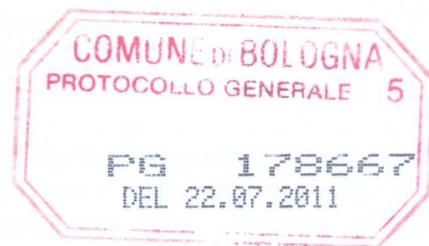




Comune di Bologna
Dipartimento Qualita' della Citta'
Settore Urbanistica



Rif. PG. 41850/2011

Bologna, 22 luglio 2011

Ing. Mauro Bertocchi
Direttore
Settore Urbanistica
Sede

pc
Dott.ssa Nadia Cattoli
Dirigente Responsabile
U.I. Giuridico-Amministrativa
Settore Urbanistica
Sede

OGGETTO: Proposta di Autorizzazione al deposito del piano e del relativo documento di Valsat del Pua "Ex Sasib" ai sensi dell'art. 5 e dell'art. 35 della LR 20/2000 relativamente al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) del Comparto "Ex-Sasib" - subcomparto 2, - Riqualficazione Bolognina Est - via Corticella, nn. 75, 81, 89, 89/2, 91 – via Passarotti, 6 a Bologna, al fine dell'avvio della fase partecipativa e della valutazione finale dell'organo competente

Premesso che

il Piano Strutturale Comunale PSC, adottato con OdG n. 157 del 16 luglio 2007 e approvato con OdG n. 133 del 14 luglio 2008, nel Territorio urbano strutturato, individua l'area/Comparto "Ex Sasib" all'interno dell'ambito da riqualificare del distretto Bolognina est (n.120) - quartiere Navile (art. 22, Quadro Normativo, Titolo 3, Disciplina del Territorio) che coglie l'opportunità di trasformare aree produttive dismesse e di disporre di spazi non ancora edificati, confrontandosi con le strategie della Città della Ferrovia;

la Carta unica del Territorio del PSC, rappresenta i diversi vincoli e le diverse tutele derivanti da leggi e piani sovraordinati o stabiliti dal PSC, per il quale l'area in questione è soggetta a: Zona a bassa potenzialita' archeologica (art. 14 del QN); Aeroporto - Piano con pendenza 1:40 (art. 15 del QN), Elettromagnetismo: Emittenza Radio Televisiva 1 (art. 15 del QN). - *I vincoli e le tutele indicati non interferiscono con la fattibilità dell'intervento.*

In data 28 gennaio 2009 è stato sottoscritto l'accordo ex art. 18 della LR n. 20/00 per l'attuazione della II fase dell'intervento di riqualificazione ed il suo inserimento in POC, a cui è stata allegata come parte integrante dell'accordo art. 18 della LR. 20/2000, le "Misure per la Sostenibilità" stabilite dalla Valsat del POC, in quanto negli interventi da attuarsi tramite Pua, *la sostenibilità degli interventi e la loro compatibilità ambientale fa riferimento alle condizioni di sostenibilità stabilite per ogni intervento dalla Valsat, oltre a quelle eventualmente indicate in ogni Scheda;*

In data 11 novembre 2008 è stato avviato ufficialmente il Laboratorio di Urbanistica partecipata Bolognina Est, come previsto dall'accordo ex art. 11 della legge n. 241/1990 I Fase, durante il percorso partecipativo è sopravvenuta la necessità di modificare l'ipotesi preliminare di progetto, in funzione della imminente pubblicazione da parte di ENAC di un decreto di apposizione di un nuovo vincolo relativo agli ostacoli della navigazione aerea, ai sensi del Codice della Navigazione.

In data 12 luglio 2010 si è concluso il percorso partecipativo Laboratorio Bolognina Est, con l'elaborazione di una "Relazione e Report Incontri Tematici" contenente i principali elementi progettuali e di assetto urbano per accrescere la qualità e la percezione della sicurezza e garantire il successo delle trasformazioni urbane ai sensi dell'art. 14 del POC e dell'Accordo suddetto;

la scheda POC n. 6 – Riqualficazione Bolognina Est - individua: le prestazioni, i carichi insediativi, gli strumenti e modalità di attuazione per cui *“ La trasformazione urbanistica è attuabile attraverso un permesso di costruire per quanto attiene la prima fase e un piano urbanistico attuativo di iniziativa privata, la cui convenzione deve essere stipulata entro la data di validità del Poc, per quanto attiene la seconda fase, nonché le dotazioni territoriali che devono essere garantite per il reperimento degli “standard”, ovvero le dotazioni ecologiche ambientali richieste - per i quali i relativi interventi sono soggetti alla corresponsione del contributo di costruzione, quindi l’insieme delle opere di infrastrutturazione e delle attrezzature d'Ambito, nonché delle dotazioni ecologiche e ambientali, necessarie alla sostenibilità degli interventi e alla loro compatibilità ambientale, agli esiti delle prescrittive “Misure di sostenibilità” indicate/stabilite dalla Scheda della Valsat del POC – Scheda Bolognina Est 6 - Riqualficazione area Ex Sasib, in relazione agli impatti potenziali delle Componenti ambientali quali: Aria, Rumore, Acqua, Suolo e Sottosuolo, Habitat e paesaggio, Rifiuti, Mobilità;*

