



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**

-----

**Proposta di controdeduzioni**

maggio 2011

Osservazioni pervenute entro termine di scadenza:

1) Osservante: HERA s.p.a. – PG 83234/11 del 15/11/2011- protocollo speciale n: 1

Riassunto dell'osservazione:

HERA spa, in qualità di Ente individuato dal Comune per l'erogazione dei servizi energetici (tra cui quello del teleriscaldamento) con convenzione stipulata il 16/01/1997, chiede di includere, tra gli interventi finalizzati alla costituzione dell'insieme delle dotazioni infrastrutturali e territoriali, la previsione della costruzione di un manufatto per nuovi impianti funzionali all'erogazione dei servizi HERA all'interno dell'area ex SABIEM.

A tale fine propone di individuare, tra le aree già definite per le dotazioni infrastrutturali nel comparto ex SABIEM, un'area di circa 300 mq (18 x 18 m) adiacente all'impianto esistente di cogenerazione finalizzato al teleriscaldamento di HERA sito in via P. Nanni Costa (f. 106 – part. 395 – sub 13), nel lato sud/ovest dello stesso.

Inoltre, per consentire le operazioni di manutenzione ordinaria sul lato sud del fabbricato esistente, dove si affacciano ampie aperture per l'estrazione dei corpi caldaia e le uscite di sicurezza per gli operatori, individua la necessità di prevedere un nuovo accesso da via P. Nanni Costa adiacente al lato est dell'edificio (larghezza 7 m) e di lasciare libera e accessibile un'area retrostante all'edificio (larghezza min. 16 m su tutto il fronte sud dell'edificio) costituendo su di esse una servitù di passaggio ed uso temporaneo a proprio favore per le operazioni di manutenzione citate, oltre alla manutenzione della rete antincendio interrata già ivi collocata.

All'osservazione è allegata una planimetria con l'individuazione delle aree ritenute necessarie per l'ampliamento dell'impianto, per il nuovo accesso e per la manutenzione.

Proposta di Controdeduzione:

Considerato che:

- l'impianto di cogenerazione finalizzato al teleriscaldamento di via P. Nanni Costa, di proprietà HERA spa, costituisce, ai sensi dell'art. 44 c.1 del RUE, "servizio urbano";
- la "scheda norma" della variante al POC per l'area ex SABIEM in oggetto indica, fra le condizioni di sostenibilità ambientale (matrice energia), il collegamento alla rete di teleriscaldamento HERA esistente in ottemperanza di quanto prescritto all'art 55 del RUE, requisito A4.2, c.2;
- la richiesta di HERA, seppur nella fattispecie limitata ad aspetti patrimoniali, prefigura interventi da parte della Società funzionali all'erogazione dei servizi di propria competenza all'interno dell'area ex SABIEM, in coerenza con gli obiettivi della trasformazione urbanistica dell'area e con la previsione di erogazione del servizio di teleriscaldamento al comparto;
- le aree individuate da HERA per l'ampliamento e la migliore funzionalità dell'impianto, per la loro collocazione marginale rispetto all'area ex SABIEM e per la loro limitata estensione in rapporto alla quantità di aree a destinazione pubblica previste, potranno essere destinate alle esigenze evidenziate dall'osservante HERA spa subordinatamente alla sottoscrizione di uno specifico accordo fra Comune ed HERA spa che definisca il programma degli interventi relativi all'impianto COGEN, i tempi di esecuzione di detto programma e le eventuali sue fasi temporali, in coerenza con i tempi di attuazione degli interventi di trasformazione dell'area ex SABIEM cui sono funzionalmente collegati;
- in sede di tale accordo potranno essere meglio definite, rispetto all'ipotesi formulata da HERA spa in allegato all'osservazione (planimetria), l'estensione e conformazione delle aree da destinare agli interventi programmati e relativi all'impianto COGEN;

**si propone di accogliere l'osservazione** inserendo nei vari punti del testo della variante al POC in oggetto, ove ricorre la distinta delle dotazioni territoriali previste, quanto segue:

- *aree destinabili agli interventi programmati da parte della Società HERA relativi all'impianto di cogenerazione COGEN, funzionali all'erogazione dei servizi di teleriscaldamento di propria competenza all'interno dell'area ex SABIEM, previo accordo con il Comune che definisca il programma degli interventi funzionali, ambientali ed architettonici relativi all'impianto COGEN, i tempi di esecuzione di detto programma e le eventuali sue fasi temporali, in coerenza con i tempi di attuazione degli interventi di trasformazione dell'area ex SABIEM: circa 1.200 mq (all'interno delle aree da cedere extra standard).*