



Piani e Progetti Urbanistici

P.G. N.: 371759/2015

N. O.d.G.: 370/2015

Data Seduta Giunta : 01/12/2015

Data Seduta Consiglio : 14/12/2015

Richiesta IE

Oggetto: ASSENSO PRELIMINARE AI SENSI DELL'ART. 40 COMMA 2 DELLA L.R. 20/2000 ALLA SOTTOSCRIZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA AVENTE I CONTENUTI DI VARIANTE NORMATIVA AL PSC, APPROVAZIONE DI POC CON VALORE ED EFFETTI DI PUA E VARIANTE GRAFICA AL RUE, IN VARIANTE DELL'ACCORDO HERA SPA II FASE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'AREA AZIENDALE DI HERA S.P.A. SITA IN VIALE BERTI PICHAT NONCHE' APPROVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO DEL RELATIVO ACCORDO TERRITORIALE SOTTOSCRITTO IL 12 DICEMBRE 2002 CON PROVINCIA DI BOLOGNA (ORA CITTA' METROPOLITANA) COMUNI DI CASTENASO E GRANAROLO DELL'EMILIA ED HERA SPA.

- Delibera di Consiglio -

Operatore Corrente : |

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione
IL CONSIGLIO

PREMESSO CHE

in data 12 dicembre 2002 veniva sottoscritto, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 20/2000, l'Accordo Territoriale tra la Provincia di Bologna (ora Città Metropolitana di Bologna) , i Comuni di Bologna, Castenaso , Granarolo dell'Emilia nonché Hera Spa per la riqualificazione urbana dell'area aziendale di Hera S.p.a. sita in Viale Berti Pichat, collegato alla parziale ricollocazione delle attività operative nel polo energetico ambientale di Via del Frullo;

in data 1 luglio 2008, con P.G.n. 171235/2008 tra la Provincia di Bologna, i Comuni di Bologna, Castenaso, Granarolo dell'Emilia, la società Hera S.p.a. e l'Agenzia Regionale Prevenzione ed Ambiente dell'Emilia-Romagna, è stato siglato l'Accordo di Programma - II Fase in variante alla pianificazione territoriale ed urbanistica ai sensi dell'art. 34 del T.U.E.L. e dell'art. 40 della L.R. 20/2000 per la riqualificazione urbana dell'area aziendale di Hera S.p.a. sita in Viale Berti Pichat;

nel frattempo, avvenuto il trasferimento delle attività operative nei Comuni di Castenaso e di Granarolo dell'Emilia, Hera Spa ha manifestato la volontà e la necessità di rivedere il proprio piano di sviluppo dell'insediamento in Via Berti Pichat, con l'intenzione di destinare in maniera preponderante l'area oggetto dell'Accordo a sede direzionale, rinunciando ad una quota consistente di capacità edificatoria per usi privati (con conseguente riduzione delle dotazioni territoriali) e riportando alla destinazione di Attrezzature pubbliche, vincolate all'attività di Hera SpA, una quota di superficie utile già prevista per usi privati;

il Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma, a seguito di un percorso che ha visto l'approfondimento degli aspetti territoriali, urbanistici, amministrativi, economici ed ambientali (in particolare per la bonifica delle aree interessate), in data 12 maggio 2015 ha condiviso la proposta presentata da Hera SpA (depositata agli atti

del Comune di Bologna con PG 147941/2014 del 11 dicembre 2014, integrata in data 17 e 28 aprile c.a.) in ragione del significativo interesse pubblico rappresentato dal mantenimento all'interno della città di Bologna della sede direzionale di una delle più grandi multiutility italiane, nonché dall'impegno della stessa Holding, pur essendo soggetto non responsabile, di bonificare l'intera area, eliminando di fatto il rischio di propagazione della contaminazione, portando a compimento le attività di bonifica da tempo avviate e quindi dando soluzione definitiva al problema;

il Consiglio Comunale, con propria deliberazione OdG 247 del 15/6/2015 P.G. n. 164702/2015 prendeva atto delle valutazioni del Collegio di Vigilanza, prendendo altresì atto che sarebbe stato necessario variare il PSC parte normativa, il RUE parte grafica ed approvare un POC con valore ed effetti di PUA in variante al Piano Particolareggiato dell'area di Viale Berti Pichat;

