



Comune di Bologna
Settore Urbanistica

OGGETTO: AUTORIZZAZIONE, CON PRESCRIZIONI, AL DEPOSITO PUA DI INIZIATIVA PRIVATA "EX SASIB" (SCHEDA NORMA N. 6 ART. 14 DEL POC VIGENTE), AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LR N. 2000 E S.M. E I. E DELLE DISPOSIZIONI TECNICO ORGANIZZATIVE COSTITUENTI COMPLEMENTI DEL RUE.

IL DIRETTORE

PREMESSO:

che il Piano Strutturale Comunale PSC, adottato con O.d.G. n. 157 del 16 luglio 2007 ed approvato con O.d.G. n. 133 del 14 luglio 2008 (in vigore dal 10 settembre 2008), comprende parte del quartiere Navile e in particolare il distretto della Bolognina, e quindi anche l'area SASIB, nella figura della ristrutturazione della Città della Ferrovia, classificando l'area all'interno del Territorio urbano strutturato, e più nello specifico comprendendola all'interno degli Ambiti da riqualificare (art. 22, Quadro Normativo, Titolo 3, Disciplina del Territorio) come un Ambito misto, identificato al n.120 Bolognina est, per cui si legge: "Le operazioni di riqualificazione dovranno garantire dotazioni di attrezzature collettive e verde adeguate al nuovo ruolo urbano che verrà attribuito all'Ambito con gli interventi di connessione nord-sud (nuova stazione) ed est-ovest (completamento della zona di settore Fiera-Stalingrado.");

che - a seguito dell'adozione del PSC - in data 27 febbraio 2008, tra la Ditta APOGEO S.r.l. - allora proprietaria del comparto produttivo dismesso della "Ex SASIB" in Bologna, Quartiere Navile - ed il Comune di Bologna fu sottoscritto un accordo procedimentale, ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990, Rep. N. 205663/08, relativo all'attuazione degli interventi di riqualificazione del comparto produttivo "ex Sasib", cui è subentrata la Ditta "Costruzioni Edili Zucchini S.p.A. divenuta proprietaria dell'area in questione, come da rogito Notaio Dott. Ugo Veronesi del 3 aprile 2008 rep. n. 174272 registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio BOLOGNA 3 in data 9/4/2008 al n. 4295 serie 1T;

che detto accordo è stato sottoscritto con lo scopo di elaborare un programma condiviso volto ad attuare l'auspicata riqualificazione dell'area, che tenesse in considerazione l'urgenza di operare la trasformazione per sanare una situazione ambientale e urbana incongrua rispetto al contesto, coerentemente con gli indirizzi e

gli orientamenti espressi dai nuovi strumenti di pianificazione allora in fase di approvazione e definizione (PSC e gli altri strumenti previsti dalla LR n.20/00. Piano Operativo Comunale POC e Regolamento Urbano Edilizio RUE), disciplinando due fasi riguardanti due sub-comparti all'interno dell'area SASIB, cui corrispondono strumenti e procedure distinte:

- la prima, da attuarsi tramite intervento diretto disciplinato dalle norme di attuazione dell'allora vigente Prg, diretta alla demolizione di parte degli edifici esistenti ed alla conseguente verifica ambientale del potenziale inquinamento del suolo ed attuazione degli adempimenti conseguenti in termini di bonifica nel caso di accertamento della contaminazione nonché la valutazione dello stato di conservazione degli elementi contenenti amianto degli edifici non oggetto di attuale demolizione e adempimenti conseguenti, con la utilizzazione di parte della capacità edificatoria prevista dal Prg;
- la seconda relativa a successivi interventi di demolizione, trasformazione e nuova costruzione interni al sub-comparto 2, nonché la realizzazione delle relative dotazioni territoriali, infrastrutturali ed ecologico-ambientali, soggette alla disciplina dei nuovi strumenti urbanistici comunali da realizzarsi con le modalità attuative stabilite dal Poc, a Psc approvato, secondo gli indici e le destinazioni previsti dai suddetti strumenti, con la previsione di un nuovo insediamento di carattere residenziale;

che l'accordo procedimentale sottoscritto ha previsto espressamente che la fase II fosse disciplinata in base ad apposito accordo ex art.18 Lr n. 20/2000, al fine di inserire coerentemente tale intervento nei programmi del primo Poc;

