

*Ufficio di Piano
Gestione Bene Pubblico*

Proposta N.: **DC/PRO/2022/64**

OGGETTO: PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DELL'EX MERCATO SAN DONATO, VIA TARTINI, 3 - PROPOSTA DI NULLA OSTA IN DEROGA AGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALI.

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione
il Consiglio

Premesso che

Sin dal 2015 il Mercato rionale di via Tartini (quartiere San Donato San vitale), costituito da 17 punti vendita al piano terra e relativi depositi al piano interrato, era in forte sofferenza, che dipendeva, da un lato, dalle caratteristiche strutturali dell'immobile che, pur essendo stato oggetto di un intervento di riqualificazione ed adeguamento una ventina di anni fa, era in parte inagibile e, dall'altro lato, dal fatto che l'organizzazione dell'epoca non era stata in grado di reggere le difficoltà economiche e le trasformazioni derivanti dalla ristrutturazione del sistema della grande, della media-piccola rete di distribuzione e di quella di vicinato, determinando un abbandono progressivo degli spazi da parte dei concessionari risultando di fatto occupati solo 4 box sui 17 disponibili;

La perdurante crisi ha indotto l'Amministrazione comunale ad individuare una nuova destinazione per tale complesso, al fine di garantire e preservare la fruibilità pubblica dell'immobile e la riqualificazione dello stesso nonché, di riflesso, un miglioramento complessivo di tutta l'area circostante, disponendo l'assegnazione a titolo gratuito, con propria delibera P.G. N. 196182/2015, per una durata di 4 anni, alla associazione culturale "Orchestra Senzaspine" degli spazi all'interno del "Mercato" non occupati da attività commerciali, con possibilità di prolungare di un anno la durata della concessione a fronte di eventuali interventi di manutenzione straordinaria eseguiti dalla associazione, prevedendo altresì l'assegnazione alla associazione degli ulteriori box che si fossero resi nel frattempo disponibili;

Premesso altresì che

Con delibera di Giunta P.G. N. 25583/2016 è stato approvato lo schema di convenzione con l'Agenzia per la coesione territoriale per l'attuazione del Programma Operativo Nazionale "Città Metropolitane" 2014-2020 (PON Metro);

Con delibera di Consiglio P.G. N. 19042/2017 è stato approvato il Piano Operativo della Città di Bologna nell'ambito del Programma Operativo Nazionale "Città Metropolitane" FESR/FSE 2014/20 in riferimento ai fondi sopra citati;

Al fine di rispettare i tempi previsti legati all'assegnazione del contributo economico, per gli interventi deve essere approvato il progetto esecutivo entro la prima metà del mese di settembre 2022, per cui si rende necessario attestare la conformità agli strumenti urbanistici comunali;

Preso atto che

In data 23 maggio 2022, il Settore Gestione Bene Pubblico - U.I. Manutenzione Edilizia, considerate le necessità sopra espresse e al fine di compiere le opportune valutazioni, ha inviato all'U.I. Gestione Urbanistica dell'Ufficio di Piano, oltre al progetto definitivo completo, diversi elaborati tra cui una Relazione, ai fini della deroga agli strumenti urbanistici comunali;

Atteso che

L'immobile oggetto dell'intervento, di proprietà del Comune di Bologna, è ubicato in via Giuseppe Tartini, 3, costituisce l'ex mercato San Donato ed è distinto al N.C.T./N.C.E.U. del Comune di Bologna al foglio 166, particelle 182 escludendo da questa la piazza antistante, che nel progetto definitivo è stata considerata come parte integrante dello stesso, ma include la porzione di Via Giuseppe Tartini a Sud - Ovest e parte di Via Tartini a Sud-Est;

L'area oggetto delle proposta progettuale è compresa entro il perimetro del territorio urbanizzato tra le Parti di città da rigenerare (Azione 1.1c del disciplina del PUG: Favorire interventi di riuso e rigenerazione urbana delle aree edificate e dei suoli antropizzati della Disciplina di Piano) ed è classificata tra i Servizi di prossimità nella categoria Sociale (scheda 15 del documento Approfondimenti conoscitivi) corrispondente alla destinazione d'uso D3 servizi ricreativi (oltre 250 mq di Su), spettacolo, sport, cultura, tempo libero (impianti per lo spettacolo sportivo quali stadi e palasport; multiplex e multisala cinematografici, cinema, teatri; spazi espositivi e museali; discoteche e sale da ballo; centri e sale polivalenti; centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre);

