistema di intercettazione di emergenza, posto in luogo facilmente accessibile e riconoscibile, da attivarsi in caso di eventi accidentali che possano convogliare nella rete portate anomale (sversamenti, incendi, ecc).

Le superfici su cui insistono le isole ecologiche dovranno essere perimetrate ed avere una rete di raccolta acque meteoriche e di lavaggio connessa alla rete fognaria nera separata di progetto o alla pubblica fognatura mista esistente.

Relativamente al controllo degli apporti, nel rispetto delle norme PSAl, ciascuna delle tre aree su cui si sviluppa l'intervento sarà dotata del proprio sistema di laminazione, che, in modo autonomo, convoglierà le acque nel Rio Biancana. Ogni scarico dovrà essere autorizzato dal gestore del Rio Biancana, ossia dal Consorzio della Bonifica Renana.

Le due aree private assolveranno alla laminazione attraverso il sovradimensionamento delle reti. Nello specifico: l'area Edilforme ha previsto un sovradimensionamento delle reti con uno scatolare avente volume utile di 224 mc; l'area Minerolea ha previsto un sovradimensionamento delle reti con uno scatolare avente volume utile di 106 mc; infine il parcheggio pubblico ha previsto un volume di laminazione di 129 mc. Sono previsti 3 punti di recapito nello Scolo Biancana.

I due scarichi del troppo pieno dei due sistemi di laminazione (Edilforme e Minerolea) non dovranno recapitare alla rete fognaria delle acque miste presente sulla via Da Bagnomarina ma dovranno essere collettati alla rete delle acque bianche di nuova realizzazione che convoglierà le acque bianche al Rio Biancana.

Nell'area destinata a parcheggio pubblico, per la quale è stato proposto un sistema di laminazione tramite vasca (così come è stato realizzato nell'area dell'attuale parcheggio) nella fase attuativa dovrà essere valutata la fattibilità, in accordo con il Settore Mobilità Sostenibile e con il Gestore delle reti fognarie pubbliche (Hera), di adottare un sistema di sovradimensionamento delle reti.

Per quanto riguarda il rischio alluvione in fase di progettazione definitiva ed esecutiva dei fabbricati dovranno essere valutati accorgimenti e/o soluzioni tecniche per minimizzare il rischio di allagamento secondo le Linee Guida dell'Autorità di Bacino, quali ad esempio:

- quota di imposta del piano terra dei fabbricati rialzata di circa 30 cm rispetto all'attuale quota stradale;
- rampa di accesso al piano interrato dei fabbricati EDILFORME lateralmente delimitata da muretti con altezza di circa 100 cm e frontalmente dotata di paratia rimovibile antiallagamento.

Nella documentazione allegata alla richiesta del titolo abilitativo dovrà essere compreso l'aggiornamento della relazione idraulica che contenga un approfondimento sulle aree di pericolosità P2 relative al reticolo principale, considerando le nuove tavole (pubblicate nel 2020) dei tiranti idrici.

SUOLO, SOTTOSUOLO E ACQUE SOTTERRANEE

Valgono le misure di sostenibilità comuni.

Le terre e rocce di scavo dovranno essere gestite ai sensi del DPR 120/2017.

VERDE E SPAZI APERTI

Stato di fatto

La trasformazione proposta insiste su un'ampia area a nord del cimitero di Borgo Panigale, oggi in parte occupata da parcheggio pubblico e verde pubblico e in parte da terreni incolti. Confina con il parco pubblico di via Bragaglia realizzato con il Piano Particolareggiato R3.55.

Impatti potenziali

L'intervento comporta da una parte la diminuzione di superficie permeabile da 25.800 mq circa a 19.000, dall'altra l'acquisizione (tramite cessione all'Amministrazione comunale con meccanismo perequativo) di circa 17.000 mq di nuovo verde pubblico da attrezzare successivamente a parco urbano. Tale area è contigua all'attuale parco pubblico di via Bragaglia, di cui costituirà quindi un ampio ampliamento.

Misure per la sostenibilità

Tutti i lotti saranno permutati solo previa verifica dello stato dei suoli in relazione agli usi pubblici previsti: in particolare le superfici con destinazione a verde dovranno essere conformi ai valori di Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC) della colonna A (siti a verde/residenziale) della Tab. 1 All. 5 del Titolo 5 Parte IV del DLgs 152/2006.

Rispetto alla permuta prevista tra l'area di verde pubblico nell'attuale mappale del Comune di Bologna e l'attuale area di Minerolea srl, dovrà essere garantita la conservazione della fitomassa presente, quindi nelle successive fasi progettuali dovrà essere presentato un bilancio arboreo e arbustivo ante e post operam.

Per l'intero intervento dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti progettuali possibili per attenuare al massimo l'impermeabilizzazione delle aree, anche attraverso l'utilizzo di materiali.

La progettazione delle aree pubbliche dovrà seguire i principi delle Linee Guida sul drenaggio urbano sostenibile adottate dal Comune di Bologna (Aprile 2018).

L'area in perequazione da cedere al Comune ospita attualmente alcuni alberi che dovranno essere identificati, periziati e oggetto dei necessari interventi

manutentivi (potature, rimonde ecc) prima della cessione, in modo da garantirne la presa in carico senza alcun onere aggiuntivo per l'Amministrazione; con lo stesso obiettivo, al momento della cessione al Comune tutte le aree dovranno trovarsi in un buono stato manutentivo, quindi pulite, prive di rifiuti, livellate e sfalciate.

Come da accordi, la progettazione della nuova area a parco verrà eseguita dal Comune.

Indice RIE

Stato

L'Accordo procedimentale (Delibera di Giunta Pgn. 221852/2018) prevede la trasformazione dell'area posta a nord del cimitero di Borgo Panigale che è attualmente divisa tra le seguenti proprietà:

lotto di proprietà Edilforme S.r.l. - 23.018 mq (incolto a permeabilità profonda)

lotto di proprietà Minerolea S.r.l. - 3.584 mq (incolto a permeabilità profonda)

lotto di proprietà Comune di Bologna - 2.908 mq (occupata da un'area verde e un parcheggio).

Su una superficie territoriale di circa 29.510 mq, l'intervento prevede l'acquisizione da parte del Comune di circa 17.000 mq di verde pubblico, mentre la Società Edilforme e la Società Minerolea disporranno ognuna di un lotto privato avente, rispettivamente, 2.850 mq e 1.000 mq di Superficie utile per l'edificazione.

Impatto potenziale

L'intervento determinerà l'acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale di un'ampia area permeabile che verrà destinata all'ampliamento dell'attiguo parco pubblico di Via Bragaglia comportando di per sé un potenziale impatto positivo, pur a fronte della parziale impermeabilizzazione dei lotti privati edificabili che saranno ad uso residenziale.

Misure per la sostenibilità

Non essendo richiesto un aumento volumetrico rispetto a quanto già pianificato in PRG e a quanto risultante dall'applicazione dell'indice perequativo, per quanto riguarda l'indice RIE l'obiettivo della progettazione deve essere almeno il raggiungimento del valore base pari a 4, calcolato all'interno dei lotti che rimarranno di proprietà privata.

Per il raggiungimento del livello prestazionale richiesto, si consiglia di valutare l'utilizzo di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, tetti verdi e ogni altro accorgimento progettuale utile.

Nel caso in cui il livello prestazionale richiesto non dovesse essere raggiunto, sarà onere del progettista motivare e dimostrare, nella documentazione allegata all'istanza del titolo edilizio, che la soluzione progettuale proposta sia la migliore possibile nelle condizioni date.

ENERGIA

Stato attuale

L'ambito non ricade all'interno di un Bacino Energetico Urbano. L'area dell'intervento attualmente non è edificata. Conseguentemente non si registrano consumi energetici né sono presenti produzioni locali di energia da

fonti rinnovabili o cogenerazione. Si considera pertanto un bilancio energetico e delle emissioni di gas serra pari a zero.

Impatto potenziale

L'intervento è caratterizzato da un volume complessivo climatizzato pari a circa 4.206 mq. Considerando l'applicazione delle misure di sostenibilità di seguito descritte, il consumo energetico complessivo è stimato pari a circa 21 tep, di cui circa 13 tep è approvvigionato da energie rinnovabili. Pertanto l'intervento produce un incremento delle emissioni di CO₂ pari a circa 32 ton/anno.

Misure per la sostenibilità

Valgono le misure di sostenibilità comuni a tutti gli interventi. In particolare dovranno essere applicate le dotazioni da fonti energetiche rinnovabili ed il valore dell'indice di prestazione energetica, espresso in energia non rinnovabile (E_{pgl,nren}), dovrà essere non superiore a 40 kWh/mq/anno ed in classe A. Inoltre dovrà essere considerato l'uso del solare termico per l'acqua calda sanitaria e perseguita un'efficienza dei sistemi di condizionamento non inferiore a 5.

ELETTROMAGNETISMO

Stato

Alte frequenze: l'area di intervento attualmente dista meno di 200 metri dalla Stazione Radio Base in via Marco Emilio Lepido 39; in corrispondenza degli edifici di futura edificazione, gli attuali livelli di campo elettrico, computati sulla base della riconfigurazione di giugno 2018, risultano sempre inferiori al valore di attenzione fissato in 6 V/m.

L'area è parzialmente interessata dalla presenza della fascia di rispetto di divieto di localizzazione di impianti fissi di telefonia mobile.

Basse Frequenze: è presente una cabina di trasformazione MT/BT (ad una distanza superiore a 10 metri dall'area oggetto di intervento) e una linea interrata di media tensione in cavo cordato ad elica lungo via Bragaglia.

Impatto potenziale

Alte Frequenze: gli impatti possibili possono derivare dall'interferenza tra gli ambienti di progetto dove è prevista la presenza di persone per periodi superiori a 4 ore giornaliere e i volumi, associati all'emissione dell'impianto di telefonia al momento della richiesta del titolo edilizio.

Basse Frequenze: gli impatti possibili possono derivare dalla sovrapposizione degli ambienti di progetto alle DPA associate agli elementi appartenenti alla rete di produzione e distribuzione dell'energia elettrica di nuova realizzazione (cabina MT/bt e linee MT).

Misure per la sostenibilità

Alte Frequenze: vista la presenza dell'impianto di telefonia autorizzato a meno di 200 metri dall'area di intervento, deve essere verificata la compatibilità con le emissioni esistenti e tutte quelle autorizzate al momento della richiesta del titolo edilizio.

Basse Frequenze: fatte salve eventuali valutazioni di Arpa in sede autorizzativa delle linee a media tensione, gli ambienti/aree in cui è prevista la permanenza di

persone per periodi superiori a 4 ore giornaliere non si dovranno sovrapporre alle DPA associate agli elementi della rete di produzione e distribuzione dell'energia elettrica di progetto.

RIFIUTI

Impatto potenziale

La realizzazione di residenze, previste dall'intervento, comporterà un incremento del carico urbanistico pari a 175 abitanti. Secondo quanto stabilito nella scheda RUE dE10.1, che stima una produzione media di rifiuti pari a circa 600kg/abitante anno, la produzione media dei rifiuti nell'area oggetto di intervento sarà complessivamente di 105.000 kg/abitante/anno, suddivisa per le diverse frazioni (carta e cartone, plastica, frazione organica e non differenziabile, vetro).

Misure per la sostenibilità

Andrà garantita l'ottemperanza alla scheda tecnica RUE dE10.1, che prevede la predisposizione di spazi idonei per i raccoglitori delle diverse frazioni dei rifiuti da conferirsi con la modalità di raccolta porta a porta domiciliare.

5.PIANO DI MONITORAGGIO

Il Piano di Monitoraggio riveste particolare importanza al fine di verificare e controllare l'attuazione delle trasformazioni previste nel Piano, nonché le ricadute a livello ambientale e territoriale. Attraverso il monitoraggio è possibile verificare in itinere la sostenibilità di quanto in programma, intraprendendo eventuali azioni correttive.

I valori degli indicatori sotto riportati dovranno essere prodotti/aggiornati dagli attuatori al momento della presentazione della richiesta dei titoli edilizi. Resta inteso che non tutti gli indicatori saranno pertinenti al progetto presentato, pertanto dovranno essere calcolati solamente quelli di interesse.