che al fine di recepire e implementare i contenuti dell'Accordo procedimentale in coerenza con gli obiettivi del PSC, nel frattempo approvato, e con i risultati del percorso partecipativo "Laboratorio Bolognina Est (conclusosi nel gennaio 2009), è stato sottoscritto, in data 20 gennaio 2009, con la proprietà Costruzioni Edili Zucchini spa, un accordo ex art. 18 della LR n.20/00 e s.m. e i. - Rep. N. 206881/2009, avente ad oggetto la proposta di intervento di II fase, come definita nella Scheda "Intervento ex Sasib" allegata come parte integrante dell'Accordo;

che con tale Accordo la parte privata ha condiviso i contenuti della Scheda di intervento e si è impegnata ad adempiere a tutti gli obblighi assunti con l'accordo rep. N. 205663/2008 per la realizzazione della I fase di interventi diretti, assoggettati a permesso di costruire e ad elaborare i progetti di riqualificazione propri della II fase da inserire nel Piano Operativo Comunale (POC) in via di adozione, attraverso un Piano urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata, "nel rispetto delle quantità, delle prescrizioni e delle prestazioni edilizio/urbanistiche/ambientali previste dal POC"; a "sottoscrivere, ai fini dell'attuazione dell'intervento, una preventiva convenzione urbanistica a disciplina degli ulteriori obblighi da assumere verso l'Amministrazione comunale di Bologna e delle previste idonee garanzie e penali a tutela delle obbligazioni che la parte privata assumerà"; a "contribuire alla realizzazione delle opere di infrastrutturazione e attrezzature d'Ambito per la sostenibilità dell'intervento di riqualificazione con la corresponsione di un contributo economico pari a euro 500.000, secondo le modalità che saranno disciplinate dalla convenzione urbanistica";

che in recepimento dell'Accordo sopra menzionato, il detto intervento di riqualificazione è stato inserito nel POC, approvato con O.d.G. n. 144 del 4 maggio

2009, quale intervento di trasformazione da attivare all'interno dell'Ambito da riqualificare n. 120 - Bolognina Est, attraverso un insieme coordinato di interventi di iniziativa pubblica e privata (art. 14 delle Norme del POC) "che devono rispondere alle indicazioni generali del (presente) Schema di assetto", che individua le dotazioni da realizzare nell'ambito e gli interventi di riqualificazione necessari;

che la scheda norma n. 6 Riqualificazione area ex Sasib e la relativa Scheda di Valsat hanno individuato - tra gli interventi e prestazioni che garantiscono la sostenibilità complessiva dell'intervento di riqualificazione dell'Ambito, da realizzarsi con il contributo di tutti gli interventi da attuare nella vigenza del POC - gli interventi da realizzarsi quali opere di infrastrutturazione e dotazioni territoriali costituenti condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale per l'attuazione dell'intervento di riqualificazione dell'area ex Sasib, ai sensi dell'art. 13 del POC;

che ai sensi della Scheda norma n. 6 del POC art. 14 - punto 3 (Dotazioni), che recepisce il pari contenuto dell'allegato parte integrante all'Accordo ex art. 18 della LR n.20/00 sopra citato, l'intervento oggetto di PUA "è soggetto alla corresponsione del contributo di costruzione";

che, pertanto, il POC, in recepimento dell'Accordo suddetto, non prevede, per la realizzazione da parte del soggetto attuatore delle dotazioni dallo stesso previste quali condizioni di sostenibilità dell'intervento di riqualificazione, alcuno scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione, fatto salvo per la realizzazione delle dotazioni relative alle infrastrutture a diretto servizio dell'insediamento da scomputarsi dalla voce corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria di cui all'art.28 della LR 31/2002;

che il contributo dell'attuatore alla realizzazione delle opere di infrastrutturazione e attrezzature d'Ambito per la sostenibilità dell'intervento di riqualificazione è disciplinato dall'Accordo ex art. 18 della LR n.20/00 con l'impegno assunto alla corresponsione di un contributo economico pari a euro 500.000, da considerarsi ulteriore rispetto alla corresponsione del contributo di costruzione per le voci afferenti gli oneri di urbanizzazione secondaria e il costo di costruzione;