Considerato che

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo centro culturale su tre livelli pensati come tre parallelepipedi disallineati tra di loro:

- il piano interrato caratterizzato dall'area ristoro/bar e due sale polivalenti sarà accessibile sul fronte Sud-Ovest;
- il piano terra di accesso sul fronte Nord-Est ospiterà una terza sala polivalente circondata da spazi dedicati alla musica;
- il primo piano in aggetto di 12 m circa sul fronte Nord-Ovest definito da spazi di formazione artistica;

La superficie utile di progetto è pari a 1.417 mq mentre il volume totale (VT) da progetto 8.180 mc (VT edificio esistente 10.420 mc);

La legge 122/1989, all'articolo 2 comma 2, prescrive la realizzazione di parcheggi pertinenziali per gli edifici di nuova costruzione;

Il progetto non costituisce nuova costruzione, essendo realizzato mediante demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, si qualifica come intervento di qualificazione edilizia trasformativa, come definito all'art. 7 della LR 24/2017 e costituisce attrezzatura pubblica, essendo destinata a servizi di interesse comune;

L'azione 2.2a della disciplina del PUG stabilisce che non sono dovute dotazioni territoriali (PU: parcheggi per l'urbanizzazione e V: Verde pubblico) per gli interventi relativi ad attrezzature pubbliche;

La medesima azione prevede altresì, in relazione agli interventi di qualificazione edilizia trasformativa anche non costituenti nuova costruzione ovvero opere che prevedono incrementi volumetrici, l'obbligo di

realizzare una quota di parcheggi pertinenziali - PE pari al 10% del volume, non “a raso nelle aree di pertinenza” ma interrati entro la proiezione della superficie coperta dell’edificio, ai sensi dell’Azione 1.2b;

Nell’ambito del progetto non risultano reperite le quote minime di parcheggi pertinenziali (PE) previste dall’azione 2.2a della disciplina del PUG, pari, visto il volume di progetto a 818 mq;

Il progetto, perciò, non è conforme al PUG, strumento pianificatorio vigente;

Rilevato che

L’art. 42 lett. b TUEL stabilisce che, fra le competenze del consiglio comunale, rientrano “programmi, relazioni previsionali e programmatiche, piani finanziari, programmi triennali e elenco annuale dei lavori pubblici, bilanci annuali e pluriennali e relative variazioni, rendiconto, piani territoriali ed urbanistici, programmi annuali e pluriennali per la loro attuazione, eventuali deroghe ad essi, pareri da rendere per dette materie”;

Ritenuto che

L’area oggetto di intervento è servita attualmente da numerose aree di parcheggio presenti nell’intorno del manufatto, che risultano essere utili all’eventuale fabbisogno degli utenti delle attività svolte all’interno del nuovo centro culturale. Il progetto dell’Ex-Mercato San Donato propone peraltro di incentivare una mobilità sostenibile privilegiando la mobilità ciclabile, grazie anche all’installazione di stalli per le biciclette, cui si preferisce destinare ulteriori spazi ed inoltre si ritiene che l’inserimento di ulteriori posti auto aumenti i rischi di intralcio al traffico veicolare su Via Tartini;

Il trasporto pubblico fornisce un ottimo servizio di collegamento tra la struttura di progetto, il centro storico e le periferie cittadine, con frequenti corse cittadine, dettagliatamente evidenziate nella nota dell’U.I. Gestione Urbanistica dell’Ufficio di Piano, parte integrante alla presente deliberazione;

Il PUMS ed il PGTU intendono privilegiare modalità di mobilità sostenibili, per ridurre l’inquinamento ambientale;

L’area di progetto inoltre sarà servita dalla fermata Centro Zanardi, posta sulla via San Donato, della nuova linea tramviaria (linea Rossa), di futura realizzazione, il cui inizio dei lavori è previsto nei primi mesi del 2023;

L’accessibilità ciclabile è garantita dalla immediata vicinanza alla rete ciclabile esistente su via S. Donato, via del Lavoro e via Amaseo, ed In prossimità dell’intervento verranno previste numerose rastrelliere per la sosta bici in modo da privilegiare tali spazi dedicati alle biciclette riducendo la superficie dedicata ai posti auto;