	Dati di Progetto
Carico urbanistico (abitanti/addetti/utenti)	
Abitanti equivalenti	
Carico veicolare indotto nell'ora di punta mattutina	Leggeri
	Pesanti
Carico veicolare indotto nell'ora di punta pomeridiana	Leggeri
	Pesanti
Carico veicolare indotto giornaliero	Leggeri
	Pesanti
Superficie permeabile (mq; cfr. art. 12 RUE)	
Superficie semi-permeabile (mq; cfr. art. 12 RUE)	
Superficie impermeabile (mq)	
Consumi idrici	
Carico in fognatura acque bianche (stima volumi)	
Carico in fognatura acque nere (in Abitanti Equivalenti)	
Consumo annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria (KWh termici). Specificare il vettore energetico utilizzato	
Consumo annuo di energia elettrica (kWh elettrici), escluso il consumo destinato agli usi termici sopra considerati	
Energia elettrica annua prodotta localmente (KWh elettrici). Specificare modalità di produzione	
Mq di verde	Privato
	Pubblico
N.ro alberature	
stima dei mc di materiale di scavo derivante dalla realizzazione di eventuali interrati e la possibile destinazione	
stima dei mc di materiale prodotto dalle demolizioni	
Metri di percorsi pedonali e/o ciclabili	
Metri di strade in zona 30	

DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA

DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA

Premessa

Il Documento programmatico per la qualità urbana, individuato dalla Lr 20/00 come elemento costitutivo del Poc, sintetizza le modalità con cui si intendono perseguire gli obiettivi di miglioramento della mobilità sostenibile, del benessere ambientale, dei servizi e della qualificazione degli spazi pubblici facendo riferimento ai fabbisogni individuati e agli elementi di identità territoriale da salvaguardare.

Considerata la particolarità e la specificità del presente Poc di coordinare una serie di interventi riconducibili ad attrezzature, di diversa importanza e ruolo per la città di Bologna, e due delocalizzazioni di industrie insalubri non più adatte a permanere nei siti sinora occupati, le verifiche sul fabbisogno abitativo, di infrastrutture e di attrezzature appaiono non appropriate.

Obiettivi di miglioramento della qualità urbana

L'obiettivo di miglioramento della qualità urbana è per il presente Poc coincidente con l'oggetto stesso del Poc ovvero un incremento di attrezzature pubbliche o di uso pubblico e l'eliminazione di due industrie insalubri.

Tutti gli interventi verranno realizzati garantendo il rispetto della disciplina prestazionale (azioni da assolvere e i comportamenti progettuali da tenere) normata dalla parte 2 del Rue vigente per la realizzazione di spazi aperti pubblici o di uso pubblico e di spazi edificati.

Obiettivi di qualità degli interventi per le attrezzature

Gli interventi relativi alle attrezzature vengono descritti sinteticamente attraverso una mappa che individua tutte le attrezzature pubbliche o di uso pubblico presenti nel loro immediato intorno, distinte per tipologia. Viene inoltre messo chiaramente in rilievo il potenziamento delle attrezzature che viene realizzato.

Complessivamente vengono realizzati:

- 36.800 mq circa di superficie utile di attrezzature socio-sanitarie di livello sovralocale di cui:
 - 7.000 mq circa per completare la riqualificazione del complesso ospedaliero Policlinico Sant'Orsola-Malpighi in particolare con un nuovo Polo Oncologico e il completamento del Polo Cardio-toraco-vascolare;
 - 18.500 mq circa per realizzazione un nuovo edificio di accesso all'Ospedale Maggiore ed altre funzioni specificatamente ospedaliere. Inoltre viene riordinato completamente il sistema dei parcheggi sia dei dipendenti che dei visitatori e la riqualificazione urbana di largo Negrisoni;
 - 1.000 mq circa per l'ampliamento dell'ospedale privato ad uso pubblico Villa Negrisoni;
 - 10.300 mq circa per l'ampliamento dell'ospedale privato ad uso pubblico Villa Erbosa;
- 13.420 mq di superficie utile di attrezzature socio-sanitarie di livello locale di proprietà privata ed uso pubblico di cui:
 - 500 mq di superficie utile per l'ampliamento della struttura che la Fondazione Lercaro recupererà per la realizzazione di un servizio sanitario anche a supporto di fasce deboli della popolazione;
 - 5.800 mq per l'ampliamento dell'adiacente "Villaggio della Speranza"

- della “Fondazione Gesù Divino Operaio”, complesso abitativo temporaneo per anziani e giovani coppie, integrato da servizi socio-sanitari a disposizione anche di utenti esterni;
- 120 mq di nuovi spazi residenziali dell'Associazione Santa Maria – Missionarie del Lavoro del Cuore Immacolato di Maria ;
 - 7.000 mq per la realizzazione del nuovo polo socio sanitario Ranuzzi-Bellombra attraverso il trasferimento della struttura sanitaria "Villa Bellombra" in adiacenza a Villa Ranuzzi, con la quale integrerà parte delle funzioni di servizio;
 - 1.100 mq di superficie utile di attrezzature per la formazione universitaria (blocco aule dell'Università di Bologna in via Filippo Re e un servizio di caffetteria);
 - 1.000 mq circa di superficie utile per servizi per l'infanzia realizzati dalla Università di Bologna per i propri dipendenti ma aperti anche alla cittadinanza;
 - 64. 000 mq di superficie territoriale con 3.800 mq. circa di superficie utile per il rafforzamento degli impianti sportivi del centro tecnico del Bologna Football Club nell'area di Casteldebole (ampliamento dei campi d'allenamento, degli spogliatoi e realizzazione della foresteria atleti);
 - 700 mq per un ampliamento del Parco di San Donnino (con contestuale soluzione di problemi inerenti i parcheggi privati a servizio della zona abitativa più vicina);
 - 2100 mq di superficie utile per la realizzazione di un nuovo intervento di edilizia residenziale sociale sostenuto da un finanziamento pubblico;
 - 80 mq di superficie utile per il completamento del Centro multifunzionale MAST Manifattura di Arti, Sperimentazione e Tecnologia (MAST);
 - 8.300 mq circa di ampliamento delle proprietà pubbliche in adiacenza al cimitero della Certosa, completando la cintura delle aree comunali intorno al complesso monumentale;
 - 17.810 mq circa di ampliamento delle proprietà pubbliche in adiacenza al cimitero di Borgo Panigale, ampliando senza soluzione di continuità le dotazioni di verde pubblico attrezzato.

Obiettivi di qualità degli interventi per la delocalizzazione delle industrie insalubri

Per gli interventi relativi alle aree occupate dalle due industrie insalubri Gironi e Sintexcal, si sono utilizzate le modalità di descrizione utilizzate nel Poc “Programma per la qualificazione urbana diffusa”:

- una individuazione sulla fotografia aerea, con un inquadramento del territorio ad una scala più dettagliata di quella rappresentata nelle Schede di Situazione, dove vengono evidenziati la rete dei percorsi ciclabili e pedonali e il sistema delle aree verdi.
- una rappresentazione con linguaggio semplificato, non tecnico per sintetizzare le tipologie di opere che verranno realizzate comunicando direttamente al cittadino.

Monitoraggio sistema Attrezzature e spazi collettivi

Anche con questo Poc proseguiamo l'approfondimento relativo alle attrezzature effettivamente in uso nelle Situazioni nelle quali ricadono gli interventi, come già iniziato con il Poc “Rigenerazione di patrimoni pubblici”. La data di riferimento è aggiornata al dicembre 2015.

Per ogni Situazione sono state verificate sia sul territorio che sulle cartografie tutte le aree inserite nel sistema Attrezzature e spazi collettivi, individuando le superfici fondiarie lorde effettivamente utilizzate (al 31/12/2015) per ogni area

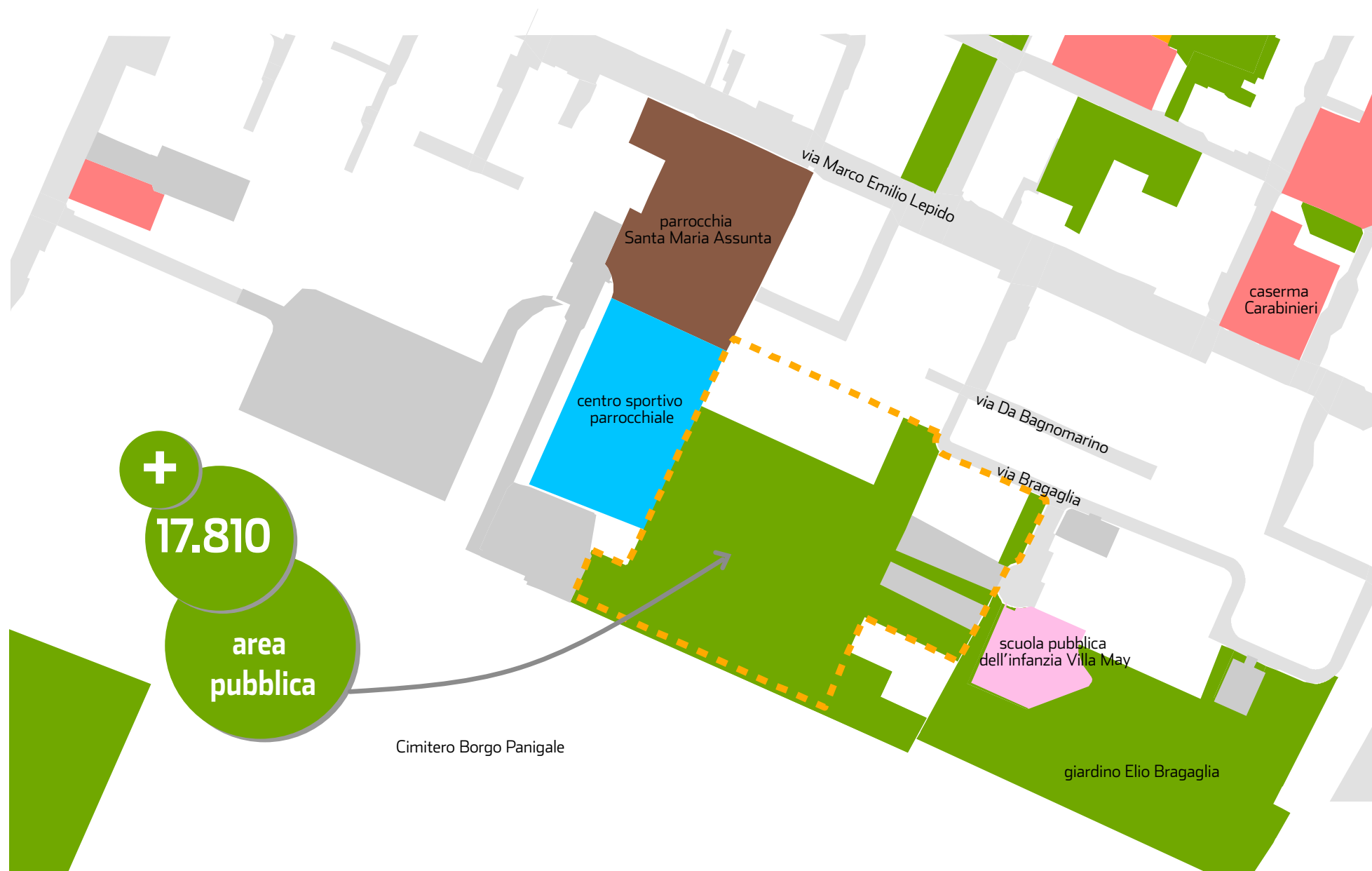
verde e per ogni tipologia di attrezzatura. Le attrezzature individuate sono sia quelle di proprietà pubblica e uso pubblico che quelle di proprietà privata (e uso pubblico); la verifica ha permesso la individuazione delle aree comprese anche all'interno di piani attuativi già attuati o in corso di completamento. Sono altresì graficamente individuate le parti di aree non computabili come "standard" ai sensi dell'art. 10.5 del Ptcp.

E' stato poi calcolato l'incremento generato dalle trasformazioni programmate con il presente POC sia rispetto alla nuova popolazione insediabile sia rispetto alla superficie fondiaria delle nuove dotazioni, ricalcolando quindi il bilancio mq/abitante e confrontandolo con quello al dicembre 2015.