Visti i sottoelencati documenti, agli atti:

- Accordo procedimentale ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/1990, Rep. n. 205663/2008
- Accordo procedimentale ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 Rep. n. 206881/2009
- Scheda n°6 "Riqualificazione area ex Sasib" - dell'articolo 14 del POC vigente - "Riqualificazione della Situazione Bolognina"
- Scheda della Valsat del POC - Scheda Bolognina Est 6 - Riqualificazione area Ex Sasib,
- il Rapporto conclusivo del Laboratorio Bolognina Est costituente allegato parte integrante del POC vigente

Visti altresì:

- la "Richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo relativo al comparto produttivo "Ex Sasib" presentata in data 23 febbraio 2011 dall'avente titolo Carlo Zucchini legale rappresentante di Costruzioni Edili Zucchini SPA (P.IVA

03945600371), con sede a Bologna (BO) in Piazza San Francesco, 15, in qualità di proprietario, e registrata al PG 41850/2011;

- gli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo presentati il 23 febbraio PG 41850/2011, come integrati il 16 giugno 2011 con PG 144462/2011:

ELENCO ELABORATI

- Tav.1.: STATO DI FATTO - FOTO AEREA SU BASE CTC scala 1:2000
- Tav.2.: STATO DI FATTO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA scala 1:2000
- Tav.3.: STATO DI FATTO - RILIEVO scala 1:500
- Tav.4: STATO DI FATTO - ESTRATTI CATASTALI scala 1:2000
- av.5: STATO DI FATTO - INQUADRAMENTO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE URBANISTICA scala 1:5000
- Tav.6: PROGETTO - PLANIMETRIA INQUADRAMENTO scala 1:2000
- Tav.7: PROGETTO - CONTEGGI URBANISTICI scala 1:1000
- Tav.8: PROGETTO - PLANIVOLUMENTRICO E PROFILI scala 1:500
- Tav.9: PROGETTO - PLANIMETRIA PIANI TERRA scala 1:200
- Tav.10: PROGETTO - VIABILITA' scala 1:200
- Tav.10A: PROGETTO - ELABORATI DI DETTAGLIO particolari costruttivi-schemi stratigrafici 1:100
- Tav.10B: PROGETTO - SCHEMA GRAFICO SISTEMAZIONI VIA DI CORTICELLA 1:500
- Tav. 10C: PROGETTO - PISTA CICLABILE VIA PASSAROTTI 1:200
- Tav. 10D: PROGETTO - COLLEGAMENTI ALLA MOBILITA' PUBBLICA 1:5000
- Tav.11: PROGETTO - SEGNALETICA VERTICALE E ORIZZONTALE scala 1:200
- Tav.12: PROGETTO - VERDE PUBBLICO scala 1:200
- Tav.13: PROGETTO - RETE ELETTRICA-TELECOMUNICAZIONI scala 1:200
- Tav. 13A: PROGETTO - ENEL 1:1000
- Tav.14: PROGETTO - RETE GAS-ACQUA-SMALTIMENTO RIFIUTI scala 1:200
- Tav.15: PROGETTO - RETE FOGNARIA scala 1:200
- Tav. 15: APROGETTO - LAMINAZIONE AREE VERDI PUBBLICHE E PRIVATE 1:500
- Tav.16: PROGETTO - RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA scala 1:5
- Tav.17: PROGETTO - EDIFICI A TORRE A-B-C PIANTE scala 1:200
- Tav.18: PROGETTO - EDIFICI A TORRE A-B-C PROSPETTI scala 1:200
- Tav.19: PROGETTO - EDIFICI A TORRE D-E PIANTE scala 1:200
- Tav.20: PROGETTO - EDIFICI A TORRE D-E PROSPETTI scala 1:200
- Tav.21: PROGETTO - EDIFICIO IN LINEA F-G-G1-H PIANTE scala 1:200
- Tav.22: PROGETTO - EDIFICIO IN LINEA F-G-G1-H PROSPETTI scala 1:200
- all.A: RELAZIONE GENERALE DI PROGETTO
- all.B: REPORT LABORATORIO BOLOGNINA EST
- all.C: SCHEMA DI CONVENZIONE
- all.D: COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- all.E1: RELAZIONE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
- all.E2: STUDIO DELLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE
- all.E2.1: STUDIO ACUSTICO E ATMOSFERICO
- all.E2.2: RELAZIONE SULLA QUALITA' DEI SUOLI
- all.E2.3: RELAZIONE GEOLOGICA ED ANALISI GEOTECNICA
- all. E2.4: ANALISI SISMICA DI 3° LIVELLO
- all. E2.5: RELAZIONE TECNICA ALBERATURE ESISTENTE