Il PUA in oggetto ai sensi dell'art. 5 della LR 20/2000 aggiornata dalla LR 6/2009, è sottoposto alla procedura di Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat) in quanto il POC non *“ha definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planivolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste”*, pertanto ai sensi dell'art. 5 della LR 20/2000, è stato valutato che il PUA in oggetto, deve essere sottoposto alla procedura di Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat) in riferimento/attuazione alle *“Misure per la Sostenibilità”* stabilite dalla Valsat del POC;

la Valsat del POC – Scheda Bolognina Est 6 - Riqualficazione area Ex Sasib - allegata come parte integrante dell'accordo art. 18 della LR. 20/2000, stabilisce quali siano le *“Misure per la Sostenibilità”* relative alle Componenti ambientali quali: *Aria, Rumore, Acqua, Suolo e Sottosuolo, Habitat e paesaggio, Rifiuti, Mobilità;*

Il soggetto attuatore anche al fine di garantire le "condizioni di sostenibilità" (che rimandano alla Scheda Bolognina Est 6 della Valsat del POC) riportate nella Scheda n°6 dell'art. 14 del POC, è tenuto a presentare lo *“studio della sostenibilità ambientale e territoriale”*, nonché una *“relazione per la Valutazione ambientale strategica, ai sensi del Dlgs 152/2006 e smi e della legislazione regionale vigente;”* come documentazione obbligatoria da allegare alla richiesta di approvazione del PUA ai sensi del comma 2 dell'art. 5 della LR 20/2000;

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”;*

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;

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 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;

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;

L'Amministrazione, in sede di formazione di POC, ha assegnato al soggetto attuatore una quota di edificabilità premiale *“finalizzata a incentivare: il trasferimento di edificabilità assegnata alle aree che l'Amministrazione intende acquisire, la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale, la qualità ambientale, edilizia e architettonica degli interventi.”* al fine di conseguire gli obiettivi, coerentemente con quanto disposto dall'art. 39 del PSC.

L'articolo 14 del POC vigente – “Riqualificazione della Situazione Bolognina” - Scheda n°6 “Riqualificazione area ex Sasib” – anche ai sensi dell'accordo suddetto ha attribuito, per detto intervento, un indice perequativo pari allo 0,40 mq/mq derivante dalla classificazione dei suoli ovvero in relazione alla densità dell'area urbana edificata, nonché dal riconoscimento delle quote di edificabilità premiale pari a 0,15 mq/mq per il conseguimento degli obiettivi di Qualità ambientale, edilizia e architettonica della trasformazione da verificare ai fini dell'autorizzazione al deposito del piano e dall'utilizzo dell'indice pubblico pari a 0,02 mq/mq trasferito all'attuatore privato con l'obbligo di realizzare 820 mq di alloggi in locazione permanente.

La quota di edificabilità premiale è assegnata al fine di conseguire i seguenti obiettivi:

- *Qualità ambientale: bonifica dell'area ex industriale, con particolare attenzione alla bonifica dei suoli e alla bonifica da amianto. (...)*
- *Qualità edilizia: gli interventi di nuova edificazione dovranno essere caratterizzati da elevati livelli prestazionali (...) dovranno essere conseguiti i migliori livelli prestazionali stabiliti dalle Schede di dettaglio del Rue per Aggregati di edifici e per Edifici.*
- *Qualità architettonica: al fine di conseguire una elevata qualità delle proposte progettuali, gli attori, in fase preliminare alla redazione del Pua, effettueranno una procedura di carattere comparativo per l'individuazione del progettista. (...)*
- *Realizzazione di interventi di edilizia sociale: la quota di indice edificatorio pubblico è oggetto di trasferimento al soggetto privato allo scopo di garantire le condizioni di sostenibilità tecnica, economica e gestionale di un intervento di nuova costruzione per la realizzazione di alloggi da cedere in affitto permanente a condizioni concordate con l'Amministrazione.*