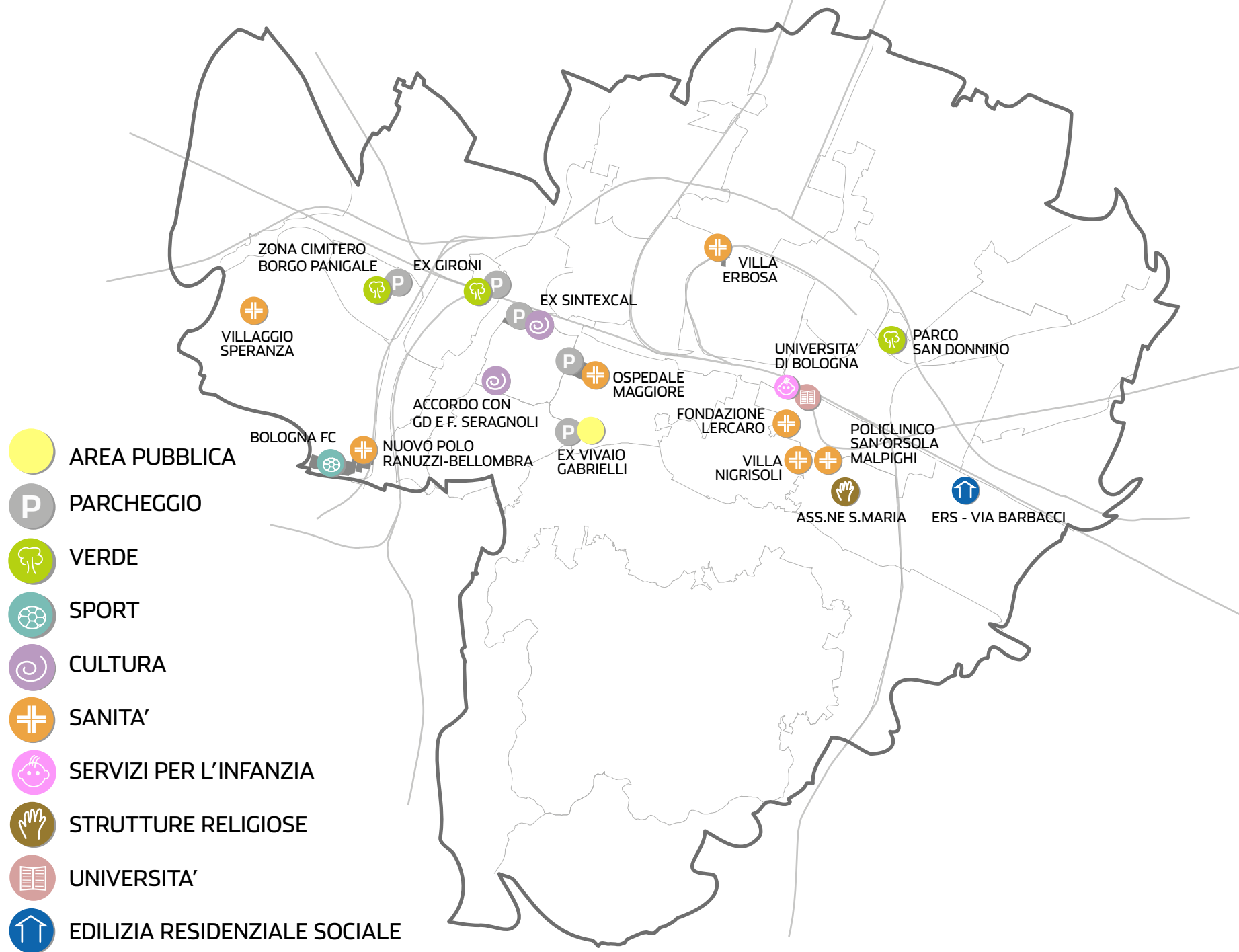
Ci preme comunque sottolineare che le modalità di calcolo del soddisfacimento delle dotazioni stabilite dalle leggi non risultano utili a descrivere l'effettiva qualità della città in termini di offerta di spazi pubblici e attrezzature, in relazione al modo con cui essa viene oggi fruita. In particolare evidenziamo due aspetti più critici:

- alla necessità di riferirsi a "parti significative della città", quindi a porzioni statiche e misurabili dello spazio urbano, il Psc ha risposto con la individuazione di Situazioni che cercano di valorizzare relazioni spaziali, funzionali, ambientali e paesaggistiche superando le partizioni amministrative dei Quartieri, che ignoravano le differenze dei tessuti urbani. In realtà anche il calcolo effettuato per Situazione non corrisponde ad una significativa descrizione del rapporto tra abitanti e attrezzature da loro utilizzate. Ed è volontà ed interesse degli abitanti di superare i confini che delimitano le Situazioni;
- la comprensibile preoccupazione del Ptcp relativa all'inclusione tra gli standard minimi di aree di scarsa qualità ambientale (aree in classe IV della zonizzazione acustica, aree interessate da elettrodotti, attrezzature fruibili in territorio rurale, attrezzature sovracomunali, e parcheggi di servizio a strutture comunali) non ne preclude un intenso uso da parte degli abitanti.

17. Zona cimitero Borgo Panigale



INCREMENTI/NUOVE DOTAZIONI CHE VERRANNO REALIZZATE



RELAZIONE DI FATTIBILITA'
ECONOMICO-FINANZIARIA
elaborato redatto dai proponenti

ACCORDO PROCEDIMENTALE A NORMA DELL'ART. DELLA LEGGE 241/1990 E SS.MM.II. PREDISPOSIZIONE DI UNA VARIANTE AL POC PER LA TRASFORMAZIONE DI AREE A NORD DEL CIMITERO DI BORGO PANIGALE CON APPLICAZIONE DELL'ART. 39 DEL P.S.C. PER L'ACQUISIZIONE DI AREE A FAVORE DEL COMUNE DI BOLOGNA.

RELAZIONE DI FATTIBILITA' ECONOMICO – FINANZIARIA

Soggetti attuatori:

- Edilforme srl
- Amedeo Bonfiglioli Srl (subentrata alla Minerolea srl)

Premesso

- che la Variante al POC si è resa necessaria per consentire, utilizzando “la perequazione”, di aumentare le risorse di aree verdi a servizio dei cittadini di Bologna e per concludere l'iter amministrativo del Piano Particolareggiato Quartiere Borgo – Panigale che ha consentito la realizzazione della scuola materna e di un parco;
- che i soggetti attuatori della Variante al POC sono oltre al Comune di Bologna a cui vengono cedute le aree per realizzare il parco e un parcheggio di servizio all'area verde, la Società Edilforme Srl che realizzerà trentaquattro alloggi su due fabbricati e cederà le aree per realizzare il parco, e la Società Amedeo Bonfiglioli Srl che realizzerà dieci case a schiera su due blocchi e cederà parzialmente un'area per realizzare il parcheggio a servizio dell'area verde ottenendo in cambio la possibilità di realizzare il suo intento in un'area del Comune.

Queste premesse sintetiche contenute nella relazione della Variante al POC del Comune di Bologna, servono per definire la fattibilità economica dell'intervento.

L'Edilforme Srl è una società che opera nel settore delle costruzioni civili e di servizio particolarmente presente nell'area Metropolitana di Bologna.

I terreni compresi tra il cimitero di Borgo Panigale e la Via Bragaglia, sono stati acquisiti per consentire, utilizzando la perequazione, la realizzazione di due edifici ad uso residenziale di trentaquattro appartamenti di superfici comprese tra i cinquanta e gli ottanta mq per un totale di superficie utile di mq 2.850, con un unico piano interrato per le autorimesse e le cantine.

Gli edifici saranno in classe energetica A e rispetteranno tutte le prescrizioni contenute nel nuovo Regolamento Edilizio, ciò comporta un costo di costruzione significativo.

L'importo del costo di costruzione è di circa € 5.800.000,00.

La Edilforme Srl per finanziare la costruzione utilizzerà una parte con risorse proprie e una parte con ricorso al credito bancario.

L'inizio delle costruzioni sono previste indicativamente nel duemila e ventidue e comunque nei tempi previsti dalla convenzione urbanistica.

La Società Amedeo Bonfiglioli Srl (subentrata alla Minerolea Srl) costituita nel 1978 è la Società finanziaria/immobiliare della famiglia Bonfiglioli.

Nell'area di proprietà in Via Bagno Marino / Via Bragaglia inserite nella Variante al POC, verranno realizzate dieci case a schiera, con due diverse tipologie, una da novantacinque mq e l'altra di centocinque mq per un totale di mq 1.000 di superficie utile.

Edifici a due piani senza interrato con le autorimesse al piano terra in classe energetica A e conformi a tutte le prescrizioni contenute nel Nuovo Regolamento Edilizio.

Il costo di costruzione è valutato in € 2.100.000,00.

E' a carico della Società Amedeo Bonfiglioli Srl anche la demolizione del parcheggio e dell'area di proprietà del Comune; il costo della demolizione e del ripristino, realizzando anche i sotto-servizi per l'intervento, è valutato in € 154.000.

Per finanziare l'opera la Società Amedeo Bonfiglioli Srl, farà ricorso in parte al credito bancario, e in parte con risorse proprie.

L'inizio della costruzione dovrebbe avvenire nell'estate 2021 (giugno) e concludersi dopo 12 mesi nel giugno 2022.

Oneri Comunali

In applicazione dei nuovi parametri definiti alla DAL n. 186 il QCC da corrispondere è per l'Edilforme Srl (SU = 2.850) € 448.756,15, per la Amedeo Bonfiglioli Srl (SU = 1.000) € 159.033,00.

Nel QCC riferito alla Minerolea Srl dovrà essere detratta la cifra pari a € 112.354,54 già anticipata dalla Minerolea Srl al Comune di Bologna.

Opere di urbanizzazione primaria

La Variante al POC prevede l'attuazione con due permessi di costruzione convenzionata; nella convenzione saranno riportati i costi e le garanzie relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione da realizzare e cedere al Comune.

Questi costi, che sono parte del piano economico dell'intervento, sono quantificate in € 341.400,00 di cui:

- realizzazione del parcheggio	€ 197.000,00
- per opere strade, collegamenti a sottoservizi	€ 92.400,00
- il percorso pedonale e per la sistemazione (non attrezzata) dell'area verde	€ 52.000,00

l'area a verde verrà collegata all'area del parco e il progetto di tutta l'area sarà fatto e realizzato dall'Amministrazione Comunale.

Gli oneri delle opere di urbanizzazione verranno sostenute dai soggetti attuatori in proporzione della capacità edificatoria e degli accordi definiti dalle parti.

Firmato digitalmente da

Arch. Enrico Cesari per Edilforme Srl

Sig. Lorenzo Bonfiglioli per Amedeo Bonfiglioli Srl

Arch. Lothar Herrmann

Arch Romano Miti

ALLEGATO – PARERE HERA

HERA S.p.A.

Holding Energia Risorse Ambiente

Sede legale: Viale C. Bertì Pichat 2/4 40127 Bologna

tel. 051.287111 fax 051.287525

www.gruppohera.it

Egr.

Hermann Lothar

Via IV Novembre, 4

40013 Castel Maggiore

lothar.hermann@archiworldpec.it

Comune di Bologna

Piazza Liber Paradisus, 10

40124 Bologna

Att.ne Geom. Veltre Giuseppe

protocollogenerale@pec.comune.bo.it

SPA-Hera spa

Data prot.: 08-01-2020

Num. prot.: 0001258

Bologna,

PEC

Dir.Ing./Progettazione/Modellazione e Supp.Tec./Pareri Complessi/FG

Oggetto: Pratica n. 19110263 – Variante al POC Aree Nord del cimitero di Borgo Panigale.
Comune di Bologna.
Rilascio di parere.

In riferimento alla richiesta di espressione parere pervenuta dall'Arch. Lothar Hermann in data 11/12/2019 prot. Hera S.p.A. n. 116501 per il comparto di cui all'oggetto, fatti salvi i diritti di terzi e la piena osservanza di ogni normativa in vigore si esprime

PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO

alle prescrizioni generali e specifiche di seguito riportate.

Il presente parere ha validità due (2) anni dalla data del suo protocollo di emissione.

Decorsi più di due anni tra l'emissione del parere e il rilascio del permesso di costruire della lottizzazione è necessario che il Soggetto Attuatore ripresenti formale richiesta di approvazione del progetto da parte di Hera S.p.A..

PRESCRIZIONI GENERALI

Per tutte le attività connesse alla progettazione e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza Hera S.p.A. si dovrà osservare quanto previsto nella documentazione sotto richiamata:

Servizio FOGNATURA E DEPURAZIONE

- DOCUMENTO TECNICO DA.DT.FD.001.rev.0 "PRINCIPALI PRESCRIZIONI TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE E LA REALIZZAZIONE DI RETI FOGNARIE"

Gli elaborati del progetto definitivo/esecutivo dovranno recepire le prescrizioni impartite con il presente parere e dovranno essere consegnati per il rilascio del parere di competenza. Le modalità per formalizzare la successiva richiesta di parere per opere di urbanizzazione sono esclusivamente le seguenti:

- invio all'indirizzo PEC heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it degli appositi moduli debitamente compilati disponibili nel sito www.gruppohera.it
- compilazione del nuovo WEBform disponibile sul sito nel sito www.gruppohera.it

La modulistica per l'invio della richiesta di parere tramite PEC e il link per l'accesso alla nuova piattaforma WEB sono disponibili sul sito http://www.gruppohera.it/progettisti_tecnici/ nella sezione "Richieste multiservizio\Pareri e preventivi per opere di urbanizzazione, spostamento/estensione reti\Domanda pareri per opere di urbanizzazione".

La responsabilità del progetto relativamente al rispetto delle normative specifiche vigenti e alla correttezza dei dati utilizzati per i calcoli eseguiti rimane unicamente in capo al progettista che ha redatto e firmato il progetto.

Il presente parere non esime il richiedente dall'ottenere, con onere a proprio carico, tutti i nulla-osta, autorizzazioni, permessi, servitù rilasciati da Enti o da terzi necessari per l'esecuzione delle opere di progetto.

Il Soggetto Attuatore (S.A.) dovrà richiedere le indicazioni sulla presenza di eventuali reti e impianti esistenti ed interferenti con le future lavorazioni mediante l'invio all'indirizzo pec heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it dell'apposito modulo "Richiesta dati cartografici su supporto digitale - clienti privati" disponibile nel sito www.gruppohera.it nella sezione "Progettisti e Tecnici\Richieste Multiservizio".

Le attività necessarie per una corretta gestione ed esecuzione delle opere in oggetto sono riassunte di seguito.