- all.E2.6: RELAZIONE IDRAULICA
- all.E2.7: STUDIO AMBIENTALE: ARIA (IMPIANTI TERMICI) - ACQUA(RISPARMIO IDRICO) - ENERGIA (IMPIANTI, FONTI ENERGIA RINNOVABILE)
- all.E2.8: SUOLO-NOTIFICA PROVINCIA E RELAZIONE TECNICA DI RIPRISTINO
- all.: F: VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA+ALLEGATI
- all.G: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PIANO
- all.H: DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- all.I: BACO DEGLI ARREDI
- all.L: PROGETTO DI COMUNICAZIONE
- all.M: RELAZIONE PER LA COMPARAZIONE TRA PROGETTO DI PUA ED ESITI LABORATORIO
- CD: con tutta la documentazione sopra riportata.

Vista la Proposta per l'autorizzazione al deposito del PUA e del relativo documento di Valsat PG n 178667 del 22 luglio 2011 a firma del Responsabile del Procedimento Per Ind. Claudio Bolzon e i relativi allegati, posti in atti al presente provvedimento;

Visti in particolare gli esiti della seduta conclusiva della Conferenza di Servizi istruttoria del 28 giugno 2011, della quale sono stati riportati agli atti del verbale conclusivo sottoscritto in data 19 luglio 2011 con PG 175348/2011 le note d'impegno delle Autorità Ambientali, l'espressione dei pareri/contributi con prescrizioni dei Settori comunali e degli enti gestori;

Considerato

che il Responsabile del procedimento istruttorio propone, per le motivazioni ivi indicate e qui integralmente richiamate, quanto segue:

"l'autorizzazione al deposito del PUA "EX Sasib" presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, previa assunzione della relativa Determinazione Dirigenziale a seguito della informazione alla Giunta comunale, fermo restando l'adeguamento del PUA e della Convenzione alle prescrizioni contenute negli allegati pareri, al fine dell'avvio della fase partecipativa e della valutazione finale dell'organo competente, previo parere del Consiglio di Quartiere.

Si segnala fin da ora che devono essere ottemperate le seguenti prescrizioni, già condivise, nell'ambito della procedura di C.d.S, tra l'Autorità competente (Provincia di Bologna), le Autorità Ambientali, i Settori comunali e gli Enti Gestori, prima dell'esame del piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata e relativa convenzione ai fini dell'approvazione da parte dell'organo competente (Giunta comunale, ai sensi dell'art. 5, comma 13, lett.b), del DL n.70/2011 come convertito con modifiche in L. n.106/2011) ai fini dell'approvazione del PUA ai sensi dell'art. 35 della LR 20/2000:

1. *le Autorità Ambientali, nel coordinare la disciplina di cui al richiamato art. 35 della LR 20/00 con la disciplina di cui all'art. 5 della stessa LR 20/00, esprimano il proprio parere entro i termini e con le modalità per la presentazione delle*

osservazioni al piano; pertanto trattandosi di PUA soggetto a Valsat, i cui i termini sono previsti entro i 60 giorni della fase partecipativa, si ritiene che l'espressione del parere unico delle Autorità Ambientali nell'osservanza del principio di non duplicazione delle valutazioni, in quanto non reso nella seduta conclusiva della CdS istruttoria, deve essere reso entro 60 gg dal deposito del piano (art. 5 comma 6 lettera b) della LR 20/2000), senza aggravio alcuno del procedimento;