in data 5 agosto 2015 con P.G.n. 245646/2015 Hera Spa e Fraer Leasing Spa presentavano gli elaborati di PUA in variante al Piano Particolareggiato unitamente allo studio degli effetti sul sistema ambientale e territoriale e conseguentemente gli uffici tecnici comunali hanno predisposto gli elaborati di variante agli strumenti urbanistici comunali (PSC parte normativa, Rue parte grafica, POC con valore ed effetti di PUA e relative Valsat);

in data 24 settembre e 17 novembre c.a. si sono tenuti gli incontri del Tavolo Tecnico chiamato ad eseguire la verifica preliminare alla Conferenza prevista dalla deliberazione sopra citata;

il Sindaco con proprio atto P.G. 375750 del 27 novembre 2015 ha indetto la Conferenza Preliminare;

CONSTATATO che con la Città Metropolitana e con i Comuni di Granarolo dell'Emilia e Castenaso si è ravvisata l'opportunità di aggiornare l'Accordo Territoriale sottoscritto nel 2002 al fine di rinnovare le linee di indirizzo e di impegno per l'area di Viale Berti Pichat affinché la nuova proposta di intervento soddisfi ancora gli indirizzi già dettati in merito ai temi dell'accessibilità, con una agevole ed organica soluzione degli accessi all'area di parte della rete viaria urbana, con particolare riferimento alle problematiche di accesso da via Ranzani, la realizzazione di un percorso pubblico ciclo-pedonale di collegamento fra Via Ranzani e la Stazione Centrale, e con l'occasione si dia soluzione al problema del rischio reale di contaminazione della falda sottostante impegnando Hera Spa alla bonifica dei terreni inquinati presenti nell'area;

DATO ATTO CHE :

L'area oggetto dell'Accordo di Programma HERA SpA – Il Fase vigente è contenuta all'interno delle Vie Stalingrado, Berti Pichat e Ranzani, confina inoltre a nord con la ferrovia, nell'Ambito in trasformazione specializzato, scheda n. 136 – Ex Officine comunali del Gas ed è suddivisa in due subcomparti:

- CT2: destinato alla realizzazione della sede direzionale di HERA SpA dove si prevede la ristrutturazione ed il recupero di alcuni edifici esistenti, oltre che la nuova costruzione di collegamenti funzionali fra gli stessi, dell'estensione di mq 20.874 di Superficie territoriale e della capacità insediativa di mq 12.377 di Superficie utile;
- R3.53* - HERA SpA: destinato alla ristrutturazione/ampliamento degli edifici

esistenti e del gasometro Man, nonché alla nuova costruzione di un edificio ad uso direzionale, di un albergo e di un edificio ad usi pubblici, dell'estensione di mq 44.981 di Superficie territoriale e della capacità insediativa di mq 23.640 di Superficie utile; al suo interno è prevista la realizzazione delle dotazioni di parcheggio pubblico (mq 10.007) e delle dotazioni di verde pubblico (mq 18.811) e usi pubblici (mq 2.400), comprensive delle dotazioni territoriali non realizzate nell'ex R5.1.e;

PRESO ATTO CHE :

La proposta di variante all'Accordo di programma HERA SpA - II Fase prevede per il comparto oggetto di intervento

- la complessiva riduzione della sua capacità insediativa di mq 11.340 di Su e della sua estensione di mq 6.381 di St, e la sua destinazione ad usi perlopiù di Attrezzatura o per attività Direzionali e/o Servizi per la Formazione Universitaria;
- una diversa suddivisione, rispetto al Piano Particolareggiato vigente, dell'area in due subcomparti:

- "Attrezzature pubbliche HERA" (già CT2), destinato alla realizzazione della sede direzionale di HERA SpA dove si prevede la ristrutturazione ed il recupero di alcuni edifici esistenti, oltre che la nuova costruzione di collegamenti funzionali fra gli stessi e il cambio d'uso da direzionale ad "Attrezzature pubbliche" dell'edificio attualmente in corso di costruzione, dell'estensione di mq 46.381 di Superficie territoriale e della capacità insediativa di mq 20.040 di Superficie utile (PP vigente: mq 20.874 di St e mq 12.377 di Su);
- "R3.53*" (già R3.53* - HERA SpA), destinato alla ristrutturazione/ampliamento degli edifici esistenti, dell'estensione di mq 13.093 di Superficie territoriale e della capacità insediativa di mq 4.637 di Superficie utile (PP vigente: mq 44.981 di St e mq 23.640 di Su); al suo interno verranno realizzate le dotazioni territoriali di parcheggio pubblico (mq 2.343) e parte delle dotazioni di verde pubblico/usi pubblici (mq 2.610);

- la monetizzazione della parte di dotazioni di verde/usi pubblici che non verranno realizzate, per mq 7.264, per un importo ad oggi di euro 652.089,28 (da aggiornare in base ai valori vigenti al momento della stipula della convenzione attuativa);

- la retrocessione, a titolo gratuito, del manufatto denominato Gasometro MAN dal Comune di Bologna ad Hera Spa, all'interno del sub-comparto "Attrezzature pubbliche HERA", che vi effettuerà un intervento di consolidamento e mantenimento che ne consentirà la massima fruizione visiva dalle aree pubbliche circostanti, anche in orario serale, grazie ad una illuminazione opportunamente studiata;

RILEVATO CHE

l'approvazione dell'Accordo comporterà:

- Variante normativa al PSC, con la modifica dell'articolo 20 del Quadro Normativo, scheda d'ambito n. 136 Ex Officine comunali del Gas, mediante il recepimento di un diverso carico insediativo previsto per l'area, in diminuzione rispetto al vigente per mq 11.340, per una complessiva Su massima pari a mq 24.677.

- Variante grafica al RUE con la modifica grafica alla Tavola "Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio" in relazione al perimetro interessato dal Piano Urbanistico Attuativo in corso di realizzazione (St vigente mq 65.855 – St variante mq 59.474).

- Approvazione di POC con valore ed effetti di PUA per il relativo comparto;

CONSIDERATO CHE, nonostante le minori dotazioni pubbliche conseguenti alla riduzione della capacità edificatoria e di superficie utile per usi privati, il progetto si mantiene coerente con l'obiettivo indicato dal PSC di recuperare e riqualificare l'area aziendale di Viale Berti Pichat, e ripristinare l'immagine storica del comparto integrandolo con le sedi universitarie circostanti aumentando le dotazioni pubbliche ;

VERIFICATO, in base alla istruttoria tecnica ed agli elaborati in atti, che:

- non è più attuale la necessità che aveva portato a prevedere la realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico per 226 posti auto poiché nel frattempo, nell'intorno, è stato realizzato un numero consistente di posti auto in struttura (circa 950) per cui il parcheggio pubblico di mq 2.343 che verrà realizzato risulta adeguato;

- l'accessibilità all'area è inoltre garantita, oltre dal parcheggio pubblico di cui sopra, dalla realizzazione di un percorso pubblico ciclo-pedonale che collegherà via Ranzani con il piazzale EST della Stazione Ferroviaria e la previsione di un numero consistente di stalli con rastrelliere e porta biciclette ,

- la soluzione progettuale presenta gli opportuni interventi (come l'aumento da due a tre delle corsie di assestamento su Via Ranzani) di adeguamento della rete viaria a supporto della viabilità esistente al fine di migliorare l'accessibilità al comparto e ridurre al minimo le interferenze con l'assetto circolatorio vigente;

RILEVATO CHE, non vi sono più le condizioni per il restauro del gasometro MAN e la realizzazione dell'edificio con usi pubblici in adiacenza da parte del Comune di Bologna, che dovevano essere finanziati in parte con le entrate derivanti dal contributo di costruzione il cui importo ora è sensibilmente ridotto stante la riduzione della capacità edificatoria ;