L'inizio dei lavori di posa dei sotto servizi dovrà essere preventivamente comunicato a HERA S.p.A. con almeno 30 giorni di anticipo rispetto alla data prevista di inizio lavori mediante uno dei seguenti canali:

- compilazione del nuovo WEBform disponibile sul sito www.gruppohera.it nella sezione "Progettisti e Tecnici\Richieste Multiservizio".
- invio all'indirizzo PEC heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it dell'apposito modulo "Comunicazione inizio lavori opere di urbanizzazione" disponibile nel sito www.gruppohera.it nella sezione "Progettisti e Tecnici\Richieste Multiservizio".

Durante l'esecuzione dei lavori il S.A. dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare danneggiamenti e/o rotture delle tubazioni in esercizio; eventuali interventi che si

renderanno necessari per il ripristino del corretto funzionamento delle condotte saranno posti a carico dell'impresa esecutrice.

HERA S.p.A. potrà richiedere, in corso di esecuzione dei lavori inerenti ai servizi gestiti e previsti dal progetto urbanistico, al S.A. o al Direttore Lavori da esso incaricato, limitate varianti che riterranno opportune per l'esecuzione a regola d'arte delle opere o al fine di risolvere criticità che possono insorgere successivamente, nel rispetto degli Standard e Specifiche dei materiali del Gruppo Hera e delle normative vigenti in materia.

HERA S.p.A. potrà viceversa autorizzare, su richiesta del S.A. o del Direttore Lavori da esso incaricato, lievi modifiche e varianti in conformità al progetto approvato ed alla normativa vigente.

Sono, salvo diversa indicazione, da intendersi attività con oneri a carico del S.A. le opere interne al comparto.

Sono, salvo diversa indicazione, da intendersi attività con oneri a carico del S.A. ma con realizzazione a cura di Hera S.p.A. la sorveglianza sulle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dal S.A., i collegamenti alla rete esistente e le opere esterne al comparto. Per tali opere il S.A. dovrà richiederne la valorizzazione economica mediante l'invio all'indirizzo pec heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it dell'apposito modulo "Richiesta preventivo per opere connesse ad urbanizzazione" disponibile nel sito www.gruppohera.it nella sezione "Progettisti e Tecnici\Richieste Multiservizio".

Su tutte le reti ed impianti di futura gestione che il S.A. andrà ad eseguire direttamente, Hera S.p.A. effettuerà l'attività di alta sorveglianza con oneri a carico del S.A. mediante un tecnico incaricato.

Qualora l'attività di alta sorveglianza non avvenga per omessa comunicazione di inizio lavori, Hera S.p.A. si riserva di far effettuare, con oneri a carico del S.A., saggi di verifica o altri accertamenti sui lavori eseguiti ed eventualmente di non procedere alla messa in esercizio delle reti e/o impianti costruiti e di non assumerne la gestione.

Il S.A. dovrà predisporre a proprie spese la documentazione prevista dalle Check List per ciascun servizio, consegnate a inizio lavori dal tecnico incaricato per l'alta sorveglianza. La realizzazione dei collegamenti alla rete esistente potrà essere effettuata esclusivamente solo dopo la verifica della completezza della documentazione da parte del tecnico incaricato per l'alta sorveglianza.

Per tutte le tubazioni e/o impianti configurabili come opera pubblica che verranno ubicati in proprietà privata dovrà essere stipulato un rogito di servitù per la posa e manutenzione degli stessi a favore del Comune. Copia trascritta di detta stipula dovrà essere fornita ad Hera S.p.A.: Sarà cura del S.A. riservarsi nei rogiti di cessione degli immobili la possibilità di stipulare direttamente la servitù con detto Comune.

Si precisa che Hera S.p.A. potrà rilasciare il nulla osta per la presa in carico provvisoria della gestione delle opere solo quando, attraverso il tecnico incaricato per l'alta

sorveglianza, avranno potuto accertare che risulti completa tutta la documentazione prevista dalle Check List.

Successivamente Hera S.p.A. invierà all'Amministrazione Comunale competente il nulla osta per la presa in carico provvisoria della gestione delle opere.

In attesa dell'assunzione della proprietà da parte dell'Amministrazione Comunale e dell'affidamento della gestione tramite comunicazione ufficiale, Hera S.p.A. gestirà in forma transitoria i servizi. Durante la gestione transitoria delle reti interne al comparto Hera S.p.A. è sollevata da qualsiasi responsabilità per danni eventualmente causati a terzi per un malfunzionamento degli impianti stessi; nel caso di rotture e/o altre attività di manutenzione straordinaria dovute a difetti costruttivi, i costi derivanti dall'esecuzione dei relativi interventi rimarranno in carico al S.A.. La gestione transitoria delle reti consentirà l'effettuazione degli allacciamenti d'utenza e l'attivazione della fornitura del relativo servizio.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

SERVIZIO FOGNATURA E DEPURAZIONE

AREA EDILFORME

Acque nere

- Tutti gli scarichi di acque nere derivanti dall'Area Edilforme, dovranno essere recapitati alla rete fognaria delle acque miste di tipo "ONI 800X1200" presente sulla Via Da Bagnomarina. La verifica della quota di scorrimento nel punto di immissione è di responsabilità del Soggetto Attuatore.
- Le opere relativamente alle reti fognarie dovranno essere realizzate su terreno pubblico, qualora ciò non fosse possibile dovrà essere stipulata opportuna servitù tra la proprietà e il Comune prima di cederle in gestione a HERA S.p.A..
- Le eventuali immissioni di acque di tipo diverso dal domestico dovranno essere sottoposte a procedura di rilascio dell'autorizzazione allo scarico, secondo quanto previsto nel Regolamento del Servizio Idrico Integrato e i relativi atti autorizzativi dovranno essere trasmessi a Hera S.p.A. al fine della presa in carico delle opere realizzate.

Acque bianche

- Tutte le acque di origine meteorica derivanti dalle aree private del comparto Edilforme dovranno essere collettate, previa idonea laminazione da realizzare secondo il parametro dettato dall'ente Gestore, al Rio Biancana ubicato ad est del lotto. La verifica della quota di scorrimento nel punto di immissione è di responsabilità del Soggetto Attuatore.

- Il previsto scarico di troppo pieno rappresentato nell'elaborato di progetto ricevuto "TAV. T07.3" revisione 26/06/2019, non dovrà essere recapitato alla rete fognaria delle acque miste presente sulla via Da Bagnomarino, ma dovrà essere collettato alla rete delle acque bianche di nuova realizzazione che convoglierà i reflui bianchi al Rio Biancana.
- Le opere relativamente alle reti fognarie dovranno essere realizzate su terreno pubblico, qualora ciò non fosse possibile dovrà essere stipulata opportuna servitù tra la proprietà e il Comune prima di cederle in gestione a HERA S.p.A..
- Le eventuali immissioni di acque di tipo diverso dal domestico dovranno essere sottoposte a procedura di rilascio dell'autorizzazione allo scarico, secondo quanto previsto nel Regolamento del Servizio Idrico Integrato e i relativi atti autorizzativi dovranno essere trasmessi a Hera S.p.A. al fine della presa in carico delle opere realizzate.

AREA MINEROLEA

Acque nere

- Tutti gli scarichi di acque nere derivanti dall'Area Minerolea, dovranno essere recapitati alla rete fognaria delle acque miste di tipo "ONI 800X1200" presente sulla Via Da Bagnomarino. La verifica della quota di scorrimento nel punto di immissione è di responsabilità del Soggetto Attuatore.
- Le opere relativamente alle reti fognarie dovranno essere realizzate su terreno pubblico, qualora ciò non fosse possibile dovrà essere stipulata opportuna servitù tra la proprietà e il Comune prima di cederle in gestione a HERA S.p.A..
- Le eventuali immissioni di acque di tipo diverso dal domestico dovranno essere sottoposte a procedura di rilascio dell'autorizzazione allo scarico, secondo quanto previsto nel Regolamento del Servizio Idrico Integrato e i relativi atti autorizzativi dovranno essere trasmessi a Hera S.p.A. al fine della presa in carico delle opere realizzate.

Acque bianche

- Tutte le acque di origine meteorica derivanti dalle aree private del comparto Minerolea dovranno essere collettate, previa idonea laminazione da realizzare secondo il parametro dettato dall'ente Gestore, al Rio Biancana ubicato ad est del lotto. La verifica della quota di scorrimento nel punto di immissione è di responsabilità del Soggetto Attuatore.
- Il previsto scarico di troppo pieno rappresentato nell'elaborato di progetto ricevuto "TAV. T07.3" revisione 26/06/2019, non dovrà essere recapitato alla rete fognaria delle acque miste presente sulla via Da Bagnomarino, ma dovrà essere collettato alla rete delle acque bianche di nuova realizzazione che convoglierà i reflui bianchi al Rio Biancana.

- Le opere relativamente alle reti fognarie dovranno essere realizzate su terreno pubblico, qualora ciò non fosse possibile dovrà essere stipulata opportuna servitù tra la proprietà e il Comune prima di cederle in gestione a HERA S.p.A..

AREA COMUNE DI BOLOGNA

Acque bianche

- Tutte le acque di origine meteorica derivanti dall'area destinata a parcheggio pubblico dovranno essere collettate, previa idonea laminazione da realizzare secondo il parametro dettato dall'ente Gestore, al Rio Biancana ubicato ad est del lotto. La verifica della quota di scorrimento nel punto di immissione è di responsabilità del Soggetto Attuatore.
- In merito al sistema di laminazione si prescrive, in accordo con il Comune di Bologna, Settore Fognature, di realizzare quest'ultimo mediante il sovradimensionamento delle tubazioni da posare all'interno dell'area del futuro parcheggio pubblico e non con vasca in CLS e relativo impianto di sollevamento in quanto quest'ultimi non potranno essere presi in carico da Hera S.p.A.
- Le opere relativamente alle reti fognarie dovranno essere realizzate su terreno pubblico, qualora ciò non fosse possibile dovrà essere stipulata opportuna servitù tra la proprietà e il Comune prima di cederle in gestione a HERA S.p.A..

Si rammenta, che nel caso di nuove urbanizzazioni o di interventi di riqualificazione/rigenerazione urbana interessanti gli agglomerati esistenti di cui alla DGR 201/2016, che prevedano, tra l'altro, la realizzazione di nuove reti bianche, gli eventuali scarichi in corpo idrico superficiale (a cielo aperto o tombati) di queste ultime dovranno essere autorizzati prima della loro messa in esercizio anche al fine di consentire all'Autorità competente di fornire preventivamente le prescrizioni tecnico-gestionali alle quali gli scarichi dovranno essere soggetti. In questo caso l'autorizzazione dovrà essere rilasciata direttamente al Soggetto Attuatore responsabile della realizzazione degli interventi per il tempo strettamente necessario alla realizzazione degli stessi in vista del successivo trasferimento della titolarità dell'autorizzazione al Gestore del SII.

I sistemi di laminazione, ad eccezione di quello destinato al futuro parcheggio pubblico che dovrà essere realizzato mediante il sovradimensionamento delle tubazioni, non saranno presi in gestione da HERA S.p.A..

Il presente parere è relativo esclusivamente alle opere di urbanizzazione primaria e non sostituisce l'autorizzazione all'allacciamento fognario necessaria per ogni singolo lotto edificabile. Per l'ottenimento di tale autorizzazione è necessario che il costruttore di ogni singolo edificio attivi una richiesta di "parere per scarichi domestici" a titolo oneroso mediante il Web Form disponibile nel sito www.gruppohera.it nella sezione "Progettisti e Tecnici\Acqua\Fognatura" oppure mediante invio all'indirizzo PEC

istruttoriafognatura@pec.gruppohera.it dei moduli "Modulo richiesta" e "All.1 Scheda Tecnica" scaricabili nella sezione del sito www.gruppohera.it sopra-citata.

Gli scarichi fognari provenienti da locali interrati o seminterrati non potranno essere collegati per gravità al collettore principale dell'allacciamento, si dovranno prevedere sollevamenti meccanici per recapitare i reflui a monte del sifone tipo Firenze e valvola antiriflusso;

Per qualsiasi informazione o chiarimento in merito alla presente potete contattare il ns. tecnico referente p.i. Marco Luccarini Tel. 051/2814361 email: marco.luccarini@gruppohera.it ; pec: heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it, avendo cura di citare l'oggetto, la data e il numero di protocollo della presente.

Cordiali saluti.

Procuratore speciale

Dott. Ing. Luca Migliori

Firmato digitalmente

Documento conservato negli archivi informatici di Hera S.p.A.
Documento che se stampato diviene "Copia conforme all'originale informatico, valida a tutti gli effetti di legge, sottoscritto con firma digitale"

Molignoni Giuseppe

Da: Graffiedi Francesco
Inviato: martedì 7 gennaio 2020 15:22
A: Segreteria Lavori Cliente HT
Cc: Migliori Luca
Oggetto: I: 19110263 parere aree nord bologna
Allegati: 19110263_parere_Hera SpA_R1.doc

Ciao,

allego parere da firmare, protocollare e inviare tramite PEC, inviandone copia per conoscenza a marco.luccarini@gruppohera.it

In calce sono riportate le strutture da mettere in visibilità a protocollo.