- 2. ai sensi dell'art. 35 comma 4 della LR 20/00 e della Circolare regionale PG 23900/2010 dell'1.2.2010, sopra richiamata, prima dell'invio alla Provincia del piano, qualora non siano stati espressi sul PUA i pareri e gli atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente, il Comune convoca per la loro acquisizione una conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge n. 241 del 1990, per lo svolgimento della quale è previsto un termine perentorio di trenta giorni;*
- 3. conclusione del procedimento inerente la Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat) da parte dell'Autorità competente (Provincia) nell'ambito della formulazione delle osservazioni provinciali;*
- 4. le prescrizioni riportate per intero agli atti del verbale conclusivo della CdS (PG 175348/2011) e relativi allegati che dovranno essere recepiti integralmente negli elaborati, quindi perfezionati, prima dell'esame da parte della Giunta Comunale, (...) in particolare per gli aspetti inerenti l'attribuzione dell'indice di edificabilità premiale, - che come evidenziato nel parere del Settore Urbanistica (PG 164411/2011 del 5 luglio 2011)- interessano le differenze rilevate rispetto alla "Proposta dello schema di convenzione", che dovrà essere sottoscritto per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo "Ex Sasib" dalla società Costruzioni Zucchini Spa e l'Amministrazione comunale nel quale risultano descritti e quantificati gli impegni e gli oneri che il soggetto attuatore dovrà sostenere per garantire la corretta esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione del comparto Ex Sasib. Si elencano di seguito le prescrizioni descritte dal precedente punto:*
 - il conseguimento degli obiettivi in relazione all'assegnazione dell'indice di edificabilità premiale circa la Qualità sociale condizionata di sostenibilità tecnica, economica e gestionale per la realizzazione di alloggi da cedere in affitto permanente(ERS);*
 - il conseguimento degli obiettivi in relazione all'assegnazione dell'indice di edificabilità premiale circa la Qualità Architettonica (invarianti rispetto agli esiti del Laboratorio) in particolare:*
 - a) l'inserimento di una rampa di accesso ai parcheggi pertinenziali su via Passarotti. Tale scelta, modifica lo spazio pubblico sia perché si sostituisce superficie verde rispetto alle soluzioni precedenti sia perché il punto è particolarmente sensibile in quanto rappresenta l'accesso principale all'area verde da sud;*
 - b) la soluzione scelta per la pista ciclabile su via Passerotti, in un solo senso di marcia e in senso inverso a quello automobilistico, che seppure tecnicamente conforme è stata giudicata non del tutto adatta a perseguire l'obiettivo di un efficace e importante collegamento fra le due radiali ciclabili del quartiere - via Arcoveggio e nuova ciclabile sulla ex tranvia per Malalbergo;*
 - c) L'eliminazione della fontana e dei giochi d'acqua negli spazi pubblici, dovuta in ragione dei risparmi manutentivo sulla gestione degli spazi pubblici, non è stata condivisa in quanto nel percorso partecipato del Laboratorio, l'ipotesi di*

progettare aree/spazi," per bambini con giochi tradizionali dando importanza all'"espressività" (pensare un anfiteatro, e all'acqua), nonché creare un parco giardino certamente attrezzato, con uno spazio per l'acqua e uno spazio per stare al coperto e per la musica, con anche un gazebo" è stato ritenuto un elemento progettuale qualificante dello spazio pubblico.

Delle invarianti elencate l'a) e la b) sono giustificate in relazione alla cogenza espressa nei pareri acquisiti, si ritiene diversamente che la localizzazione della fontana e dei giochi d'acqua sia da ritenere un elemento progettuale qualificante dello spazio pubblico.

Come premesso quanto riepilogato è più in dettaglio contenuto nel parere allegato dell'UI Interventi Urbanistici - Settore Urbanistica - registrato con PG 164411/2011 del 5 luglio 2011;