L’area è servita da aree di sosta a pagamento, in via Tartini, attualmente sotto-utilizzate, che si ritengono sufficienti a soddisfare l’eventuale bisogno aggiuntivo di posti auto nelle vicinanze dell’area di progetto;

Il progetto non comporterà un incremento del “carico urbanistico”, in quanto, come descritto nella nota tecnica parte integrante, il volume totale di progetto è pari a 8.180 mc mentre quello dell’edificio esistente è pari a 10.420 mc ed inoltre manterrà la medesima destinazione d’uso D3 attuale;

Si ritiene in conclusione

Di poter concedere la deroga alle previsioni del PUG attinenti ai parcheggi pertinenziali per l’intervento di qualificazione trasformativa, di cui all’azione 2.2a-Prescrizioni per gli interventi edilizi;

Rilevato altresì che

Il progetto è compatibile con i vincoli e tutele come meglio dettagliati nella nota tecnica dell’U.I.

Gestione Urbanistica dell'Ufficio di Piano a condizione che si tenga conto delle prescrizioni da esse derivanti con particolare riferimento a:

- adempimenti in materia di rischio idraulico;
- bassa potenzialità archeologica dell'area;
- adempimenti in materia di riduzione del rischio sismico;
- limiti di esposizione della popolazione dai campi elettrici e magnetici;

Il RIE (indice di riduzione di impatto edilizio) di progetto, pari a 3,35, costituisce un elevato miglioramento rispetto al RIE attuale, pari a 0,00;

Il nuovo edificio, come da progetto, persegue i più elevati standard di efficientamento energetico, raggiungendo la classificazione di edificio NZEB (nearly zero-energy building);

Si prescrive l'installazione di tutti gli accorgimenti e le segnalazioni per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, al fine di poter agevolmente fruire degli spazi e delle attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia come previsto dal Dpr 236/1989;

Si prescrive altresì, come indicato nella nota tecnica parte integrante, che nell'ambito della riqualificazione della piazza antistante all'area d'intervento andrà studiata nel dettaglio l'accessibilità carrabile al tratto di strada di via Tartini in adiacenza al ponte San Donato nonché l'accessibilità dei mezzi di raccolta rifiuti di Hera, vista la presenza nella parte nord-ovest del lotto d'intervento di un'isola ecologica;

La progettazione dovrà rispondere alle prescrizioni derivanti dalla disciplina del PUG, come sinteticamente richiamate nella nota dell'U.I. Gestione Urbanistica dell'Ufficio di Piano, ad eccezione all'azione 2.2a in tema di parcheggi PE, per la quale si procede ad apposita deroga con la presente deliberazione;

Vista

La nota tecnica dell'Ufficio di Piano, allegata parte integrante al presente provvedimento;
l'azione 2.2a della disciplina del PUG;
L'art. 42 TUEL;

Visto l'atto di delega P.G.N. 328047/2022;

Dato atto inoltre che, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata sul sito web del Comune di Bologna nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio;

Preso atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile dell'Ufficio di Piano e dal Responsabile del Settore Gestione Pubblico;

Stabilito che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs. n. 267/2000, non si richiede il parere del Responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile;

Ritenuto necessario, in considerazione delle tempistiche per l'approvazione del progetto al fine di accedere ai contributi del programma PON-METRO, rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile;

Su proposta dell'Ufficio di Piano, congiuntamente al Dipartimento Urbanistica Casa e Ambiente e su proposta del Settore Gestione Bene Pubblico - U.I. Servizi di Manutenzione, congiuntamente al Dipartimento Lavori pubblici, Verde, Mobilità e Patrimonio;

Sentite le Commissioni Consiliari competenti;

DELIBERA

1) DI CONCEDERE il nulla osta all'approvazione del Progetto di riqualificazione e valorizzazione dell'ex Mercato San Donato, via Tartini, 3 con le specificazioni e prescrizioni contenute nella nota tecnica dell'U.I. Gestione Urbanistica dell'Ufficio di Piano, allegata parte integrante;

2) DI DARE ATTO CHE ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, la presente deliberazione sarà pubblicata sul sito web del Comune di Bologna nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio;

Infine, con votazione separata

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267.

La Presidente del Consiglio
Maria Caterina Manca

Il Segretario Generale
Roberto Finardi

- Documento informatico predisposto, firmato digitalmente e conservato ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. -