Saluti,

Francesco

Da: Luccarini Marco <Marco.Luccarini@gruppohera.it>
Inviato: martedì 7 gennaio 2020 14:28
A: Graffiedi Francesco <Francesco.Graffiedi@gruppohera.it>
Oggetto: 19110263 parere aree nord bologna

Si chiede di spedire il parere allegato.

Prego di procedere con la spedizione tramite **PEC**, inviare PEC per conoscenza a marco.luccarini@gruppohera.it

Inviare anche a :

p.c. Hera Direzione Generale Operations\Direzione acqua\Fognatura e Depurazione\Fognatura e Depurazione Emilia\Area Bologna\Reti

p.c. Hera Direzione Generale Operations\Direzione acqua\Fognatura e Depurazione\Fognatura e Depurazione Romagna\Area Bologna\Impianti

p.c. Direzione Ingegneria\Progettazione\Modellazione e Supporto Tecnico\Modellazione

Marco Luccarini

Direzione Ingegneria

Progettazione

Modellazione e Supporto Tecnico

Pareri Complessi

HERAtech S.r.l

Via del Frullo, 5 40057 Granarolo dell'Emilia (BO)

www.gruppohera.it

tel. 051.2814361 cell. 340.1589350

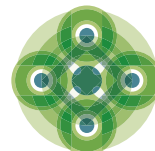
marco.luccarini@gruppohera.it

heraspaserviziotechnicoclienti@pec.gruppohera.it

APPENDICE



Comune di Bologna



Sostenibilità
è Bologna

A C C O R D O

PROCEDIMENTALE A NORMA DELL'ART. 11 DELLA LEGGE 241/1990 E
SS.MM.II., PER LA PREDISPOSIZIONE DI UNA VARIANTE AL PIANO
OPERATIVO COMUNALE PER LA TRASFORMAZIONE DI AREE A NORD
DEL CIMITERO DI BORGO PANIGALE CON APPLICAZIONE DELL'ART.
39 DEL PSC PER L'ACQUISIZIONE DI AREA A FAVORE DEL COMUNE
DI BOLOGNA.

Imposta di bollo assolta
Estremi marca da bollo:
Codice Identificativo
01151762614107
Data
12/06/2018
Ora
12:14:42

* * *

L'anno 2018 in Bologna, nella Sede Municipale Palazzo Bonaccorso,
Piazza Liber Paradisus n. 10,

tra

il COMUNE DI BOLOGNA, rappresentato dall'Arch. Francesco Evangelisti,
Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici, che interviene
legittimamente a seguito dell'incarico attribuito con atto del Sindaco PG n.
360655 del 1 novembre 2016 ed agisce in virtù dell'art. 107 - comma 3 -
del Dlgs. 267/2000 e ss.mm.ii. e dell'art. 44 dello Statuto comunale, per
dare esecuzione alla deliberazione della Giunta Comunale PG n. 221852
del 5 giugno 2018, esecutiva ai sensi di legge;

e

GRANDI MAURO, cf GRN MRA 65D03 A944K, nato a Bologna il 3 aprile
1965, residente a Bologna in via del Pratello n. 19;

GRANDI FEDERICA, cf GRN FRC 69L55 A944R, nata a Bologna il 15
luglio 1969, residente a Bologna in via del Pratello n. 19;

MONARI IOLANDA, cf MNR LND 36H66 F642X, nata a Montese (MO) il

26 giugno 1936, residente a Bologna in via del Pratello n. 19,
proprietari dei beni censiti nel catasto del Comune di Bologna con i n. 316 e
356 del Foglio 95, d'ora in poi indicati per brevità con l'espressione
"Proprietà" o "Eredi Grandi";

EDILFORME SRL, cf 02232230371, p.iva 01422760221 avente sede a
Zola Predosa (BO) in via Rigosa n. 40, nella persona del legale
rappresentante in carica Arch. Enrico Cesari, cf CSR NRC 80T23 A944A,
nato a Bologna il 23/12/1980, residente a Zola Predosa in via Rigosa n.
38/1, che agisce come parte promissaria acquirente dei beni succitati;

MINEROLEA SRL, cf 01098530379, p.iva 01098530379 avente sede a
Bologna (BO) in via Marco Emilio Lepido n. 39, nella persona del legale
rappresentante in carica Bonfiglioli Lorenzo nato a Bologna il 19/11/1971,
residente a Bologna in Via Marco Emilio Lepido, n. 39, proprietaria dei beni
distinti nel Catasto del Comune di Bologna con il n. 591 del Foglio 95;

tutti indicati per brevità con l'espressione "Soggetti attuatori", con la
precisazione che con il trasferimento dei beni oggetto di contratto
preliminare dalla Eredi Grandi a Edilforme S.r.l. la qualifica di soggetto
attuatore verrà assunta da Edilforme S.r.l., con conseguente liberazione
degli Eredi Grandi da ogni e qualsiasi impegno stabilito nel presente
accordo; tale precisazione valga per tutti i successivi punti ove si parla di
Soggetti attuatori;

PREMESSO

- che Minerolea Srl è proprietaria di un'area già inserita nel Piano
Particolareggiato R3.55 "Area VS-V Quartiere Borgo Panigale Via M. E.
Lepido / Area G02 Quartiere Navile Via M. Polo", piano la cui scadenza è

stata prorogata a luglio 2018;

- che Minerolea Srl, pur avendo già assolto a tutti gli oneri urbanizzativi nei termini previsti dalla convenzione urbanistica del Piano Particolareggiato suddetto, non ha attuato la propria capacità edificatoria pari a 1.000 mq di Su con destinazione turistico-ricreativa (albergo);
- che l'area di proprietà Minerolea Srl è limitrofa ad un'area di proprietà in parte del Comune di Bologna ed in parte della Proprietà;
- che per l'area della Proprietà Edilforme Srl ha sottoscritto con gli Eredi Grandi un contratto preliminare per la sua acquisizione;
- che Edilforme Srl, in virtù del suddetto contratto, ha presentato all'Amministrazione Comunale una proposta annotata al P.G. n. 256298 del 14/7/2017 per addivenire ad un'operazione di perequazione urbanistica, di cui all'art. 39 del Quadro Normativo del PSC, con la cessione all'amministrazione di una parte dell'area, distinta nel Catasto del Comune di Bologna Foglio 95 mappali n. 316 e 356, a fronte del riconoscimento di una capacità edificatoria, da localizzare nella restante porzione del lotto, risultante dall'applicazione dell'indice perequativo che per le aree urbane non edificate è ricompreso tra 0,16 e 0,20.

CONSIDERATO

- che l'area oggetto di intervento, compresa tra l'area sportiva della parrocchia Santa Maria Assunta, il cimitero di Borgo Panigale e l'area verde di recente realizzazione denominata "Parco di via Bragaglia", si colloca all'interno dell'Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto n. 73 del PSC e del RUE vigenti, normato dall'art. 23 del Quadro Normativo del PSC e dall'art. 62 del RUE;

- che il suddetto Ambito è posto nel Territorio urbano strutturato per il quale il PSC “promuove il miglioramento mediante interventi e opere di modesta entità edilizia finalizzati a realizzare nuove dotazioni territoriali (per mobilità, servizi e ambiente) e ad aumentare le prestazioni di quelle esistenti (accessibilità e fruibilità degli spazi)”;
- nell'Ambito, pur non essendo consentiti in via ordinaria, il PSC prescrive che eventuali interventi di nuova costruzione, nel rispetto delle regole perequative fissate nel Titolo IV del Quadro Normativo, siano da programmarsi necessariamente mediante un Piano Operativo Comunale;
- che l'area che Edilforme Srl propone di cedere al Comune è individuata nel Sistema delle attrezzature e spazi collettivi del PSC come “area da acquisire tramite perequazione urbanistica” al fine di consolidare il sistema delle dotazioni pubbliche nella città;
- che l'area suddetta è un'area urbana non edificata che si colloca in parte in zona di rispetto cimiteriale e che su di essa risulta congrua l'applicazione di un indice perequativo (espresso in mq di Su per ogni mq di St) pari a 0,16, conformemente a quanto previsto dall'art. 39 del PSC;
- che l'indice perequativo pubblico, previsto all'art. 39 del PSC e pari a 0,02 (espresso in mq di SU per ogni mq di St), sviluppa una capacità edificatoria che dovrà essere collocata su un lotto di adeguate dimensioni che il soggetto attuatore deve individuare e cedere al Comune, oppure monetizzare previa acquisizione di parere favorevole da parte dell'Amministrazione comunale;
- che Minerolea Srl ha chiesto con istanza protocollata il 7/11/2017 con PG n. 404378, all'interno del Piano Particolareggiato R3.55, per il lotto di

proprietà, una variazione dell'uso da insediare, da ricettivo a residenziale;

- che il Comune non rinviene motivi ostativi a consentire tale modifica dell'uso ammesso ma i due interventi debbono essere progettati e attuati in maniera coordinata al fine di evitare problematiche di natura insediativa, viabilistica e di articolazione della aree per la sosta e per il verde e completare in maniera ottimale il disegno urbanistico della zona;
- che il Comune, al fine di raggiungere un migliore assetto insediativo complessivo, ritiene ottimale localizzare la capacità edificatoria di Minerolea in un'area di propria proprietà, censita nel Catasto del Comune di Bologna con i n. 630, 631, 632, 633 e 634 del Foglio 95, già acquisita come opera di urbanizzazione del suddetto Piano Particolareggiato e attualmente utilizzata come aree verde residuale e parcheggio pubblico, e si rende disponibile a permutare tale area con quella di proprietà di Minerolea in cui quindi dislocare le dotazioni così da mantenerne invariate le quote;
- che il Comune pertanto ritiene necessario e fondamentale che i Soggetti attuatori definiscano un assetto complessivo unitario dell'area in grado di contemplare le esigenze di tutti i firmatari del presente accordo;
- che a tal fine sono state già fornite alcune indicazioni urbanistiche e viabilistiche per consentire ai tecnici incaricati dalle parti di definire in maniera più puntuale i disegni dei singoli lotti, degli accessi e della collocazione delle ulteriori dotazioni, stante anche l'area che si renderà disponibile con la permuta;

CONSIDERATO ALTRESI'

- che l'art. 11 della L. 241/90 prevede che la Pubblica Amministrazione, in accoglimento di osservazioni e proposte presentate dal privato, possa

concludere, senza pregiudizio dei terzi ed in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale;

- che il Comune di Bologna ha individuato nell'accordo di cui sopra lo strumento idoneo per stabilire il percorso e le attività che le parti dovranno realizzare per arrivare alla puntuale definizione dei contenuti dello strumento urbanistico che consentirà di attuare l'operazione di perequazione sopra descritta e completare l'intervento previsto dal Piano Particolareggiato R3.55 relativamente all' "Area VS-V Quartiere Borgo Panigale Via M. E. Lepido";

- che il Comune di Bologna ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) con deliberazione consiliare PG n. 148289/2008 O.d.G. n. 133 del 14 luglio 2008 e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) con PG n. 83079/2009 O.d.G. n. 137 del 20 aprile 2009 e sue successive varianti;

- che per la L.R. n. 20/2000 il POC è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni;

- che la L.R. 24/2017, approvata il 21 dicembre 2017, nel dettare la nuova disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio in sostituzione della L.R. 20/2000 ha previsto, fino all'adozione dei nuovi strumenti urbanistici, un regime transitorio in cui ammette le varianti puntuali agli strumenti urbanistici vigenti, tra cui il POC;

- che la proposta di intervento oggetto dell'accordo comporterà quindi la successiva approvazione di una variante al POC "Attrezzature e Industrie

Insalubri” approvato con ODG. 389 del 12/12/2016;

- che la proposta di intervento avanzata dai soggetti attuatori possiede pertanto i caratteri di rilevante interesse pubblico perché migliorativa rispetto alla situazione presente in quanto la città si doterà di un'altra area verde a supporto delle esigenze della collettività a fronte di una proposta di edificazione nell'area privata che, per la sua particolare collocazione ai margini di un'area già urbanizzata, si configura come un completamento della zona.

PRECISATO

- che al fine di addivenire alla redazione dello strumento urbanistico è necessario che i Soggetti attuatori predispongano gli elaborati tecnici necessari a consentire all'Amministrazione le valutazioni di fattibilità tecnica e sostenibilità ambientale;

LE PARTI DANNO ATTO ESPRESSAMENTE

- che i Soggetti attuatori si obbligano a mantenere fermo il presente accordo e la proposta ivi contenuta per tutto il tempo necessario al Comune di Bologna per l'approvazione di una variante al Piano Operativo Comunale che dovrà essere predisposta, adottata ed approvata;
- che il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii. nella forma della scrittura privata informatica sottoscritta a distanza, da valere ad ogni effetto di legge;
- che il presente accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per i Soggetti attuatori, per i rispettivi impegni, dalla data della sottoscrizione da parte del Comune di Bologna;
- ad eccezione di quanto previsto all'articolo 1, il presente accordo non ha

ad oggetto puntuali previsioni di assetto del territorio e non costituisce quindi accordo sui contenuti discrezionali della variante al Piano che si dovrà adottare, poiché tali contenuti potranno essere determinati solo in esito alla presentazione dei documenti indicati al successivo articolo 2 e relative valutazioni, fermo restando che la competenza all'approvazione dello strumento urbanistico è del Consiglio Comunale.