- *l'attribuzione/restituzione dei contributi di costruzione, per il quale si ritiene che il PUA elaborato, in relazione alla realizzazione di un parcheggio pubblico, aggiuntivo rispetto agli standard richiesti, ovvero alla riqualificazione della via Passarotti con l'inserimento di una nuova pista ciclabile con una testata in corrispondenza del nuovo attraversamento stradale protetto davanti all'Arcoveggio e l'altra su via Ferrarese in corrispondenza del giardino Guido Rossa, nonché la realizzazione di tre attraversamenti pedonali sulla via Corticella, rientrano tra le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. A-23, comma 2, lettera f), che definisce come tali "le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento.". Pertanto, ai sensi dell'art. A-26 comma 2 della LR 20/00, "Ciascun intervento diretto all'attuazione di un nuovo insediamento o alla riqualificazione di un insediamento esistente, comporta l'onere per il soggetto attuatore: di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 28 della legge regionale n. 31 del 2002, salvo quanto disposto dal successivo comma 4 bis, i contributi di costruzione da restituire per intero o parzialmente (...), come stabilisce l'Accordo art. 11 della L 241/1990, sono da afferirsi alle sole opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, ovvero dovranno essere pagati per intero il costo di costruzione nonché gli oneri di urbanizzazione secondaria.*
- *circa il tema "esecuzione collaudo e cessione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" richiamato anche all'art. 13 della Proposta di convenzione, precisa che, con Atto del Commissario in data 24 marzo 2011 con Prog. N. 71/2011 PG 23829/2011 è stato approvato il "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione" nel quale sono definiti i tempi e le modalità del collaudo;*
- *l'impegno assunto dal proponente, con l'accordo ex art. 18 della LR 20/00 di cui in premessa, a "contribuire alla realizzazione delle opere di infrastrutturazione e attrezzature d'Ambito per la sostenibilità dell'intervento di riqualificazione con la corresponsione di un contributo economico pari a euro 500.000, secondo le modalità che saranno disciplinate dalla convenzione urbanistica" deve essere assolto al momento della sottoscrizione della convenzione o essere garantito da idonea fideiussione.*

Considerato che:

l'istruttoria tecnica non ha rilevato non conformità del PUA presentato a norme di legge e a strumenti sovraordinati, mentre emergono alcune questioni su cui dovrà pronunciarsi l'organo collegiale competente in sede di conclusione del procedimento di approvazione, concernenti espressione di un potere discrezionale che trova i propri limiti nelle norme del POC, ma che deve tenere conto delle forme partecipative avviate sulle modalità attuative dell'Ambito di riqualificazione Bolognina est e degli accordi precedentemente sottoscritti con la proprietà;

Ritenuto, pertanto, di accogliere la proposta del responsabile del procedimento istruttorio, nei termini e condizioni di cui al documento PG n. 178667 del 22 luglio 2011, posto in atti al presente provvedimento;

Visti:

- l'art. 14 del POC, scheda n. 6 - Riqualificazione Bolognina Est - e la scheda di Valsat POC - Scheda Bolognina Est 6 - Riqualificazione area Ex Sasib - dell'intervento di cui trattasi;
- l'art. 5 "Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani" della L.R. n. 20/00 e s.m. e i.;
- l'art. 13 "Redazione del rapporto ambientale" del Dlgs 152/2006 e s.m. e i.;
- l'art. 35 "Procedimento di approvazione dei PUA" della LR 20/00 e s.m. e i.;
- l'art. 14 "Conferenza di servizi" e seguenti della legge n.241/1990;
- l'art. 78 - "Conferenza dei Servizi" del Regolamento Urbanistico Edilizio;
- il Capo II/1 "Formazione dei PUA di iniziativa privata" delle Disposizioni Tecnico Organizzative (DTO), costituenti Complementi del RUE;
- la circolare della Regione Emilia Romagna illustrativa della LR 6/2009 PG 23900/2010 dell'1.2.2010 ed in particolare il Capo 3.5.2. "Le innovazioni al procedimento di approvazione dei PUA (art. 35 LR 20/2000)";

Dato atto che, ai sensi dell'art. 19, comma 5, del vigente Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi, della presente determinazione è stata data informazione preventiva all'Assessore a Urbanistica, Ambiente, Qualità Urbana e Città Storica Prof. Arch. Patrizia Gabellini;

Dato atto altresì che l'Assessore competente ha dato informazione alla Giunta nella seduta del 26 luglio 2011 dei contenuti del presente provvedimento e che la Giunta con proprio atto pg 181591/2011 ha dato mandato agli uffici comunali competenti di procedere alla richiesta di parere al Quartiere interessato ai sensi dell'art. 11 del vigente Regolamento sul decentramento e di procedere al deposito del PUA di iniziativa privata di cui trattasi tenendo conto della sospensione dei lavori del Consiglio di Quartiere nel mese di agosto e del periodo feriale che incide sulle esigenze di garantire la partecipazione;

Visto l'art. 44 dello Statuto del Comune di Bologna;