VISTO il parere del Ministero dei beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Segretariato Generale per l'Emilia Romagna P.G.n. 357115/2015, anch'esso in atti, da cui risulta che sotto la Tettoia del Coke non potrà essere insediata capacità edificatoria ma al più strutture temporanee e chiede di rivedere la collocazione di un edificio, in adiacenza agli edifici 4 e 5, e della relativa recinzione per limitare l'impatto sulle facciate di quelli vincolati ;

VISTI i pareri favorevoli con eventuali prescrizioni per la fase esecutiva resi dai settori Ambiente ed Energia (P.G.n. 358331715), Mobilità Sostenibile e Infrastrutture - U.O. Pianificazione (P.G.n. 360165/15) ed U.O. Controllo opere realizzate da terzi (P.G.n. 363201/15), Edilizia e Patrimonio (P.G.n. 359139/15), dal I Dipartimento di Sanità Pubblica AUSL (P.G.n. 366841/2015), dal Servizio Tecnico Bacino Reno (P.G.n. 361233/15), dall'Autorità di Bacino Reno (P.G.n. 358317/15), dal Consorzio della Bonifica Renana (P.G.n. 361589/15) dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il paesaggio (P.G.n. 245646/15), tutti in atti;

VISTI i verbali del Tavolo Tecnico (P.G.n 309465/15 e P.G.n. 366157/15) nei quali, acquisiti agli atti i pareri sopra citati e dando atto dei pareri favorevoli resi al Tavolo dai servizi tecnici della Città Metropolitana, dei Comuni di Granarolo dell'Emilia e di Castanaso, e della sezione Provinciale Bologna Arpa, sono state indicate le prescrizioni per la fase esecutiva e gli elaborati da modificare in tempo utile per la convocazione della Conferenza Preliminare al fine di recepire i pareri, in particolare

del parere del Segretariato Generale per le autorità preposte alla tutela dei vincoli culturali ed archeologici;

DATO ATTO CHE è in corso la procedura per l'approvazione dell'Analisi di Rischio, propedeutica alla variante generale del Piano Operativo di Bonifica ;

RITENUTO opportuno approvare la sottoscrizione dell'aggiornamento dell'Accordo Territoriale 2002 ed esprimere valutazione favorevole alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma in variante all'Accordo Hera Spa II Fase per la riqualificazione urbana dell'area di Viale Berti Pichat, alle condizioni stabilite del Tavolo Tecnico sopra citato e dei pareri che saranno acquisiti agli atti della Conferenza Preliminare e ferma restando la preliminare approvazione del nuovo Piano Operativo di Bonifica;

RICHIAMATO l'articolo 40 della legge regionale 20/2000 ed in particolare:

- il comma 3 che dispone che, qualora in sede di Conferenza Preliminare sia verificata la possibilità di un consenso unanime degli enti e dei soggetti promotori dell'Accordo di Programma, la proposta di Accordo corredata dal progetto, dallo studio e dagli elaborati richiesti dall'articolo stesso, unitamente agli elaborati di variante alla Valsat ed alla Sintesi non tecnica, sono depositati presso le sedi degli enti partecipanti all'accordo, per 60 giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso della conclusione dell'Accordo Preliminare al fine di consentire la presentazione di osservazioni e proposte;
- il comma 4 che prevede che nei 60 giorni successivi alla scadenza del termine di deposito il Sindaco convoca tutti i soggetti pubblici e privati interessati per la conclusione dell'accordo, che si esprimeranno tenendo conto anche delle osservazioni e proposte presentate;
- il comma 7 che dispone che il decreto di approvazione dell'Accordo di Programma comportante variazione degli strumenti urbanistici di livello comunale è adottato dal VicePresidente della Città Metropolitana e produce i suoi effetti dalla data della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione;

DATO ATTO CHE:

- il Responsabile del procedimento è individuato nella persona del Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici, Arch. Francesco Evangelisti;
- ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs 33/2013, lo schema della presente proposta di deliberazione è pubblicato sul sito www.comune.bologna.it nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio, preliminarmente alla sua approvazione;
- ai sensi del vigente Regolamento sul Decentramento è stato acquisito il parere del Quartiere San Vitale;
- il contenuto del presente atto non comporta riflessi sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale dell'Ente;

Preso atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, così come modificato dal D.L.n.174/2012, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Responsabile del Settore Piani e Progetti Urbanistici e della

dichiarazione espressa dal Responsabile dell'Area Risorse Finanziarie che il parere di regolarità contabile non è dovuto;

Dato atto altresì che è stata acquisita l'attestazione di conformità prevista dall'art. 19 "*Carta unica del territorio e Tavola dei Vincoli*" della L.R. 20/00 come modificata dalla L.R. 15/2013 espressa dal Responsabile del Settore Piani e Progetti Urbanistici;

Su proposta del Settore Piani e Progetti Urbanistici, congiuntamente al Dipartimento Riqualificazione Urbana;

Acquisito il nullaosta in allegato P.G.n. 372212/15 del Settore Edilizia e Patrimonio, per quanto di competenza relativamente alla cessione a titolo gratuito ad Hera S.p.a. del manufatto c.d. Gasometro MAN già pervenuto a titolo gratuito con rogito del 3/12/2009,

Sentite le Commissioni Consiliari competenti;

A voti unanimi e palesi

DELIBERA

1. DI APPROVARE la sottoscrizione dell'aggiornamento dell'Accordo Territoriale sottoscritto in data 12.12.2002, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 20/2000 tra la Provincia di Bologna (ora Città Metropolitana di Bologna), i Comuni di Bologna, Castanoso, Granarolo dell'Emilia nonché Hera Spa per la riqualificazione urbana dell'area aziendale di Hera S.p.a. sita in Viale Berti Pichat, secondo lo schema allegato quale parte integrante al presente provvedimento ;

2. DI ESPRIMERE l'assenso preliminare alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma in variante all'Accordo di Programma Hera Spa II Fase per la riqualificazione urbana dell'area di Viale Berti Pichat in variante al PSC parte normativa, RUE parte grafica, approvazione di POC con valore ed effetti di PUA, alle condizioni che verranno stabilite dalla Conferenza Preliminare, ferma restando la preliminare approvazione del nuovo Progetto Operativo di Bonifica, secondo lo schema, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, ed i relativi allegati;

3. DI DARE ATTO CHE dei progetti definitivi, dello Studio di compatibilità ambientale, degli elaborati di variante e del PUA nonché della relativa Valsat e Sintesi non tecnica, conservati agli atti del Settore Piani e Progetti Urbanistici, è stata realizzata copia su supporto magnetico, riproducibile e non modificabile, in atti al presente provvedimento;

4. DI DARE ATTO che, qualora in sede di Conferenza si verifichi l'assenso preliminare degli enti partecipanti allo schema di Accordo, verranno svolti gli adempimenti previsti dagli articoli 5 comma 6 e articolo 40 commi 3, 4, 5 e 6 della L.R. 20/2000;

5. DI DARE ATTO CHE il Sindaco o suo delegato sottoscriverà l'Accordo di programma con facoltà di inserire, fatta salva la sostanza del negozio come risulta

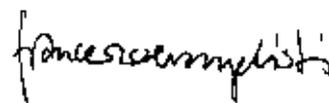
configurato dal testo allegato, le eventuali modifiche ed integrazioni necessarie a definire il negozio stesso o derivanti dall'esito della Conferenza decisoria in esito al processo partecipativo ed alla espressione dei pareri motivati sulla VALSAT delle varianti agli strumenti urbanistici, espressi dalla Città Metropolitana ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000;

Infine, con votazione separata,

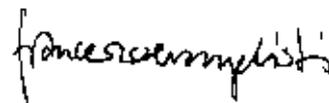
DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

p. il Capo Dipartimento t.a
Il Direttore del Settore
Francesco Evangelisti



Il Direttore del Settore
Francesco Evangelisti



Documenti allegati (parte integrante):



Accordo Territoriale Aggiornamento definitivo.pdf



Accordo Programma in variante Conferenza Preliminare.pdf



Nulla osta al Settore Piani e progetti urbanistici per retrocessione manufatto.pdf

Documenti in atti :