Il Responsabile di Procedimento

vista

la domanda presentata il 23 febbraio 2011 da 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, registrata al Protocollo Generale del Comune con il n. 41850/2011 con la quale chiede “Richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo relativo al comparto

Settore Urbanistica
UI Interventi Urbanistici

40129 Bologna - Piazza Liber Paradisus, n°10, Torre A - tel. 051-2194874 - fax 051-2194101

produttivo "Ex Sasib" ai sensi dell'Accordo Procedimentale ai sensi dell'art. 11 della L 241/90 del 27 febbraio 2008" e della Scheda n°6 "Riqualificazione area ex Sasib" – dell'articolo 14 del POC vigente – "Riqualificazione della Situazione Bolognina" e come dagli elaborati grafici in allegato alla domanda a firma dall'architetto Corrado Scagliarini (C.F. SCGCRD40409G467X);

la richiesta di integrazione presentata in data 3 marzo 2011 con PG 48610/2011 ai sensi degli artt. 77, 87, 88, 89 del RUE vigente e punto II.4 delle DTO – Titolo II "Piani Urbanistici Attuativi" circa la documentazione obbligatoria, nonché la relativa emanazione di interruzione dei termini di cui al punto 3) del II.1 delle DTO – Titolo II – Piani Urbanistici Attuativi, per il quale sono ripresi a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento della documentazione richiesta;

l'apertura della Conferenza dei Servizi ai sensi della L 241/90 avvenuta in data 24 marzo 2011 - indetta e convocata in data 16 marzo 2011 con PG 58435/2011 - ai fini dell'acquisizione dei pareri e degli atti di assenso previsti dalla legislazione vigente per l'approvazione del PUA, ai sensi dell'articolo 35 della LR 20/2000, nonché per lo svolgimento della consultazione con l'Autorità competente e con le Autorità Ambientali in tema di Valutazione di sostenibilità ambientale (Valsat) del PUA, ai sensi dell'art. 5 della LR n. 20/2000, che, come precisato dalla Circolare regionale PG 23900 del 1 febbraio 2010, per i PUA sottoposti a Valutazione Ambientale, nel corso della CdS, gli Enti che assumono anche la qualifica di soggetti competenti in materia ambientale -AA- esprimono un unico parere, nell'osservanza del principio di non duplicazione delle valutazioni di cui all'art. 5 della LR 20/2000 i ai fini dell'espressione del parere integrato/congiunto ai sensi dell'art. 5 e dell'art. 35 della LR 20/2000, da rendere entro 60 gg dal deposito del piano di cui l'art. 5 comma 6 lettera b) della LR 20/2000;

gli esiti riportati agli atti dei verbali degli incontri separati per matrici ambientali omogenee svolti nell'ambito della procedura di CdS istituiti in accordo tra le Autorità Ambientali, i Settori interessati e i soggetti partecipanti quali:

- 1° verbale sottoscritto il 26 aprile 2011 - PG 908 02/2011, relativo all'esito della prima riunione della CdS svoltasi in data 24 marzo 2011;
- 2° verbale sottoscritto il 29 aprile 2011 - PG 951 51/2011, relativo all'esito della seconda riunione della CdS svoltasi in data 5 aprile 2011;
- 3° verbale sottoscritto In data 11 maggio - PG 107 768/2011 2011, relativo all'esito della terza riunione della CdS svoltasi in data 12 aprile 2011 (convocata in data 1 aprile 2011 con PG 70996/2011);
- 4° verbale sottoscritto In data 16 maggio - PG 111 816/2011, relativo all'esito della quarta riunione della CdS svoltasi in data 27 aprile 2011 (convocata In data 16 maggio con PG 111816/2011

la perentorietà dei termini, - per il quale la conclusione della CdS è stabilito in 60 gg - nel corso della prima fase di lavoro della CdS, l'Amministrazione procedente, ha potuto richiedere in data 17 maggio 2011, per una sola volta, l'integrazione della documentazione presentata, interrompendo i termini di durata dei lavori della conferenza ai sensi della L 241/1990;

la presentazione in data 16 giugno 2011 della documentazione integrativa, in relazione all'art. 14-ter comma 8 della L 241/1990, registrata con PG 144462/2011, a seguito di incontro informale tenutosi nella medesima data tra il progettista e i "delegati" dei Settori Comunali al fine di verificare la congruità della documentazione rispetto alla richiesta del 17 maggio 2011 e la contestuale convocazione della riunione conclusiva di CdS istruttoria per il giorno martedì 28 giugno 2011 al fine di acquisire i contributi dei Settori Mobilità, LLPP e Ambiente sul progetto definitivo dell'opera pubblica nonché sul progetto delle opere *private* del PUA, in conformità agli obiettivi prescritti dal POC e dalla Valsat del POC relativamente alle condizioni di sostenibilità della trasformazione urbanistica cui al punto 2 del capo II/1 delle DTO e degli enti esterni convocati in sede di CdS, ovvero ai fini dell'espressione del parere unico da parte delle Autorità

Ambientali, in quanto PUA soggetto a Valsat. Contestualmente *“a far data dal 16 giugno sono ripresi i termini per la conclusione della C.d.S istruttoria, ai fini della conclusione con atto espresso del procedimento di autorizzazione al deposito del PUA di iniziativa privata “Ex Sasib.”*

Visto il termine concordato in sede di CdS per la conclusione dei lavori della Conferenza, prevista entro i 60 giorni dalla sua convocazione, le Autorità Ambientali, in particolare ARPA/AUSL ABR e STBR, a seguito delle integrazioni documentali pervenute in data 16 giugno 2011- al fine di accelerare la chiusura dell'istruttoria finalizzata al deposito del PUA - hanno comunicato ,con nota d'impegno di esprimere il parere di competenza, nei 30 giorni successivi alla conclusione della CdS e, comunque, improrogabilmente, entro i 60 gg previsti per il deposito al fine delle osservazioni;

gli esiti della riunione conclusiva della procedura di CdS del 28 giugno 2011, per il quale sono stati riportati agli atti del verbale conclusivo sottoscritto in data 19 luglio 2011 con PG 175348/2011 le note d'impegno delle AA, l'espressione dei pareri/contributi con prescrizioni dei Settori comunali e degli enti gestori quali:

- Arpa/Ausl nota d'impegno circa l'espressione del parere nei termini registrato con PG 163176/2011 del 4 luglio 2011.
- Autorità del Bacino del Reno nota d'impegno ad esprimere il parere nei termini registrato con PG 163179/2011 del 4 luglio 2011.
- Autorità del Bacino del Reno in data 1 luglio 2011 registrato con PG 174927/2011 del 19 luglio 2011 ha espresso parere positivo in merito al PUA in oggetto.
- Settore Lavori Pubblici - UI Urbanizzazioni e Partnerariato in data 27 giugno 2011 registrato con PG 163175/2011 del 4 luglio ha espresso parere favorevole con prescrizioni.
- Settore Lavori Pubblici - U.I. Urbanizzazioni e Partnerariato in data 28 giugno 2011 registrato con PG 162347/2011 del 4 luglio ha espresso prescrizioni per l'adeguamento della Proposta di Schema convenzionale da ottemperare prima dell'approvazione del PUA
- Settore Ambiente – UI Valutazioni e Controllo Ambientale in data 30 giugno registrato con PG 163182/2011 del 4 luglio ha espresso parere favorevole subordinando l'approvazione all'adeguamento delle prescrizioni che non riguardano la fase esecutiva.
- Settore Mobilità Urbana - U.I. Piani della Mobilità e Infrastrutture in data in data 27 giugno con PG 155334/2011 del 28 giugno ha espresso parere favorevole con prescrizioni da ottemperare prima dell'approvazione e in fase di progetto esecutivo.
- Settore Casa – Direzione – con parere del 27 giugno registrato con PG 155229/2011 del 27 giugno ha confermato e precisato quanto già evidenziato nel corso della conferenza istruttoria con parere PG 93131/2011 del 28 aprile allegato al 4 verbale.
- Settore Urbanistica parere registrato con PG 164411/2011 del 5 luglio 2011.
- Gruppo Hera Spa – Progettazione e Direzione Lavori in data 30 giugno registrato con PG 163232/2011 ha espresso parere favorevole condizionato ha espresso parere favorevole condizionato. In allegato su supporto digitale Linee guida per la progettazione delle reti.
- Divisione Infrastrutture e reti ENEL Macro Area Territoriale NORD EST convocata non ha ancora provveduto a trasmettere il parere conclusivo di competenza.

Il parere del Settore Urbanistica registrato con PG 164411/2011 in data 5 luglio 2011 da cui non si rilevano non conformità con lo strumento urbanistico e dal quale, in sintesi, si evidenziano le differenze 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.

Il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP), esaminati gli elaborati architettonici di progetto del PUA “Ex Sasib”, che nella seduta del 28 giugno 2011, si è

così espressa: *“La CQAP esprimendo parere favorevole auspica che nell'avanzamento progettuale dell'intero complesso gli edifici vengano quanto più possibile differenziati fra di loro, sia dal punto di vista compositivo che da quello architettonico.”*

Visti i disegni di progetto allegati;

valutato quanto espresso dai Settori Comunali e degli Enti, le prescrizioni contenute nei pareri e nei contributi pervenuti nonché valutato le difformità evidenziate rispetto alla “Proposta dello schema di convenzione” come sopra richiamato quali ERS, restituzione dei contributi di costruzione, presa in carico anticipata di stralci di aree da cedere al Comune, non rileva motivi ostativi e contrasti normativi alla richiesta di autorizzazione al deposito del piano e del relativo documento di Valsat del Pua “Ex Sasib” PG 41850/2011 del 23 febbraio 2011 ai sensi dell’art. 5 e dell’art. 35 della LR 20/2000,

fatti salvi i diritti dei terzi e l'osservanza piena di ogni prescrizione di Legge, degli strumenti urbanistici vigenti PSC, POC, Valsat del POC e del RUE;
tutto ciò premesso, visto e valutato

propone

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; copia del provvedimento dovrà essere trasmesso all'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art. 35 LR 20/00, in

Settore Urbanistica
UI Interventi Urbanistici

40129 Bologna - Piazza Liber Paradisus, n°10, Torre A - tel. 051-2194874 - fax 051-2194101

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 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 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;
5. deve essere condivisa la Proposta di Schema di convenzione circa i punti precedenti.

Per. Ind. Claudio Bolzon



Si allegano su supporto elettronico:

- Richiesta di Approvazione PUA “Ex Sasib” del 23 febbraio - PG 41850/2011;
- Indizione della riunione di apertura al procedura di CdS del 16 marzo 2011 - PG 58435/2011 ai fini dell’acquisizione dei pareri e gli atti di assenso previsti dalla legislazione vigente, convocando la prima seduta per la data di giovedì 24 marzo 2011;
- Indizione e convocazioni degli incontri separati per matrici ambientali quali:
 - 2° riunione della CdS convocata in data 1 aprile 2011 con PG 70780/2011 per l’incontro del 5 aprile 2011 relativo alle matrici ambientali: *Aria, Rumore, Mobilità, Energia* ;
 - 3° riunione della CdS è stata convocata in data 1 aprile 2011 con PG 70996/2011 per l’incontro del 12 aprile 2011 relativo alle matrici ambientali: *Acqua, Suolo E Sottosuolo, Elettromagnetismo, Rifiuti, Habitat Naturali e Paesaggio*;
 - 4° riunione della CdS convocata in data 19 aprile 2011 con PG 86362/2011 per il giorno mercoledì 27 aprile 2011 per approfondire le tematiche relative alle *Opere di Urbanizzazione, all’Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e al Progetto di Comunicazione*.
 - 5° riunione conclusiva della CdS convocata in data 16 giugno 2011 con PG 144462/2011;
- 1° Verbale di CdS sottoscritto in data 26 aprile 2011 con PG 90802/2011 nel quale è stata allegata “*Note in merito all’iter di approvazione del Piano e Valsat*”;
- 2° Verbale di CdS sottoscritto in data 29 aprile 2011 con PG 95151/2011;
- 3° Verbale di CdS sottoscritto in data 11 maggio con PG 107768/2011 2011 In cui è stata allegata la richiesta di integrazione della Provincia di Bologna protocollata in data 19 aprile 2011 con PG 85490/2011;
- 4° Verbale PG sottoscritto in data 16 maggio con P G 111816/2011 a cui è stato elencato “*un indice di riferimento per l’adeguamento della proposta circa la matrice in questione,...*”, nonché sono stati allegati tutti i pareri e le richieste di competenza del Settore Lavori Pubblici, del Settore Mobilità, del Settore Ambiente, del Settore Urbanistica, del Gruppo Hera Spa;
- 5° Verbale conclusivo di CdS sottoscritto in data 19 luglio 2011 con PG 175348/2011 nel quale sono state allegare le note d’impegno delle Autorità Ambientali, i contributi/pareri finali di merito dell’Autorità Ambientale STBR, dei Settori comunali e dell’Ente Gestore Gruppo Hera Spa;
- Richiesta di integrazione del 17 maggio 2011 con PG 112406/2011 trasmesso, in un unico documento, completo dei pareri/contributo di merito, nonché delle eventuali richieste di integrazione relativamente al PUA e al documento di Valsat a cui tra l’altro è stata allegata la Proposta dello “Schema di Convenzione” come modificata in esito al procedimento istruttorio della CdS.

Settore Urbanistica
UI Interventi Urbanistici

40129 Bologna - Piazza Liber Paradisus, n°10, Torre A - tel. 051-2194874 - fax 051-2194101