D e t e r m i n a

1. di autorizzare, per i motivi ed alle condizioni esposti in premessa, il deposito del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata "Ex Sasib", ai sensi dell'art. 5 e art. 35 della LR 20/2000, con le prescrizioni/condizioni condivise, nell'ambito della Conferenza di Servizi appositamente convocata dal Responsabile di procedimento, tra l'Autorità competente in materia ambientale (Provincia di Bologna), le Autorità Ambientali, i Settori comunali e gli Enti Gestori, che dovranno essere recepite prima dell'esame del piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata e relativa convenzione, ai fini dell'approvazione, da parte dell'organo competente (Giunta comunale, ai sensi dell'art. 5, comma 13, lett.b), del DL n.70/2011 come convertito con modifiche in L. n.106/2011), ai sensi dell'art. 35 della LR 20/2000, previo parere del Consiglio di Quartiere, ai sensi del vigente Regolamento sul Decentramento;
2. di riassumere come segue le prescrizioni/condizioni riportate per intero agli atti del verbale conclusivo della Conferenza di Servizi (PG 175348/2011) e relativi allegati, posti in atti al presente provvedimento, ai quali si fa espresso e integrale richiamo:
 - le Autorità Ambientali, nel coordinare la disciplina di cui al richiamato art. 35 della LR 20/00 con la disciplina di cui all'art. 5 della stessa LR 20/00, esprimono il proprio parere entro i termini e con le modalità per la presentazione delle osservazioni al piano; pertanto trattandosi di PUA soggetto a Valsat, i cui i termini sono previsti entro i 60 giorni della fase partecipativa, si ritiene che l'espressione del parere delle Autorità Ambientali, comprensivo dei pareri sulla Valsat e dei pareri richiesti dalle vigenti norme sul PUA, nell'osservanza del principio di non duplicazione delle valutazioni, non reso nella seduta conclusiva della CdS istruttoria, deve essere reso entro 60 gg dal deposito del piano (art. 5 comma 6 lettera b) della LR 20/2000), senza aggravio alcuno del procedimento;
 - ai sensi dell'art. 35 comma 4 della LR 20/00 e della Circolare regionale PG 23900/2010 dell'1.2.2010, sopra richiamata, prima dell'invio alla Provincia del piano, qualora non siano stati espressi sul PUA i pareri e gli atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente, il Comune convoca per la loro acquisizione una conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge n. 241 del 1990, per lo svolgimento della quale è previsto un termine perentorio di trenta giorni;
 - le prescrizioni riportate per intero agli atti del verbale conclusivo della CdS (PG 175348/2011) e relativi allegati dovranno essere recepite integralmente negli elaborati, che saranno quindi perfezionati prima dell'esame da parte della Giunta Comunale; in particolare, ma non esaustivamente:
 - l'obbligo di corresponsione del contributo di costruzione, per il quale si ritiene che il PUA elaborato, in relazione alla realizzazione di un parcheggio pubblico, aggiuntivo rispetto agli standard richiesti; alla riqualificazione della via Passarotti, con l'inserimento di una nuova pista ciclabile con una testata in corrispondenza del nuovo attraversamento stradale protetto davanti all'Arcoveggio e l'altra su via Ferrarese in corrispondenza del giardino Guido Rossa, nonché la realizzazione di tre attraversamenti pedonali sulla via Corticella, rientrano tra le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. A-23, comma 2, lettera f), che definisce come tali "le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento." Pertanto, ai sensi dell'art. A-26 comma 2 della

LR 20/00, "Ciascun intervento diretto all'attuazione di un nuovo insediamento o alla riqualificazione di un insediamento esistente, comporta l'onere per il soggetto attuatore: di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 28 della legge regionale n. 31 del 2002, salvo quanto disposto dal successivo comma 4 bis, i contributi di costruzione da restituire per intero o parzialmente (...), come stabilisce l'Accordo art. 11 della L 241/1990, con riferimento a quanto oggetto del successivo accordo ex art. 18 della LR 20/00, parte integrante del POC e relative scheda normativa e scheda di Valsat, sono da afferirsi alle sole opere di urbanizzazione primaria a scomputo della voce del contributo di costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione primaria. Pertanto, dovranno essere corrisposti per intero il costo di costruzione (con esenzione di tale voce per l'edilizia abitativa convenzionata ai sensi dell'art. 30, co. 3, della LR n.31/2001), nonché gli oneri di urbanizzazione secondaria, inerenti gli interventi di I e II fase.