Tutto ciò premesso e formante parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 — OGGETTO DELL'ACCORDO

1. Il presente accordo ha ad oggetto il percorso per addivenire alla predisposizione di una variante al Piano operativo comunale relativo alle aree afferenti ai Soggetti attuatori, secondo un assetto condiviso con il Comune di Bologna di cui all'allegato n. 3, che contempla gli obiettivi delle parti sottoscrittrici come di seguito riassunti.

1.1 per Minerolea Srl:

- realizzazione di 1.000 mq di Su ad uso residenziale (senza realizzazione di dotazioni in quanto già realizzate nel Piano Particolareggiato denominato R3.55);
- tale capacità edificatoria dovrà essere allocata su un lotto oggi in parte di proprietà del Comune di Bologna e su cui insiste quota parte degli standard già realizzati per il Piano Particolareggiato R3.55 (cfr. allegato n. 3);
- la quota parte del suddetto lotto oggi di proprietà del Comune di Bologna sarà stato oggetto di permuta con il lotto di attualmente di

proprietà di Minerolea, su cui andranno a ricollocarsi gli standard oggi già presenti nel lotto pubblico insieme a quelli previsti per l'intervento in capo alla società Edilforme (cfr. allegato n. 3); tale lotto sarà permutato previa verifica dello stato dei suoli in relazione agli usi pubblici previsti; l'area da cedere al Comune di Bologna dovrà essere libera da vincoli contrattuali e da qualsiasi ipoteca o trascrizione pregiudizievole;

1.2 per Eredi Grandi e Edilforme Srl:

- cessione al Comune di Bologna, a titolo di perequazione urbanistica in cambio di capacità edificatoria con applicazione di un indice perequativo (espresso in mq di Su per ogni mq di St) pari a 0,16, di quota parte dell'area di sua proprietà; la porzione di area dovrà essere ceduta libera da qualsiasi vincolo contrattuale e da ogni e qualsiasi ipoteca o trascrizione pregiudizievole;
- realizzazione della suddetta capacità edificatoria in un lotto contiguo al precedente e prossimo all'edificio esistente (cfr allegato n. 3); tale capacità edificatoria, come previsto dall'art. 23 del Quadro Normativo del PSC, dovrà essere "correttamente relazionata all'entità del costruito preesistente, o ai caratteri tipologici degli immobili in essere e a quelli urbanistici del contesto omogeneo consolidato";
- l'area oggetto di perequazione sarà ceduta al Comune di Bologna previa verifica dello stato dei suoli in relazione agli usi pubblici previsti;
- i parcheggi pubblici dovuti per legge saranno realizzati nel succitato

lotto oggetto di permuta tra Comune di Bologna e Minerolea, insieme a quelli oggetto di permuta; il verde pubblico potrà essere monetizzato;

1.3 per il Comune di Bologna:

- acquisizione di area pubblica e realizzazione di un disegno urbanistico unitario nelle aree di intervento per garantire un adeguato livello qualitativo nell'assetto insediativo, viabilistico, delle aree di sosta e delle vaste aree a verde pubblico;
- in particolare si intende garantire: un adeguato accesso alle aree di nuova edificazione, la realizzazione di un'area verde unitaria in termini di sviluppo spaziale e articolazione nelle sue parti, facilità e coordinamento negli accessi ciclopeditoni, la realizzazione di un adeguato parcheggio pubblico collocato in maniera baricentrica rispetto alle aree pubbliche esistenti e di progetto e a quelle private esistenti e di progetto.

ART. 2 - IMPEGNI DEI SOGGETTI ATTUATORI

1. A seguito dell'approvazione del presente accordo i Soggetti attuatori si impegnano, per sé e per gli eventuali aventi causa, a:

1.1 addivenire, entro 30 gg dalla sottoscrizione del presente accordo, alla predisposizione di uno schema di assetto da condividere con l'Amministrazione comunale quale atto propedeutico alla redazione dello strumento urbanistico necessario per consentire la trasformazione delle aree e che dovrà contenere l'individuazione delle aree oggetto di permuta con il Comune di Bologna;

1.2 presentare entro 90 giorni dalla condivisione dello schema di

assetto di cui sopra la seguente documentazione per la redazione di un POC: schema planivolumetrico in scala 1:500; individuazione delle aree da cedere al Comune di Bologna sia a titolo di perequazione che come dotazioni o richiesta di eventuale monetizzazione; individuazione dei parametri urbanistici, studi ambientali necessari alla redazione della Valsat di un POC (come da nota allegata al presente atto – cfr. allegato 4);

1.3 recepire nel progetto le prescrizioni eventualmente dettate dagli enti preposti in fase di valutazione preliminare e di approvazione dello strumento urbanistico;

1.4 cedere al Comune di Bologna, dopo l'approvazione in via definitiva dello strumento urbanistico, l'area oggetto di perequazione secondo le modalità e con la tempistica concordate con gli uffici competenti e comunque previa verifica e garanzia dello stato qualitativo dei suoli in relazione agli usi pubblici previsti per l'area;

1.5 permutare, prima della presentazione del primo titolo abilitativo, il lotto oggi di proprietà Minerolea con il lotto oggi di proprietà del Comune di Bologna; contestualmente i Soggetti attuatori dovranno presentare garanzie fideiussorie per la realizzazione del nuovo parcheggio che dovrà comprendere lo standard oggi presente nel lotto pubblico (che non potrà essere portato a scomputo delle opere di urbanizzazione dovute) insieme a quello previsto per l'intervento in capo alla società Edilforme; la parte di verde a standard oggi presente nel lotto pubblico dovrà altresì essere individuata e realizzata nel suddetto lotto permutato;

1.6 sostenere tutte le spese tecniche inerenti la redazione definitiva dello strumento urbanistico e ad assumere tutti gli oneri e le spese conseguenti al trasferimento e permuta delle aree al Comune di Bologna (spese tecniche e IVA se dovute);

2. Ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 i Soggetti attuatori con la sottoscrizione del presente accordo danno espressamente atto che l'efficacia del medesimo è subordinata comunque alla definitiva approvazione di uno strumento urbanistico da parte del Comune da redigersi sulla scorta della proposta avanzata con il presente accordo e delle risultanze delle valutazioni che saranno effettuate sugli elaborati di maggior dettaglio.

3. I Soggetti attuatori si impegnano altresì a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili o della scrittura privata intercorsa tra le parti, gli obblighi di cui al presente accordo.

ART. 3 — IMPEGNI DEL COMUNE DI BOLOGNA

1. Il Comune di Bologna si impegna:

1.1 entro 30 gg dalla presentazione dei documenti richiesti all'art. 2 comma 1.2 a verificare la completezza della suddetta documentazione;

1.2 entro 180 gg dalla presentazione in forma completa ed esaustiva dei documenti richiesti all'art. 2 comma 1.2 a trasferire i contenuti di cui al precedente art. 1, come meglio precisati a seguito dell'istruttoria di cui al punto precedente, in una specifica Variante al POC "Attrezzature e industrie insalubri" che verrà sottoposta al Consiglio Comunale per l'adozione;

2. E' fatta salva la discrezionalità del Consiglio Comunale di apportare

eventuali modifiche ai contenuti dello strumento urbanistico sulla base delle definitive valutazioni che emergeranno con la stesura degli elaborati di piano.

ART. 4 - INADEMPIENZE

1. Le parti sono edotte che, ai sensi della L.R. 24/2017, lo strumento urbanistico prevederà termini perentori per la presentazione dei titoli edilizi; in caso di mancato rispetto di tali termini perentori, in tali immobili si applicherà quanto previsto dalla normativa in quel momento vigente.

ART. 5 - SPESE

1. Sono a carico dei Soggetti attuatori le spese di stipula e fiscali inerenti il presente atto.

ART. 6 - RICHIAMI NORMATIVI

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii. nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 7 - CONTROVERSIE — FORO COMPETENTE

1. Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva il TAR per l'Emilia Romagna, sede di Bologna, ai sensi dell'art. 133 del Codice del Processo Amministrativo.

ART. 8 — DISPOSIZIONI FINALI

1. Il presente atto, redatto in modalità elettronica e sottoscritto a distanza digitalmente dalle parti, sarà registrato solo in caso d'uso.

2. La regolarizzazione ai fini dell'imposta di bollo avverrà mediante l'apposizione di contrassegno telematico sostitutivo, per l'importo di euro

96,00 (novantasei/00) sulla copia analogica del presente atto e relativi allegati, conservato agli atti del Comune di Bologna.

Costituiscono allegati del presente atto:

a) Individuazione delle aree oggetto di intervento su cartografia comunale

(All. n. 1);

b) Individuazione delle aree oggetto di intervento su cartografia catastale

(All. n. 2);

c) Schema di massima del nuovo assetto dell'area oggetto di intervento

(All. n. 3);

d) Documentazione richiesta per la predisposizione della Valsat (All. n. 4).

Letto, approvato, sottoscritto e datato **digitalmente**

p. COMUNE DI BOLOGNA

Francesco Evangelisti

GRANDI MAURO

GRANDI FEDERICA

MONARI IOLANDA

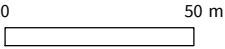
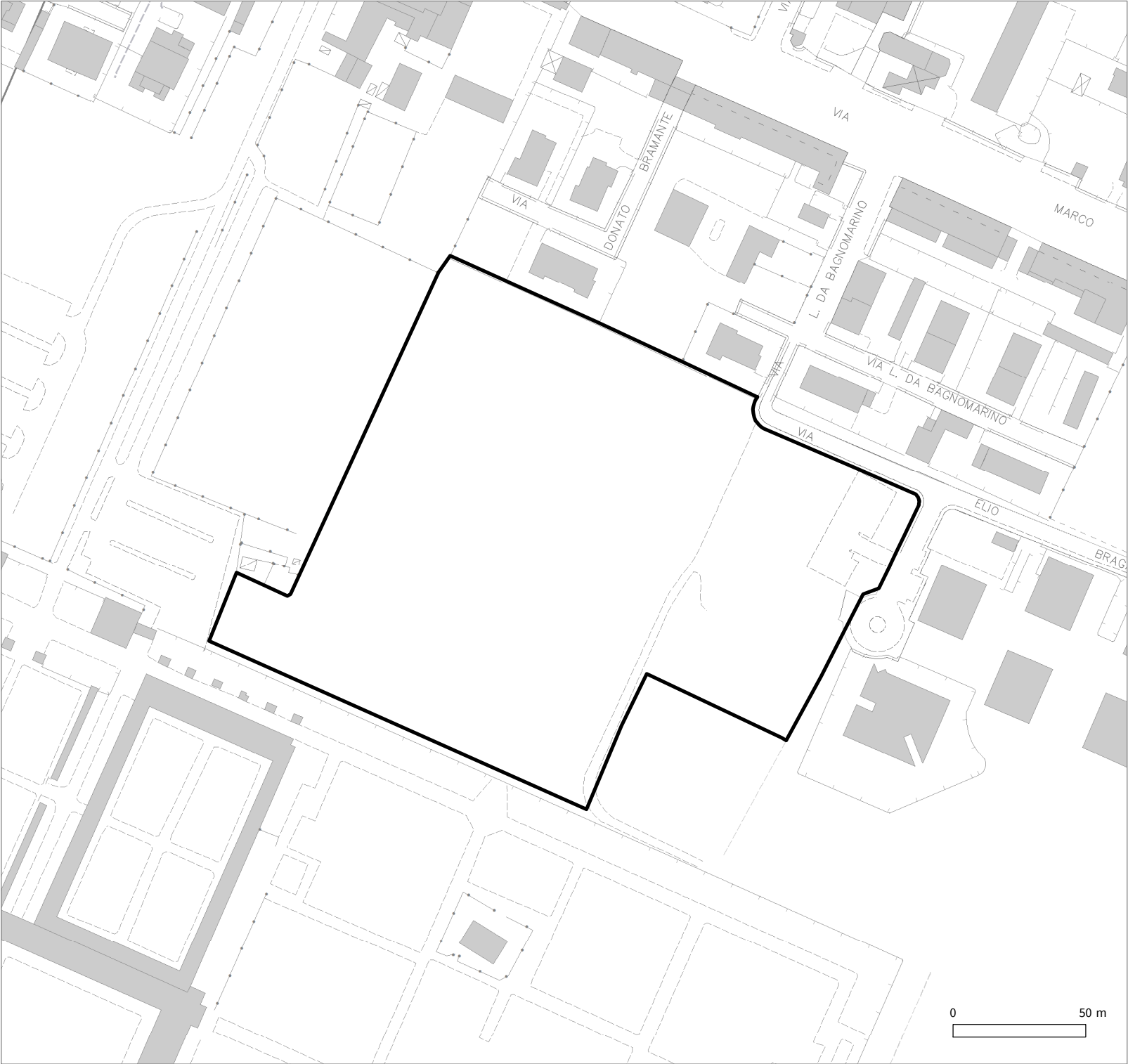
p. EDILFORME SRL

Arch. Enrico Cesari

p. MINEROLEA SRL

Lorenzo Bonfiglioli

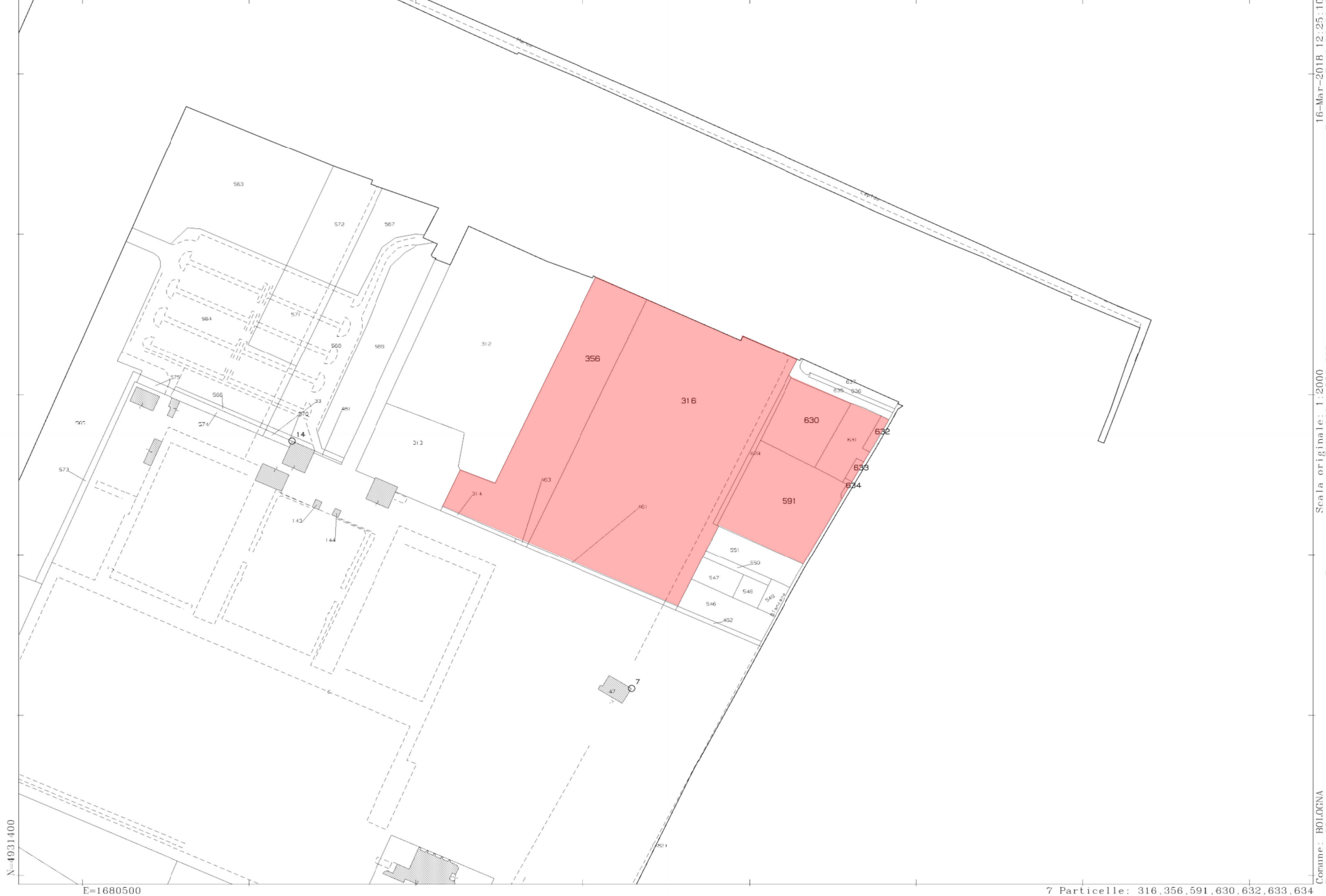
 PERIMETRO INTERVENTO



ALLEGATO 2

Direzione Provinciale di Bologna Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CIVOLANI MARIA RITA

Vis. tel. esente per fini istituzionali



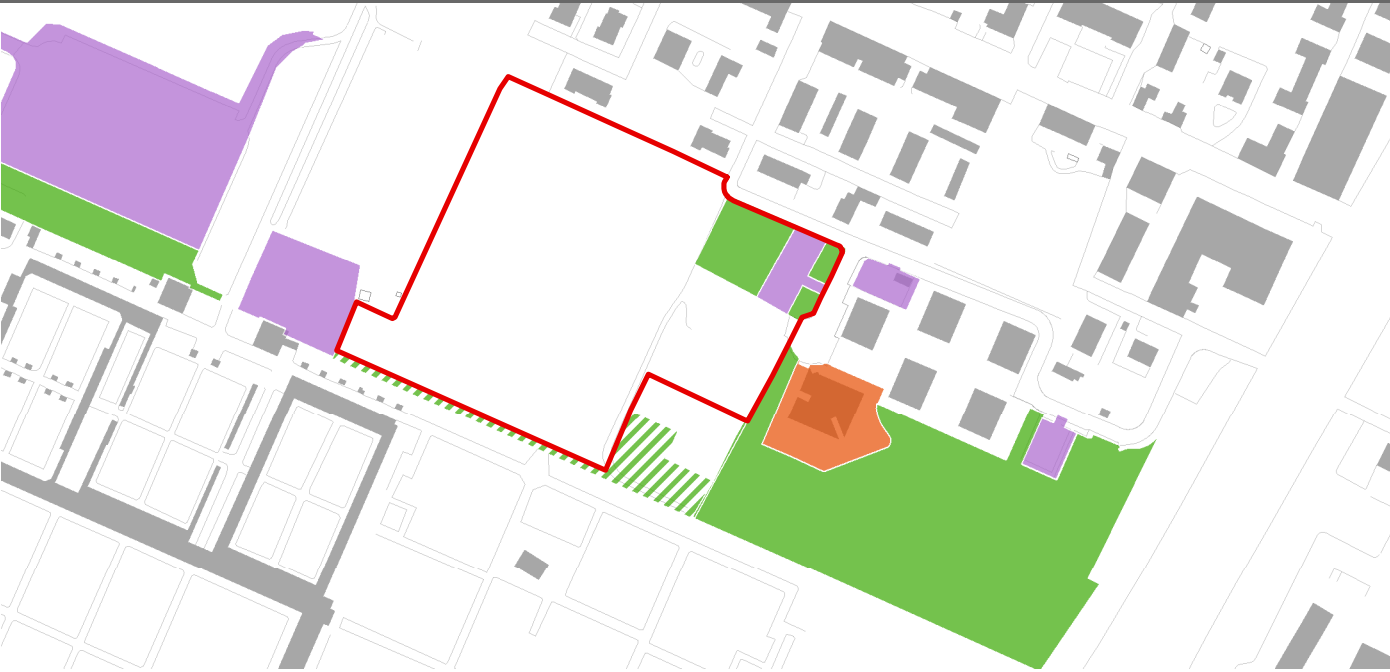
16-Mar-2018 12:25:10
Prot. n. 1148173/2018

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776,000 x 552,000 metri

Comune: BOLOGNA
Foglio: 95

Assetto aree pubbliche








Esistente



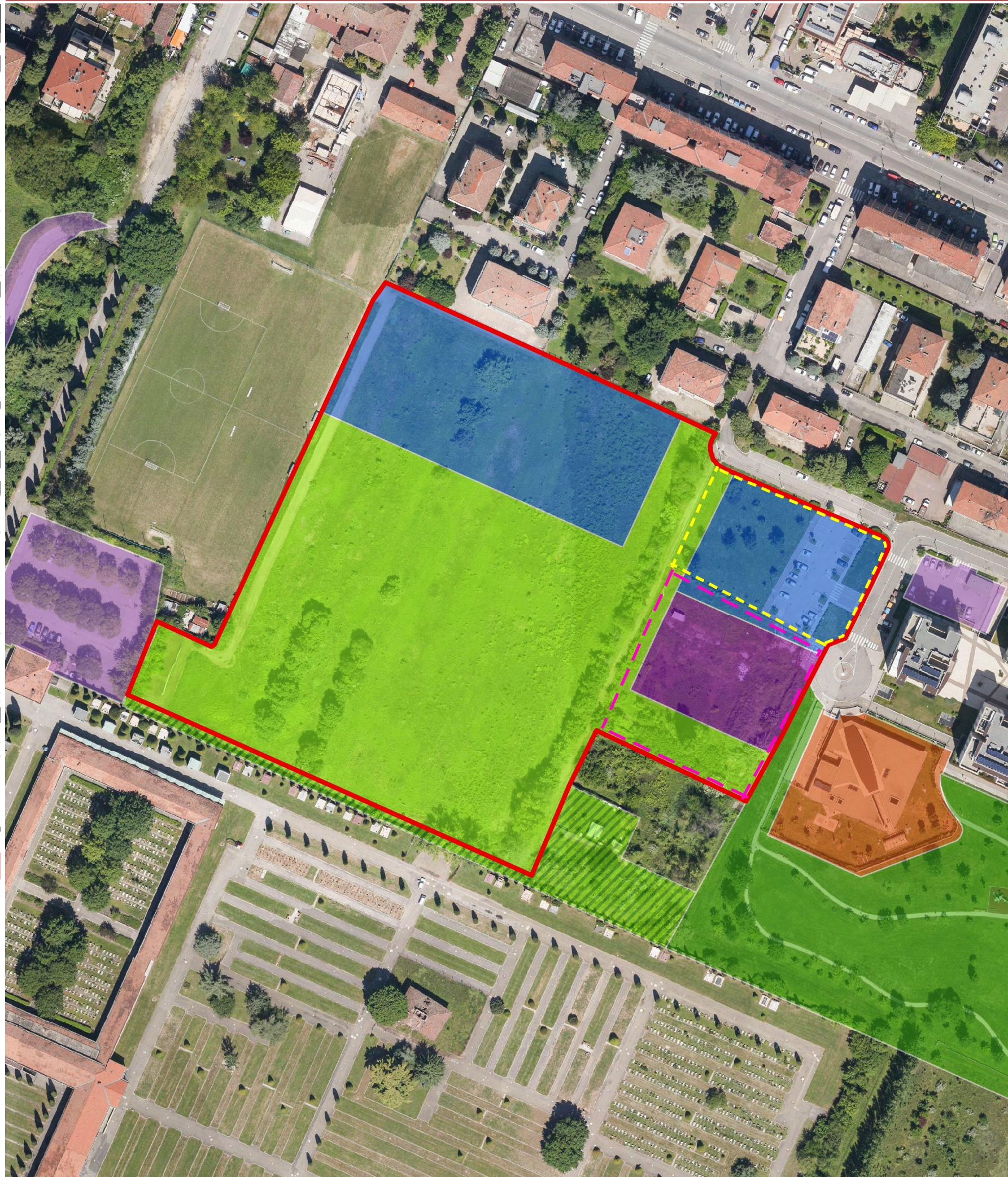
Progetto



Legenda

area oggetto dell'accordo	
area pubblica oggetto di permuta	
area privata oggetto di permuta	
	<div>esistente progetto</div>
scuola	<div></div>
verde pubblico	<div></div>
area di proprietà pubblica	
parcheggio pubblico	<div></div>
lotto privato di progetto	

Schema progettuale



ALLEGATO 4

Documentazione richiesta per la predisposizione della Valsat

In riferimento all'analisi di conformità delle trasformazioni previste rispetto al sistema dei vincoli e delle tutele, così come riportato nella Carta Unica del Territorio, e successivi vincoli non ancora recepiti cartograficamente (ad esempio la normativa sulla tutela dei boschi) si richiede che venga elaborata una tavola in cui tali temi siano sovrapposti agli ambiti oggetto di trasformazione. La LR 20/00 all'art. 19 richiede infatti che *"Nella Valsat di ciascun piano urbanistico è contenuto un apposito capitolo, denominato "Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni", nel quale si dà atto analiticamente che le previsioni del piano sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato"*.

I temi da analizzare, in linea generale, dovranno consentire all'amministrazione comunale la redazione del documento di Valsat e dovranno essere i seguenti.

La descrizione dello stato attuale delle aree, evidenziandone le criticità ambientali e i fattori di impatto. Un inquadramento generale dell'area e di un intorno significativo, descrivendo i principali elementi di interesse ambientale e territoriale (individuando: scuole, parchi, fermate trasporto pubblico, piste ciclopedonali, servizi, ecc.. posti nelle vicinanze delle aree di interesse)

Una breve descrizione della trasformazione prevista, specificando almeno:

- la quantificazione del carico urbanistico determinato dall'attuazione del progetto;
- la stima del traffico indotto e lo stato attuale dell'accessibilità al trasporto pubblico, i collegamenti alle piste ciclopedonali, ecc..

La descrizione dei fattori ambientali che hanno influenzato le scelte progettuali, motivando le scelte compiute (es: clima acustico, presenza di contaminazione dei suoli, vincoli legati all'elettromagnetismo, ecc.).

Individuazione degli obiettivi ambientali che si intendono perseguire.

L'analisi e la sintesi dei prevedibili impatti territoriali conseguenti all'attuazione delle previsioni della trasformazione, individuando le misure idonee per impedire o mitigare tali impatti, alla luce delle possibili alternative progettuali e tenendo conto delle caratteristiche del territorio e degli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti.

In particolare dovranno essere descritti, relativamente alle componenti ambientali: aria, rumore, acque superficiali e sotterranee, suolo e sottosuolo, rifiuti, energia, elettromagnetismo, verde e spazio pubblico, mobilità, i seguenti aspetti:

- stato attuale
- impatto potenziale
- misure per la sostenibilità.

Al fine di un confronto tra lo stato ante operam, inteso come stato ad attività pregresse ancora in essere, e lo scenario futuro a trasformazioni realizzate, si chiede di compilare la seguente tabella.

Elementi per valutazioni di sistema:

	Stato Attuale <i>In riferimento alla media degli ultimi due anni</i>	Scenario Futuro
Carico urbanistico (abitanti/addetti)		
Carico veicolare indotto nell'ora di punta mattutina	<i>Leggeri</i>	<i>Leggeri</i>
	<i>Pesanti</i>	<i>Pesanti</i>
Carico veicolare indotto nell'ora di punta pomeridiana	<i>Leggeri</i>	<i>Leggeri</i>
	<i>Pesanti</i>	<i>Pesanti</i>
Carico veicolare indotto giornaliero	<i>Leggeri</i>	<i>Leggeri</i>
	<i>Pesanti</i>	<i>Pesanti</i>
Punti di emissione in atmosfera soggetti ad autorizzazione		
Superficie permeabile (mq; cfr. art. 12 RUE)		
Superficie semi-permeabile (mq; cfr. art. 12 RUE)		
Superficie impermeabile (mq)		
Consumi idrici		
Carico in fognatura acque bianche (stima volumi)		
Carico in fognatura acque nere (in Abitanti Equivalenti)		
Consumo annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria (KWh termici). Specificare il vettore energetico utilizzato		
Consumo annuo di energia elettrica (kWh elettrici), escluso il consumo destinato agli usi termici sopra considerati		
Energia elettrica annua prodotta localmente (KWh elettrici). Specificare modalità di produzione		
Mq di verde	<i>Privato</i>	<i>Privato</i>
	<i>Pubblico</i>	<i>Pubblico</i>
stima dei mc di materiale di scavo derivante dalla realizzazione di eventuali interrati e la possibile destinazione	=	
stima dei mc di materiale prodotto dalle demolizioni	=	
stima dei metri di piste ciclabili in progetto	=	

Relativamente alle componenti ambientali da analizzare, dovranno essere effettuate valutazioni specifiche, sviluppando i seguenti contenuti.

Rumore

Per la componente acustica deve essere presentato uno studio, firmato da tecnico competente in materia ai sensi della Legge n. 447/1995, finalizzato a dimostrare la compatibilità acustica del comparto ad accogliere le nuove destinazioni d'uso di progetto, nonché a verificare che la realizzazione del nuovo insediamento non cagioni delle criticità acustiche nei confronti dei ricettori esistenti, determinate da un aumento del carico veicolare.

In applicazione di quanto riportato al punto 3 delle Norme tecniche di attuazione della Classificazione acustica comunale, nel caso in cui la proposta presentata preveda l'insediarsi di usi a maggiore tutela acustica rispetto a quelli attuali, dovrà essere valutato in primo luogo se l'attuale UTO sia congrua con gli usi di progetto e con quanto riportato nella Valsat del PSC. Nel caso in cui, secondo i criteri di cui alla

normativa regionale dGR 2053/2001 non lo fosse, dovrà essere proposta la variazione della classificazione acustica ipotizzando una nuova UTO, relativa all'intervento e coerente con gli usi confinanti.

Per la caratterizzazione acustica dell'area dovrà essere eseguito almeno un rilievo fonometrico (o più d'uno, in base al numero di sorgenti sonore presenti in sito e/o alla morfologia e all'estensione dell'area di intervento) della durata non inferiore alle 24 ore, necessario per la taratura del modello di simulazione, e in ogni caso con modalità da concordare con i competenti uffici dell'Amministrazione.

I dati rilevati in sito dovranno essere utilizzati per ricostruire, tramite un modello previsionale debitamente tarato, il clima acustico dell'area per effetto delle sorgenti sonore presenti e per simulare lo scenario futuro.

Nello scenario futuro dovranno essere implementati gli edifici di progetto (sebbene a livello di planivolumetrico) con il relativo traffico veicolare indotto, nonché le modifiche determinate da altri interventi in programma nella zona, anche non correlati con la proposta in esame.

Le elaborazioni modellistiche dovranno essere finalizzate ad individuare le possibili aree acusticamente idonee ad accogliere i nuovi usi di progetto, considerando quanto previsto dalle "Misure per la sostenibilità" riportate nella Valsat del PSC.

La valutazione dovrà tener conto dell'andamento delle immissioni sonore infrastrutturali alle diverse quote dal piano di campagna, in modo da consentire di individuare la massima volumetria insediabile nella zona e le eventuali limitazioni di localizzazione e/o di altezza.

I risultati dovranno essere forniti tramite mappe e sezioni acustiche del comparto (le mappe devono essere elaborate a quote diverse dal piano campagna), integrandole con i livelli puntuali calcolati in corrispondenza della volumetria che si propone di insediare.

Dovrà esserne valutato l'impatto acustico nei confronti dei ricettori esistenti derivante dall'aumento del traffico veicolare indotto dal carico urbanistico associato alla trasformazione.

Tale valutazione dovrà dimostrare che l'insediamento dei nuovi usi non comporti il superamento dei limiti normativi per i ricettori esistenti o, qualora fossero già superati, un incremento del clima acustico per effetto del carico veicolare indotto.

Per tale verifica i risultati dovranno essere forniti attraverso delle tabelle riportanti i livelli puntuali in facciata dei ricettori esistenti nello scenario futuro con e senza il carico veicolare indotto dal progetto (in modo da evidenziare l'impatto determinato dall'intervento proposto).

La valutazione dovrà valutare l'eventuale necessità di installare barriere acustiche o altre opere di mitigazione necessarie ai fini della sostenibilità dell'intervento.

Aria

Dovranno essere individuate e descritte, in un intorno significativo, le sorgenti di emissione potenzialmente critiche rispetto agli usi da insediare (ad esempio attività produttive che implicano emissioni in atmosfera, in particolare industrie insalubri, impianti di trattamento rifiuti, impianti di produzione di energia - e comunque in generale attività con potenziali emissioni odorigene, vicinanza ad arterie stradali con traffico intenso, ecc...).

Nelle valutazioni di sistema del complesso delle trasformazioni previste, anche considerato quanto previsto dal PAIR (Piano Aria Integrato Regionale) e dalle relative Norme tecniche di attuazione, si dovrà

comprendere un bilancio delle emissioni tra la situazione attuale e quella di progetto (presenza dei nuovi usi e relativo carico urbanistico), relativamente agli inquinanti critici per Bologna ossia NOx e PM10, proponendo misure di compensazione/mitigazione.

Acque superficiali

Dovranno essere sviluppati gli approfondimenti previsti dalle “Misure per la sostenibilità” riportate nella ValSat del PSC per le aree oggetto di trasformazione

Poiché le trasformazioni comporteranno un significativo incremento di carico idraulico sulle reti di smaltimento di acque bianche e nere e sugli impianti di depurazione finali, dovrà essere effettuata una stima che permetta la valutazione della sostenibilità di tali previsioni insediative riguardo alla capacità, in essere o prevista, delle infrastrutture e degli impianti a cui saranno condotti i reflui di tali insediamenti.

Energia

La realizzazione di quanto previsto dovrà essere accompagnata da una valutazione del fabbisogno energetico finale e della possibilità di realizzare le infrastrutture di produzione, recupero, trasporto e distribuzione di energia da fonti rinnovabili o da cogenerazione e teleriscaldamento adeguatamente al fabbisogno dei nuovi insediamenti.

Dovrà quindi essere verificato che la localizzazione e la progettazione preveda l'uso delle energie rinnovabili e la riduzione dei consumi energetici finali e delle corrispondenti emissioni climalteranti, secondo quanto stabilito nella Valsat del PSC.

Dovranno inoltre essere indicati gli obiettivi dell'intervento volti al risparmio energetico.

Gli interventi dovranno essere in grado di contribuire a realizzare un ambiente urbano ad alte prestazioni energetiche, caratterizzato da bassi consumi e dalla utilizzazione di energie rinnovabili.

Elettromagnetismo

Dovrà essere indicata la presenza di sorgenti di campo elettromagnetico (ad esempio elettrodotti, cabine di trasformazione, antenne radio-tv, stazione di telefonia mobile) e delle relative fasce di rispetto, così come definite dalla normativa vigente oppure individuate tramite l'attestazione dell'ente gestore, e dovrà essere valutata la compatibilità di massima della proposta rispetto a tali fonti emissive.

Verde e spazio pubblico

Si richiede quindi che siano svolti i seguenti approfondimenti:

- analisi dello stato di fatto in termini di copertura vegetale, indicando le superfici a verde permeabile profondo esistente, le superfici impermeabili e a parziale permeabilità; dovrà essere inoltre verificata la presenza di boschi ai sensi del DLgs 18 maggio 2001, n. 227 ed i vincoli che ne conseguono;
- analisi dell'intorno con individuazione delle aree verdi pubbliche e/o di aree verdi di altra natura (verde privato, corridoi ecologici, ecc.);
- progetto di massima del verde con un bilancio relativo alla situazione ante e post operam e con indicazioni sulle connessioni rispetto alle aree verdi limitrofe e indicazione delle proposte di miglioramento delle dotazioni territoriali (aree verdi, percorsi ciclabili, ecc.).

Per quanto riguarda le eventuali aree da cedere come verde pubblico, si richiede che le ipotesi siano relative unicamente ad aree ad elevato grado di fruibilità pubblica nonché di idonea qualità dei suoli,

evitando ipotesi di cessione di aree residuali di scarso valore in termini di fruizione e arredo urbano. Saranno in ogni caso da concordare con gli uffici competenti dell'Amministrazione le soluzioni proposte.

Suolo, sottosuolo e sismica

La proposta dovrà essere accompagnata da un'analisi storica su tutta l'area, che consenta di valutare la qualità dei suoli in relazione agli usi previsti dalle trasformazioni per il sito stesso.

A tal fine, nello studio dovrà essere descritto dettagliatamente il sito e tutte le attività che si sono svolte o che ancora si svolgono, per individuare il potenziale rischio di inquinamento connesso ad attività, impianti (esistenti o pregressi) e strutture (compresi eventuali serbatoi interrati o depositi di materiali potenzialmente inquinanti).

Qualora dalle indagini di cui sopra si accerti uno stato di potenziale contaminazione del sito, sarà necessario attivare le procedure operative ed amministrative disciplinate dall'art. 242 comma 3 e seguenti del D.Lgs 152/2006 e s.m.i..

Comunque, al fine di valutare l'ammissibilità di determinati usi è necessario accertarsi che nei suoli non siano presenti inquinanti che ne precludano l'eventuale insediamento. Se questa verifica non verrà effettuata in fase di Poc non ci sarà la certezza della possibilità della trasformazione nella fase successiva.

Per quanto riguarda la materia sismica esistono precise norme da rispettare che prevedono la necessità di procedere alla realizzazione di una indagine di III livello, atta a verificare la concreta edificabilità dei suoli o le prescrizioni necessarie per consentirla.

Mobilità

L'esame delle problematiche inerenti la mobilità dovrà riguardare:

- la viabilità ed il traffico sulla rete a servizio dell'area in cui è situato l'ambito. Nella situazione attuale e nello scenario futuro, con la rete e l'assetto attuale, sulla base dei flussi di traffico generati/attratti dal mix di usi previsti nell'area di intervento, valutando la situazione estesa all'area di influenza dei nuovi insediamenti, e verificando la capacità di assorbimento dei nuovi flussi da parte della rete;
- la valutazione della dotazione di aree di parcheggio e sosta a servizio dell'area e degli insediamenti circostanti, tenendo conto delle dotazioni di standard e delle effettive necessità, e una proposta di localizzazione e distribuzione, tenendo conto di effettive condizioni di accessibilità e della connessione con la rete stradale;
- la ricognizione di eventuali punti di pericolosità della rete a servizio dell'area e la definizione degli interventi per la loro messa in sicurezza;
- l'accessibilità al sistema del trasporto pubblico e quella al sistema dei percorsi pedonali e alla rete ciclabile nella situazione attuale e nello scenario futuro.

APPENDICE 2

Schema generale di assetto concordato con i proponenti

