



Comune di Bologna
Dipartimento Qualità della Città
Settore Urbanistica

**Variante al POC
finalizzata all’inserimento di interventi di riqualificazione
dell’area ex SABIEM,
individuata dal PSC come “Ambito di sostituzione”
(art. 19, scheda n. 145 del quadro normativo)
ed oggetto di accordo ai sensi dell’art. 18, LR 24 marzo 2000, n. 20.**

**Riassunto delle osservazioni e riserve
formulate dalla Provincia di Bologna**

Proposta di controdeduzioni

maggio 2011

Riserva n. 1:

Si chiede di esplicitare la distribuzione e la quantificazione delle funzioni e degli spazi pubblici relativi all'area ex SABIEM previsti dal PSC e di dettagliare maggiormente anche graficamente gli interventi, evidenziando la distribuzione degli edifici e delle funzioni pubbliche internamente al comparto, le scelte principali riguardanti il sistema della mobilità, gli accessi all'area e la viabilità interna, anche al fine di indirizzo per il PUA.

Controdeduzione alla riserva n. 1:

La riserva della Provincia relativa all'assetto urbanistico muove dalla riscontrata "sostanziale coerenza tra la variante al POC adottata e i contenuti del PSC", ma richiede approfondimenti collegati alle indicazioni contenute dallo stesso PSC nella Scheda della Situazione Santa Viola. Al proposito si sottolinea che i contenuti delle "Situazioni" del PSC non hanno valore prescrittivo - art. 2, comma 9, del Quadro normativo:

"Le Schede di Situazione che compaiono nel Quadro normativo sono norme di indirizzo che rappresentano e descrivono una serie di azioni, di specifico interesse dei Quartieri cittadini, per il raggiungimento degli obiettivi di qualità in parti del territorio urbano (individuate come aggregati di Ambiti denominati Situazioni) dove si riconosce la presenza di relazioni spaziali, funzionali, ambientali e paesaggistiche caratterizzanti.";

art. 3, comma 4:

"Hanno altresì valore di indirizzo le azioni descritte e rappresentate nelle Schede di Situazione comprese nel presente Quadro normativo.

Gli indirizzi rappresentano obiettivi e indicazioni per gli altri strumenti urbanistici e debbono trovare in essi esplicito riscontro e motivato riferimento."

Anche l'art. 42 del Quadro normativo (Formazione dei POC) precisa: "... - la definizione delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali da realizzare o riqualificare, la loro localizzazione e le loro prestazioni, anche con riferimento agli obiettivi fissati nelle Schede di Situazione".

Gli obiettivi perseguiti dall'Amministrazione con l'attuazione degli interventi di sostituzione degli immobili dismessi dell'area ex Sabiem (che costituisce una porzione dell'intero Ambito di sostituzione n. 145) tengono conto degli indirizzi complessivi del PSC per l'intero Ambito e delle connessioni evidenziate nella situazione Santa Viola con l'Ambito di sostituzione n. 144, precisamente con l'area militare Prati di Caprara Ovest, inserita nell'intesa con l'Agenzia del

Territorio concernente il Programma Unitario di Valorizzazione – PUV - oggetto di un successivo POC. Tali obiettivi sono chiaramente indicati negli accordi sottoscritti, costituenti parte integrante della variante adottata che li ha recepiti. Si sottolinea che, come evidenziato nella premessa dell'atto di adozione, sono state recepite le esigenze manifestate dal Quartiere Reno (con comunicazione del 20 maggio 2009 PG n. 126720/09) in ordine alla necessità di potenziare le aree per dotazioni territoriali con l'acquisizione di un'area (pari al 50% di quella oggetto di accordo) da attrezzare a carico del soggetto attuatore a verde e parcheggi pubblici, prevedendo un successivo sviluppo in relazione all'attuazione del PUV.

La scheda norma adottata già definisce in dettaglio, per la porzione dell'ambito compresa nella variante al POC, che – si evidenzia – è solo una parte – circa il 50% – dell'intero ambito di sostituzione, e per tutti gli elementi richiamati (edifici, funzioni pubbliche, accessi all'area, viabilità interna, ecc.) la traduzione prescrittiva degli indirizzi e degli obiettivi precisati dal PSC vigente, costituendo riferimento puntuale ed imprescindibile per il PUA, tra l'altro ancorato ad elementi fisici presenti sull'area, quindi certi.

In particolare, prendendo ad esempio la componente mobilità e più in particolare l'accessibilità all'ambito, le indicazioni/prescrizioni fornite vanno già oltre un dettaglio grafico di massima, infatti, si definiscono puntualmente gli ingressi e le uscite con relative verifiche di funzionalità (*così come riportato nelle condizioni di sostenibilità infrastrutturale p.to 5 lett. b della scheda norma ".....l'ingresso carrabile dovrà avvenire da Via Nanni Costa ed eventualmente, prelieve le verifiche di merito, anche dalla Via Emilia Ponente (in questo caso esclusivamente con svolta a destra); è anche possibile valutare la possibilità di entrare da Via Prati di Caprara. L'uscita dal comparto avverrà esclusivamente da Via Nanni Costa"*).

Indicazioni analoghe sono state fornite per gli altri aspetti della componente mobilità (percorsi ciclo/pedonali, parcheggi pubblici, assetto circolatorio interno ed esterno, opere di moderazione del traffico, etc.) valutabili a questa scala di dettaglio.

Quindi, un dettaglio grafico degli interventi in questa fase si porrebbe, non avendo in questo caso il POC valore di PUA, in maniera generica, senza aggiungere ulteriori elementi rispetto a quelli già puntualmente definiti dalla scheda norma.

Per quanto concerne i parcheggi la scheda norma precisa chiaramente che va realizzata, all'interno delle aree da cedere extra standard, una dotazione di parcheggi pubblici aggiuntiva, che peraltro non è mai definita, come erroneamente indicato, "parcheggio a supporto dell'insediamento".

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

Riserva n. 2:

Si suggerisce di esplicitare le volontà del Comune rispetto alle quote di Su derivanti dall'indice pubblico riconosciuta dal PSC e di verificare le potenzialità edificatorie private messe in campo dal POC rispetto al Piano Strutturale.

Controdeduzione alla riserva n. 2:

A norma del PSC (vedasi elaborato denominato “*Strategie per la qualità – attrezzature e spazi collettivi*”), l’area SABIEM risulta compresa fra gli “*Ambiti e porzioni di ambiti dove recuperare aree tramite perequazione urbanistica e accordi*”, e precisamente fra le aree in cui si applica la perequazione urbanistica integrata, come definita dal citato art. 39 del PSC.

Nella **Relazione illustrativa**, elaborato costitutivo della variante di cui trattasi, sono evidenziati i contenuti e gli obiettivi dell’intervento, i contenuti dell’accordo e della variante, gli obiettivi della trasformazione, gli indici e gli usi, gli strumenti e le modalità di attuazione. In particolare, si sottolinea quanto segue.

In recepimento delle richieste del Quartiere (come sopra indicato) ed applicazione del art. 39 in tema di perequazione fondiaria e integrata, nell’accordo e nella variante che lo ha recepito, è prevista la cessione al Comune di una porzione di terreni corrispondente al 50% della superficie territoriale dell’area ex Fonderie SABIEM, in aggiunta agli standard dovuti per la capacità edificatoria realizzata sul posto, da attrezzare a verde e parcheggi.

Inoltre, in ragione dell’alta densità edilizia esistente, della localizzazione e dell’accessibilità territoriale, dell’assenza di specifici vincoli paesaggistico-ambientali, all’area SABIEM viene attribuito in sede di POC l’indice perequativo massimo previsto per le “aree urbane edificate ad alta densità”, fissato dall’art. 39 del PSC in 0,40 mq di Su per mq di St. Tale indice perequativo attribuito all’area verrà parzialmente realizzato “in situ” e parzialmente trasferito ad altra area edificabile individuata dal Poc concorsuale in quanto l’area che lo genera, di estensione pari al 50% dell’area di proprietà di SOCOFINA srl sarà oggetto di cessione quale dotazione territoriale extra standard. Ancora in applicazione di quanto consentito dall’art. 39, co. 8, del PSC, a fronte della cessione gratuita al patrimonio indisponibile del Comune del 50% delle aree non sono previste quote di edilizia convenzionata (ERS).

Circa la presunta incongruenza tra scheda norma e relazione illustrativa, si evidenzia che nella premessa della relazione si precisa, descrivendo lo stato di fatto: “*Il complesso di immobili, siti nel Quartiere Reno, che hanno ospitato le attività della Società Fonderie SABIEM spa, è localizzato su un’area di superficie*

fondiarria pari a circa mq 32.000 circa, è costituito da edifici industriali ed uffici per un volume esistente di circa 181.000 mc, corrispondenti ad una superficie utile coperta pari a circa 21.000 mq, per un indice di utilizzazione fondiaria U_f pari a 0,67 mq/mq.”; è chiaro che trattasi, in quanto pura descrizione di una situazione esistente edificata, di una superficie fondiaria.

E' altrettanto evidente che la stessa superficie fondiaria, oggetto di intervento di sostituzione, con obbligo (scheda norma) di realizzazione e cessione delle dotazioni di legge e di considerevoli dotazioni aggiuntive (nella misura richiesta dal Quartiere), in sede di POC e successivo PUA si trasforma in una superficie territoriale, costituita da nuova – ridotta – superficie fondiaria che rimane di proprietà privata e superficie ceduta per dotazioni pubbliche.

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

Riserva n. 3:

Si chiede di integrare il POC esplicitando gli indirizzi e i criteri di tutela degli elementi sopra citati, in conformità al PSC vigente, nonché indicando gli approfondimenti e le valutazioni da eseguire nella redazione del PUA con riferimento ai diversi temi relativi alla sostenibilità sopra puntualmente richiamati.

Controdeduzione alla riserva n. 3:

Si premette che, in riferimento ad alcuni vincoli e tutele oggetto di rilievo da parte della Provincia, si ricorda che essi sono già esplicitamente contenute nel Titolo 2 – Tutele e vincoli del Quadro Normativo del PSC. Essi costituiscono pertanto riferimento esplicito e diretto nella stesura del PUA secondo quanto specificato dalle norme richiamate dal citato Titolo 2. Il richiamo all'interno de POC costituisce pertanto elemento di ripetizione di una disciplina già presente e cogente.

La scheda ValSAT contiene invece elementi ulteriori necessari per garantire la sostenibilità dell'intervento in riferimento a caratteristiche specifiche dell'area o a criticità riscontrate.

Allo stesso modo la documentazione costituita da studi e approfondimenti ambientali da presentarsi con il PUA è elencata nell'art. 88 del RUE e dettagliata puntualmente nel paragrafo II.4 delle “Disposizioni Tecnico Organizzative” (DTO) che costituiscono complemento del RUE ai sensi dell'articolo 2 comma 4 e articolo

81 dello stesso. Si ritiene pertanto che il POC debba esplicitare la necessità di eventuale documentazione ulteriore rispetto a quanto lì già contenuto.

Ciò premesso si procede alla disamina puntuale dei temi oggetto di rilievo e di richiesta.

a) Relativamente alla richiesta che *“l’assetto insediativo del comparto sia conformato in modo tale da garantire il riscontro dei parametri della III classe acustica, prevedendo se necessario l’impegno ad attuare le necessarie forme di mitigazione”* si precisa che, il rispetto dei limiti della III classe, in recepimento del PTCP, è espressamente previsto nella classificazione acustica del territorio comunale approvata con delibera del Consiglio comunale PG n. 309447/2009 (OdG n. 42 del 29 gennaio 2010) la quale, nell’art. 3.3, prevede che *“I PUA relativi a nuovi insediamenti urbani in tutto o in parte residenziali [...] devono verificare che tali insediamenti siano collocati in aree che ai sensi della classificazione acustica siano o vengano contestualmente classificate in classe terza o inferiori”*.

Le norme della classificazione indicano anche i contenuti della documentazione che deve essere presentata ai fini della valutazione del clima acustico dell’area oggetto dell’intervento. L’obbligo della presentazione di una documentazione acustica ai sensi della normativa e della vigente classificazione è inoltre richiamato nel citato paragrafo II.4 delle DTO.

In **accoglimento della richiesta** si propone di integrare il testo della scheda ValSAT richiamando la necessità di un’attenzione particolare per la sorgente costituita dalla centrale Hera oltre alla necessità del rispetto dei limiti della classificazione anche in corrispondenza del verde e delle dotazioni pubbliche.

b) Relativamente alla richiesta di esplicitare che, poiché presso la Provincia di Bologna è stata attivata la procedura di bonifica dei siti contaminati di cui al D.L. 152/06 e s.m. i., gli usi previsti saranno vincolati all’esito di tale procedura e pertanto da verificarsi successivamente alla sua conclusione si precisa che il procedimento di bonifica in corso è già richiamato nella scheda norma.

In **accoglimento della richiesta** si propone di integrare il testo della scheda ValSAT nei termini richiesti.

c) Poiché l’ambito è compreso in “area di ricarica della falda-settore B” e la disciplina di riferimento per queste aree è contenuta nell’art. 5.3 del PTCP, come modificato dalla variante al PTCP stesso in recepimento del PTA regionale approvata con Del. Del Consiglio provinciale n. 15 del 4 aprile 2011, viene richiesto di recepire nella scheda ValSAT tutte le indicazioni di tale variante al PTCP.

In relazione a ciò, nelle more del recepimento della variante PTCP nel PSC, in **accoglimento della richiesta** si propone di integrare la scheda ValSAT e la scheda Norma richiamando esplicitamente l'obbligo già contenuto nella ValSAT del PSC di un indice di permeabilità territoriale pari almeno al 30%, in sostituzione dell'indice sulla fondiaria conseguendo quindi una maggiore permeabilità dei suoli in termini assoluti.

Si ricorda infatti che il citato art. 5.3 del PTCP recita:

“Gli ambiti per i nuovi insediamenti (L.R. 20/2000) dovranno presentare indici e parametri urbanistici tali da garantire il mantenimento di una superficie permeabile (v.) [...] pari almeno al 35% nel caso di aree a destinazione residenziale e terziaria. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili (v.) e coperture verdi (v.). Per gli ambiti ricadenti all'interno del territorio urbanizzato [...] come individuati negli strumenti urbanistici alla data di approvazione della Variante al PTCP in recepimento del PTA (v.), non vale l'obbligo al raggiungimento delle percentuali suddette. Nel caso di interventi in tali ambiti i Comuni dovranno comunque perseguire l'obiettivo di miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero, prescrivendo significative percentuali minime di superficie permeabile da garantire, tendenti a raggiungere le percentuali richieste agli ambiti per i nuovi insediamenti. Ai fini del calcolo delle percentuali suddette, la superficie territoriale è considerata al netto delle eventuali aree cedute al di fuori dell'ambito interessato dalle nuove urbanizzazione o dai nuovi interventi edilizi.”

Quanto sopra per evidenziare la non obbligatorietà della norma nel caso in oggetto.

d) Viene richiesto, per quanto riguarda lo smaltimento delle acque, di indirizzare il PUA a valutare le possibilità tecniche per conferire le portate meteoriche in corsi d'acqua superficiali.

In **accoglimento della richiesta** si propone di integrare il testo della scheda Valsat e della scheda Norma in tal senso.

e) Relativamente al tema dell'energia, si ritiene che il POC debba prevedere in sede di PUA il bilancio delle emissioni tenendo esplicitamente conto della centrale di teleriscaldamento.

In relazione a ciò si precisa che la stesura del bilancio ambientale è già prevista nel Programma Energetico del Comune (PEC) richiamato dalla ValSAT del PSC.

In **accoglimento della richiesta** si propone di integrare il testo della scheda Valsat e della scheda Norma in tal senso.

f) Relativamente alla presenza di un impianto di telefonia che produce onde elettromagnetiche ad una distanza inferiore a 200 m dal lotto in esame, si chiede di indicarne le fasce di rispetto

In relazione a ciò si precisa che, sulla base delle informazioni in possesso dell'Amministrazione Comunale, basate su valutazioni e monitoraggi compiuti da ARPA, *“è possibile escludere criticità in quanto il valore limite di 6 V/m non viene mai raggiunto all'interno del comparto”* come riportato testualmente nelle misure di sostenibilità della ValSAT.

In **accoglimento della richiesta**, non essendo possibile tecnicamente e normativamente per un impianto di telefonia mobile indicare la “fascia di rispetto”, si propone di integrare la scheda ValSAT e la scheda Norma richiedendo in sede di PUA di documentare il rispetto dei limiti di legge.

g) Relativamente al rilievo circa la presenza nell'area di edifici di interesse documentale individuati dal RUE ed alla necessità di effettuare uno studio che valuti eventuali elementi di pregio storico architettonico si precisa che il Comune, come peraltro riportato nella scheda norma in coda al punto 2, ha già operato in tal senso con una valutazione preventiva su uno studio contenente l'analisi storica dello stabilimento industriale, documentazione dello stato attuale, analisi delle emergenze architettoniche e formali e individuazione degli elementi da conservare nella fase del progetto urbanistico.

In esito a tale valutazione, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio che ha condiviso la metodologia di analisi e l'individuazione delle invarianti, sono state individuate le prescrizioni per la fase successiva del PUA riguardanti quattro precisi elementi: la conservazione del viale alberato, il mantenimento del muro di recinzione, la conservazione dell'edificio di ingresso, la conservazione della memoria del capannone. Le modalità di tutela di tali elementi, come già chiarito sopra, sono state riportate nella scheda norma al punto 2.

Il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, in qualità di autorità ambientale, ha formulato osservazioni su tre punti ritenuti di rilievo: l'area verde in angolo tra la via Emilia Ponente e la via Prati di Caprara, il portale di ingresso all'area e le ali dei fabbricati a lato di esso, il muro di recinzione sulla via Prati di Caprara.

Pertanto, **in accoglimento della richiesta**, si propone di inserire i testi di tali osservazioni ad integrazione del punto 2 della "scheda norma", sostituendo i punti già presenti relativi ai temi "portale d'ingresso" e "muro di recinzione" poichè le osservazioni della Soprintendenza contengono, per questi elementi, indicazioni di maggiore dettaglio.

h) Relativamente alla richiesta di indicare nella variante al POC le modalità di tutela delle testimonianze storico archeologiche e le limitazioni relative ai vincoli aeroportuali/eliportuali, rilevando che tali modalità di tutela e vincoli sono già definiti nel PSC e in quanto tali cogenti, a prescindere dal richiamo o meno delle stesse nella variante al POC in oggetto, si propone di ritenere **di fatto già accolta nella sostanza la richiesta** senza necessità di inserire ulteriori richiami nella variante al POC.

Vincolo sismico:

Sulla base dello studio geologico presentato viene espresso parere favorevole alla variante condizionato al rispetto, nelle successive fasi di progettazione, delle indicazioni previste nelle normative per le costruzioni in zona sismica, in particolare:

- alla applicazione dei coefficienti di amplificazione sismica previsti per le zone 3 in riferimento alla categoria di suolo di fondazione (v. nota prov.le PG 336742/05, del. Reg. 112/07 e 1677/05);
- alla verifica delle condizioni idrogeologiche e litologiche dei terreni, in particolare rispetto ai possibili fenomeni di liquefazione e/o densificazione in evento sismico;
- all'accertamento, in sede di rilascio dei titoli abilitativi, della conformità dei progetti alle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica;
- alla necessità di verificare il dimensionamento della rete scolante in funzione dei nuovi apporti, anche in relazione alla impermeabilizzazione dei suoli.

Controdeduzione:

In relazione al parere espresso, **in accoglimento delle prescrizioni indicate**, si propone di integrare la “scheda norma” inserendo uno specifico paragrafo “Sismica” al punto 6 - “*Strumenti, modalità di attuazione e documentazione aggiuntivi da presentare con il PUA*” - che richiami all’obbligo, nelle fasi del PUA e dei Permessi di Costruire (P. di C.), ad effettuare le seguenti verifiche:

- Verifica della tipologia di soluzione fondale da adottare, escludendo la possibilità di appoggio diretto sui materiali di riporto presenti (PUA e P. di C.);
- Verifica dei fattori di amplificazione della PGA, che nel caso risultino inferiori a quelle determinati nello studio di III° livello allegato al POC, dovranno essere opportunamente giustificati, anche in relazione alla soluzione fondale adottata (PUA e P. di C.);
- Verifica dei cedimenti post-sismici dei terreni sabbiosi di riporto e delle eventuali interferenze con i sottoservizi (PUA e P. di C.);

- Verifica dell'attuale rete scolante delle acque superficiali, la quale dovrà essere eventualmente dimensionata in funzione dei nuovi apporti di acque provenienti sia dalle fognature che dal deflusso superficiale, aumento, quest'ultimo provocato dalla ulteriore impermeabilizzazione del suolo (PUA).