- circa il tema "esecuzione collaudo e cessione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" richiamato anche all'art. 13 della Proposta di convenzione, precisa che, con Atto del Commissario in data 24 marzo 2011 con Prog. N. 71/2011 PG 23829/2011 è stato approvato il "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione" nel quale sono definiti i tempi e le modalità del collaudo;
 - l'impegno assunto dal proponente, con l'accordo ex art. 18 della LR 20/00 di cui in premessa, a "contribuire alla realizzazione delle opere di infrastrutturazione e attrezzature d'Ambito per la sostenibilità dell'intervento di riqualificazione con la corresponsione di un contributo economico pari a euro 500.000, secondo le modalità che saranno disciplinate dalla convenzione urbanistica" deve essere assolto al momento della sottoscrizione della convenzione o essere garantito da idonea fideiussione.
3. di dare atto che dall'istruttoria svolta attraverso Conferenza dei Servizi, emergono questioni su cui dovrà pronunciarsi l'organo collegiale competente, concernenti espressione di un potere discrezionale che trova i propri limiti nelle norme del POC, ma che deve tenere conto delle forme partecipative avviate sulle modalità attuative dell'Ambito di riqualificazione Bolognina est e degli accordi precedentemente sottoscritti con la proprietà. In particolare si evidenziano:
- il conseguimento degli obiettivi in relazione all'assegnazione dell'indice di edificabilità premiale circa la Qualità sociale condizioni di sostenibilità tecnica, economica e gestionale per la realizzazione di alloggi da cedere in affitto permanente(ERS);
 - il conseguimento degli obiettivi in relazione all'assegnazione dell'indice di edificabilità premiale circa la Qualità Architettonica (invarianti rispetto agli esiti del Laboratorio). In particolare:
 - a) l'inserimento di una rampa di accesso ai parcheggi pertinenziali su via Passarotti. Tale scelta, modifica lo spazio pubblico sia perché si sostituisce superficie verde rispetto alle soluzioni precedenti sia perché il punto è particolarmente sensibile in quanto rappresenta l'accesso principale all'area verde da sud;
 - b) la soluzione scelta per la pista ciclabile su via Passerotti, in un solo senso di marcia e in senso inverso a quello automobilistico, che seppure tecnicamente

- c) L'eliminazione della fontana e dei giochi d'acqua negli spazi pubblici, dovuta in ragione dei risparmi manutentivo sulla gestione degli spazi pubblici, non è stata condivisa in quanto nel percorso partecipato del Laboratorio, l'ipotesi di progettare aree/spazi, per bambini con giochi tradizionali dando importanza all'"espressività" (pensare un anfiteatro, e all'acqua), nonché creare un parco giardino certamente attrezzato, con uno spazio per l'acqua e uno spazio per stare al coperto e per la musica, con anche un gazebo" è stato ritenuto un elemento progettuale qualificante dello spazio pubblico.

Delle questioni elencate l'a) e la b) sono giustificate in relazione alla coerenza espressa nei pareri acquisiti, si ritiene diversamente che la localizzazione della fontana e dei giochi d'acqua possa essere ritenuta un elemento progettuale qualificante dello spazio pubblico.

4. di procedere, in considerazione degli impegni assunti dal proponente in relazione alle modalità partecipative e comunicative da garantirsi nei confronti della cittadinanza e in attuazione dell'atto di indirizzo pg 181591/2011 assunto dalla Giunta nella seduta del 26 luglio 2011, al deposito del PUA di iniziativa privata a decorrere dal 29 agosto p.v., tenendo conto della sospensione dei lavori del Consiglio di Quartiere nel mese di agosto e del periodo feriale che incide sulle esigenze di garantire la partecipazione.

firmato:

27/07/2011

Il Direttore del Settore
Mauro Bertocchi



Documenti allegati (parte integrante):

Documenti in atti:



proposta autorizzazione deposito PUA ex Sasib.pdf



1 verbale CdS sasib.pdf



2 verbale sasib.pdf



3 verbale CdS sasib.pdf



4 verbale CdS sasib.pdf



5 verbale CdS sasib conclusivo.pdf

Postilla: